

Skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

SPÓŁKI ARCHICOM S.A.
ZA I PÓŁROCZE 2025 ROKU



2025

Spis treści

1.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
2.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	7
3.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	8
4.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	9
5.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	11
6.	DODATKOWE INFORMACJE DO SKRÓCONEGO PÓŁROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
6.1	INFORMACJE OGÓLNE	13
6.2	PODSTAWA SPORZĄDZANIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI	17
6.3	ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI	25
6.4	ZNACZĄCE ZDARZENIA I TRANSAKCJE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	28
6.5	SEGMENTY OPERACYJNE	29
6.6	PRZEJĘCIA ORAZ UTRATA KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI	29
6.7	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	29
6.8	INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	32
6.9	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	34
6.10	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	35
6.11	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	36
6.12	AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	36
6.13	AKTYWA ORAZ REZERWY NA PODATEK ODROZCZONY	43
6.14	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	45
6.15	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	46
6.16	KAPITAŁ WŁASNY	47
6.17	AKTYWA W LEASINGU	50
6.18	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	52
6.19	ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE I POZOSTAŁE REZERWY	52
6.20	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	54
6.21	PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE	54
6.22	PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	55
6.23	PODATEK DOCHODOWY	56
6.24	ZYSK NA AKCJĘ I WYPŁACONE DYWIDENDY	56
6.25	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE	57
6.26	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	57
6.27	UMOWY GWARANCJI FINANSOWEJ I AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	59

6.28	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	62
6.29	ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	63
6.30	POZOSTAŁE INFORMACJE	63
6.31	OPIS GŁÓWNYCH OBSZARÓW RYZYKA DZIAŁALNOŚCI ARCHICOM S.A.	65
7.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI-----	70

5 322

lokali w budowie

na poziomie jednostek zależnych
(bezpośrednio i pośrednio) Spółki

360

przekazanych lokali

na poziomie jednostek zależnych
(bezpośrednio i pośrednio) Spółki

471 800

PUM w przygotowaniu

na poziomie jednostek zależnych
(bezpośrednio i pośrednio) Spółki



Spółka
z tradycjami

104,3 mln zł przychodów ze sprzedaży
za okres 6 miesięcy 2025 roku

155,2 mln zł zysku netto
za okres 6 miesięcy 2025 roku

1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe			
Wartość firmy		-	-
Wartości niematerialne	6.9	22 327	21 971
Rzeczowe aktywa trwałe	6.10	39 934	38 534
Nieruchomości inwestycyjne	6.11	7 563	8 314
Inwestycje w jednostkach zależnych	6.7	534 650	541 177
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach	6.8	3 147	2 605
Należności i pożyczki	6.12	1 631 251	1 536 974
Należności leasingowe	6.17	5 759	6 354
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.20	56	14
Aktywa trwałe razem		2 244 687	2 155 943
Aktywa obrotowe			
Zapasy		67	67
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.14	181 777	125 148
Pożyczki	6.12	246	-
Należności leasingowe	6.17	1 791	1 430
Aktywa z tytułu umów MSSF 15		174	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.20	2 471	1 819
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.15	12 234	226
Aktywa obrotowe razem		198 760	128 690
Aktywa razem		2 443 447	2 284 633

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	nota	30.06.2025	31.12.2024
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.16	584 960	584 960
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		971 247	971 247
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę		508	192
Pozostałe kapitały		(556 652)	(556 652)
Zyski zatrzymane:		155 247	114 968
- zysk (strata) netto		155 247	197 447
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)		-	(82 479)
Kapitał własny		1 155 310	1 114 715
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.12	1 069 001	850 931
Zobowiązania leasingowe	6.17	32 457	33 322
Pozostałe zobowiązania	6.18	3 138	2 722
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.13	14 562	9 941
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	6.19	63	139
Zobowiązania długoterminowe		1 119 221	897 055
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.18	132 566	36 307
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 826	9 073
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.12	4 566	195 783
Zobowiązania leasingowe	6.17	9 948	8 605
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	6.19	16 162	19 485
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	6.19	676	1 577
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.20	3 172	2 033
Zobowiązania krótkoterminowe		168 916	272 863
Zobowiązania razem		1 288 137	1 169 918
Pasywa razem		2 443 447	2 284 633

2. Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	nota	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024	01.04. - 30.06.2025*	01.04. - 30.06.2024*
Przychody ze sprzedaży		104 328	117 196	59 426	78 610
Przychody ze sprzedaży usług		104 328	117 196	59 426	78 610
Koszt własny sprzedaży		25 193	12 936	14 830	8 434
Koszt sprzedanych usług		25 193	12 936	14 830	8 434
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		79 135	104 260	44 596	70 176
Koszty sprzedaży		6 630	3 442	3 177	2 629
Koszty ogólnego zarządu		46 585	42 512	20 533	21 777
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej		59 991	52 523	29 595	28 716
Przychody z tytułu dywidend oraz zaliczek na poczet dywidendy		149 953	145 941	145 953	145 941
Zysk (strata) z tytułu zmiany wartości odpisów aktualizujących wartość pożyczek udzielonych		(21 091)	(1 356)	(22 663)	(993)
Pozostałe przychody operacyjne	6.21	7 178	9 487	3 890	6 319
Zysk (strata) z tytułu zmiany wartości odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostki zależne		(7 040)	(39 301)	(7 040)	(39 301)
Koszty różnic kursowych z tyt. wyceny pożyczek udzielonych		144	-	(278)	-
Pozostałe koszty operacyjne	6.21	5 882	6 613	4 188	4 703
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		208 885	218 987	166 711	181 749
Przychody finansowe	6.22	1 160	3 529	416	2 697
w tym przychody z tytułu odsetek		261	1 024	135	200
Koszty finansowe	6.22	47 411	42 353	21 905	22 748
w tym koszty z tytułu odsetek		45 373	41 294	20 836	22 581
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	6.8	542	-	352	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		163 176	180 163	145 574	161 698
Podatek dochodowy	6.23	7 929	14 543	5 684	11 460
Zysk (strata) netto		155 247	165 620	139 890	150 238

* dane niepodlegające badaniu

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

Wyszczególnienie	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024
	PLN / akcję	PLN / akcję
- podstawowy	2,65	2,83
- rozwodniony	2,65	2,83
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	2,65	2,83
- rozwodniony	2,65	2,83

3. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024	01.04. - 30.06.2025*	01.04. - 30.06.2024*
Zysk (strata) netto	155 247	165 620	139 890	150 238
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody	155 247	165 620	139 890	150 238

* dane niepodlegające badaniu

4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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

Kapitał zapasowy Spółki ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej wynosi na dzień 30.06.2025 roku 971.247 tys. złotych. Minimalna wartość kapitału zapasowego na pokrycie strat, zgodnie z art. 396 kodeksu spółek handlowych (Dz.U.2022.0.1467) wynosi 194.987 tys. złotych

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1.01.2024 roku	584 960	971 247	90	(556 652)	37 540	1 037 185
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.06.2024 roku						
Dywidenda (z zysku 2023 roku)	-	-	-	-	(37 438)	(37 438)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	102	-	(102)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	102	-	(37 540)	(37 438)
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.06.2024 roku	-	-	-	-	165 620	165 620
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	165 620	165 620
Saldo na dzień 30.06.2024 roku	584 960	971 247	192	(556 652)	165 620	1 165 367

5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

1.01-
30.06.2025 1.01-
30.06.2024

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	163 176	180 163
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	3 973	2 488
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	526	538
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	477	(1 152)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	21 461	-
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji w jednostki zależne	7 040	39 301
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(7)	(6)
(Zysk) strata z tytułu różnic kursowych	(78)	2 419
Koszty odsetek i prowizji	46 425	41 634
Przychody z odsetek	(60 237)	(53 684)
Przychody z dywidend	(149 953)	(145 941)
Udział w (zysku) stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	(542)	-
Inne korekty	(147)	55
Korekty razem	(131 062)	(114 348)
Zmiana stanu należności	88 728	(71 864)
Zmiana stanu zobowiązań	(37 000)	(28 590)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	4 966	12 145
Zmiany w kapitale obrotowym	56 694	(88 309)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	88 808	(22 494)

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(789)	(548)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1 727)	(4 934)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	42	50
Wydatki na nabycie / objęcie akcji i udziałów jednostek zależnych i współzależnych	(513)	(18 010)
Zaliczki na zakup udziałów	-	(19 500)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	282 924	400 766
Pożyczki udzielone	(368 458)	(661 507)
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych	-	5
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	367	372
Otrzymane odsetki od pożyczek	30 189	45 166
Otrzymane odsetki od obligacji	-	928
Otrzymane odsetki pozostałe	246	238
Otrzymane dywidendy	4 000	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(53 719)	(256 974)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	119 040	356 648
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(61 814)	(61 241)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	329 093	188 713
Spłaty kredytów i pożyczek	(361 407)	(239 058)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(3 511)	(2 863)
Odsetki i prowizje zapłacone	(44 483)	(59 194)
Dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy	-	(26 908)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	(23 082)	156 097
Przepływy środków pieniężnych netto razem	12 007	(123 372)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	226	136 691
w tym zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(1)	(11)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	12 234	13 330
w tym: środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	1 672	333

6. Dodatkowe informacje do skróconego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

6.1 Informacje ogólne

Spółka Archicom S.A. (dalej „Spółka”) została utworzona 5 lipca 2006 roku (jako Archicom Projekt 5 sp. z o.o.). Następnie, po przekształceniu i zmianach nazwy, 25 maja 2015 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmianę nazwy Spółki na Archicom S.A. Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego do dnia zatwierdzenia niniejszego skróconego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego nie nastąpiły zmiany w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych.

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

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

Zgodnie z umową Spółka została zawiązana na czas nieokreślony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

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

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

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej

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

W dniu 6 czerwca 2025 roku Pani Agata Skowrońska – Domańska złożyła rezygnację z funkcji Wiceprezesa Zarządu oraz z członkostwa w Zarządzie Spółki. W złożonym oświadczeniu nie została podana przyczyna rezygnacji.

Ze skutkiem od dnia 6 czerwca 2025 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Panią Justynę Kawę na stanowisko Członkini Zarządu Spółki. Pani Justyna Kawa dotychczas pełniła funkcję Dyrektora Finansowego w Archicom S.A. Zawodowe CV Pani Justyny zostało opublikowane w raporcie bieżącym Nr 15/2025 z dnia 6 czerwca 2025 roku.

W skład Zarządu Spółki na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 15 września 2025 roku wchodził:



Waldemar Olbryk
Prezes Zarządu



Justyna Kawa
Członkini Zarządu



Dawid Wrona
Członek Zarządu



Rafał Zboch
Członek Zarządu

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania do publikacji tj. na dzień 15 września 2025 roku wchodził:

Nicklas Lindberg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Owczarek	I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Konrad Płochocki	II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Drozd	Członek Rady Nadzorczej
Bence Sass	Członek Rady Nadzorczej
Balázs Gál	Członek Rady Nadzorczej
Małgorzata Turek	Członek Rady Nadzorczej

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

W dniu 25 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Uchwałami od Nr 21/06/2025 do Nr 27/06/2025 dokonało wyboru Rady Nadzorczej Spółki na wspólną pięcioletnią kadencję.

Do dnia 25 czerwca 2025 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

- Nicklas Lindberg;
- Maciej Drozd;
- Małgorzata Turek;
- Bence Sass;
- Peter Kocsis;
- Konrad Płochocki;
- Marek Gabryjelski;

Skład Grupy Kapitałowej

Spółka na dzień 30 czerwca 2025 roku była jednostką dominującą dla następujących spółek zależnych:

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
Spółki Zależne		
Archicom Residential sp. z o. o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Residential 2 sp. z o. o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	Wrocław	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 5 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 Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Poznań sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	Wrocław	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	Wrocław	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Gdańsk sp. z o.o.	Wrocław	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Wrocław	0,78% bezpośrednio; 99,22% 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 Loft Platinum 1 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Jagodno sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Wrocław	96,01% bezpośrednio; 3,99% pośrednio
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	99,58% bezpośrednio; 0,42% pośrednio

Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Wrocław	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio
AD Management sp. z o.o.	Wrocław	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio
Archicom Sp. z o.o. –Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio
Altona Investments sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom RW sp. z o.o.	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. (dawniej: Karensansui Warsaw Investment 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 ZAM sp. z o.o. (dawniej: ZAM Archicom Projekt 127 sp. z o.o. sp.k.)	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o.	Wrocław	99,9% bezpośrednio; 0,1% pośrednio
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o.	Wrocław	99,5% bezpośrednio; 0,5% pośrednio
Galeria Nova - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	100% bezpośrednio
12 - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt 136 sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	99,999% bezpośrednio; 0,001% pośrednio
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	99,992% bezpośrednio; 0,008% pośrednio
Archicom Bowen sp. z o.o.	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
EASS5003 sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom sp. z o.o. Ślęsk sp.k.	Wrocław	99,9997% bezpośrednio; 0,0003% pośrednio
Keshi sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Rentierresidence sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio

Archicom Kraków sp. z o.o. (dawniej: Haibisukasu sp. z o.o.)	Kraków	100% bezpośrednio
EASS5000 sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Fit-Out Center Archicom sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio

Dodatkowo Archicom S.A. współkontroluje poniższe jednostki współzależne:

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
Spółki Współzależne		
Projekt Browarna sp. z o.o.	Wrocław	55% bezpośrednio
Service Hub sp. z o.o.	Kielce	50% bezpośrednio
Service Hub Resi sp. z o.o.	Wrocław	50% pośrednio
Service Hub Commercial – Grupa Echo sp. z o.o sp.k.	Kielce	49,5% pośrednio

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

Niniejsze skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 15 września 2025 roku. (patrz pkt 7).

6.2 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

Skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki Archicom S.A. (dalej: sprawozdanie finansowe) obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską. Skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawnione są w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF zatwierdzonym przez Unię Europejską.

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

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

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy od daty sprawozdania finansowego.

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

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako Jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej Archicom S.A. (dalej: Grupa Kapitałowa) niniejsze skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku oraz ze skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Archicom za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku. Te skonsolidowane sprawozdania finansowe są dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem www.archicom.pl w terminie zgodnym z raportem bieżącym dotyczącym terminów przekazania raportów skonsolidowanych Grupy Kapitałowej Archicom.

Prezentacja sprawozdań finansowych

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

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

Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości

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

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w punkcie 6.9 i 6.10 sprawozdania.

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

Na dzień nabycia znaku towarowego Spółka określiła oczekiwany okres ekonomicznej użyteczności na poziomie 40 lat, co, w ocenie Zarządu było najlepszym możliwym szacunkiem do przeprowadzenia. W ocenie Zarządu na dzień 30 czerwca 2025 r. nie nastąpiły zmiany faktów i okoliczności, które wskazywałyby na konieczność aktualizacji dokonanego osądu w tym zakresie.

Ryzyko utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych

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

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

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

Zarząd przeprowadził analizę stopnia realizacji budżetów inwestycji deweloperskich realizowanych przez poszczególne spółki (w odniesieniu do inwestycji w budowie), a także analizę zasadności przyjętych założeń budżetowych w kontekście otoczenia rynkowego i makroekonomicznego (w odniesieniu do inwestycji, które na dzień 30 czerwca 2025 r. nie były w budowie).

Na dzień 30.06.2025 r. nie stwierdzono przesłanek do przeprowadzenia testów na utratę wartości w odniesieniu do żadnej z kluczowych spółek zależnych, które realizują projekty deweloperskie (w budowie) lub dla których budżety na kolejne lata zakładają realizację projektów deweloperskich, a spółka jest już właścicielem gruntu. Brak stwierdzenia przesłanek do przeprowadzenia testów na utratę

wartości wyniku przede wszystkim z faktu, że spółki te realizują/będą realizowały projekty inwestycji mieszkaniowych w odniesieniu do których jest planowane osiągnięcie dodatniego wyniku na sprzedaży, a prawdopodobieństwo jego osiągnięcia jest oceniane przez kierownictwo Spółki jako wysokie.

Dodatkowo w odniesieniu do inwestycji w budowie i w przygotowaniu zakładany średni poziom marży, obliczanej jako stosunek zysku do sumy kosztów, przekracza 42%. Zarząd ocenia prawdopodobieństwo realizacji założeń budżetowych dotyczących momentu rozpoczęcia budowy poszczególnych inwestycji oraz poziomu wygenerowanej marży jako wysokie, z uwagi na to, że oparte są na bieżących danych rynkowych oraz aktualnej oceny sytuacji prawno-administracyjnej gruntów, a także analizie ryzyk dotyczących poszczególnych projektów.

Zestawienie projektów w budowie Grupy Archicom na 30 czerwca 2025 r.

Zestawienie projektów w budowie	PUM [mkw.]	Liczba mieszkańców	Poziom sprzedaży [% sprzedaży nych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy (PnU)
Kraków								
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	94%	26,7	16,5	69%	II kw. 2024	IV kw. 2025
29 listopada I ul. 29 listopada	15 400	390	6%	204,0	146,4	32%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Duża Góra ul. Duża Góra	4 200	76	16%	56,5	39,6	15%	II kw. 2025	IV kw. 2026
Katowice								
P. Skargi ul. Piotra Skargi, Sokolska	14 800	347	41%	188,1	136,7	22%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Łódź								
Zenit II ul. Widzewska*	6 000	120	100%	52,5	35,7	96%	IV kw. 2023	II kw. 2025
Zenit III ul. Widzewska	8 000	159	72%	65,4	46,4	84%	I kw. 2024	III kw. 2025
Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa	7 000	192	93%	86,7	67,7	73%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 600	327	46%	178,5	129,7	47%	I kw. 2024	III kw. 2026
Zenit IV ul. Widzewska	8 800	173	44%	75,9	54,1	51%	I kw. 2025	IV kw. 2025
Poznań								
Wieża Jeżyce II ul. Janickiego	14 500	264	82%	165,7	119,7	63%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Wieża Jeżyce V ul. Janickiego	12 500	274	59%	154,1	110,8	44%	III kw. 2024	II kw. 2026
Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego	13 700	272	51%	164,4	119,5	44%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Apartamenty Esencja II ul. Garbary	6 100	127	20%	92,2	66,1	23%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Warszawa								
Modern Mokotów VI ul. Domaniewska	14 600	261	43%	277,5	183,2	80%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Apartamenty M7 ul. Towarowa 22	12 300	143	38%	511,8	231,6	44%	II kw. 2024	III kw. 2026
Flare Apartamenty Grzybowska ul. Grzybowska	4 300	78	27%	179,6	128,3	57%	I kw. 2025	I kw. 2026
Modern Mokotów III ul. Domaniewska	14 500	255	24%	288,7	174,0	41%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Wrocław								
River Point 5 ul. Mieszczarska	1 800	22	0%	31,6	27,9	30%	III kw. 2022	II kw. 2027
Awipolis etap 4 ul. Władysława Chachaja*	9 900	188	100%	108,2	71,1	98%	II kw. 2023	II kw. 2025

Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja*	3 200	56	100%	36,4	23,3	91%	II kw. 2023	II kw. 2025
Sady nad Zieloną 2B ul. Blizanowicka	6 400	123	100%	73,4	47,9	86%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Południk 17 K1 ul. Karkonoska	15 000	285	72%	187,3	118,9	53%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Południk 17 K2 ul. Karkonoska	9 600	187	65%	123,5	81,0	50%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Planty Raławickie R10 ul. Wichrowa / Raławicka	5 500	98	100%	70,4	41,1	79%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 200	345	39%	275,8	211,1	54%	I kw. 2024	IV kw. 2026
Przystań Reymonta WR2 ul. Władysława Reymonta	9 000	194	45%	129,8	101,3	51%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	77%	68,7	54,9	35%	III kw. 2024	III kw. 2027
Powstańców 7D ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	36%	221,7	164,4	39%	I kw. 2025	III kw. 2027
Razem	266 800	5 322		4 095	2 749			

*projekt, który uzyskał pozwolenie na użytkowanie w I półroczu 2025

Zestawienie projektów w przygotowaniu Grupy Archicom na 30 czerwca 2025 r.

Zestawienie projektów w przygotowaniu	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzeda- nych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Plano- wane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończenie budowy (PnU)
Kraków								
Juliusza ul. Juliusza Lea	10 600	252	0%	179,9	112,0	24%	III kw. 2025	II kw. 2027
29 listopada II ul. 29 listopada	13 200	315	0%	172,4	123,7	31%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Stańczyka ul. Stańczyka	6 600	128	0%	105,0	69,8	14%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Zapolskiej ul. Zapolskiej	4 000	84	0%	67,1	44,3	25%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Bociana 5 ul. Bociana	14 000	280	0%	221,3	152,6	33%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Dąbrowskiego D1 D2 ul. Dąbrowskiego	2 700	47	0%	46,3	29,9	17%	I kw. 2026	III kw. 2027
Łódź								
Flow IV ul. Hasa	8 500	203	0%	98,8	71,0	17%	III kw. 2025	III kw. 2027
Zenit VI ul. Widzewska	8 800	173	0%	76,0	52,1	9%	III kw. 2025	IV kw. 2026
Zenit VII ul. Widzewska	13 300	238	0%	115,4	79,8	9%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Zenit VIII ul. Widzewska	10 200	192	0%	88,6	61,7	8%	II kw. 2026	I kw. 2028
Flow III ul. Hasa	10 000	262	0%	118,5	86,4	19%	III kw. 2026	II kw. 2028
Zenit X ul. Widzewska	12 000	216	0%	106,0	72,3	8%	I kw. 2027	IV kw. 2028
Zenit V ul. Widzewska	9 300	188	0%	81,4	56,4	9%	III kw. 2027	III kw. 2029
Flow V ul. Hasa	20 700	421	0%	228,4	168,4	19%	III kw. 2027	III kw. 2029
Zenit IX ul. Widzewska	14 300	268	0%	135,4	86,2	8%	IV kw. 2027	II kw. 2029
Zenit XI ul. Widzewska	5 200	97	0%	48,8	31,4	7%	III kw. 2028	II kw. 2030
Poznań								
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 500	197	0%	136,3	90,8	15%	III kw. 2026	III kw. 2028
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 400	232	0%	150,8	104,1	15%	IV kw. 2026	IV kw. 2028

Opieńskiego Etap I* ul. Opieńskiego	15 700	203	0%	151,4	110,9	9%	II kw. 2027	II kw. 2029
Opieńskiego Etap II* ul. Opieńskiego	14 500	265	0%	142,7	102,3	8%	IV kw. 2027	IV kw. 2029
Opieńskiego Etap III* ul. Opieńskiego	18 100	330	0%	173,9	125,6	9%	II kw. 2028	II kw. 2030
Warszawa								
Stacja Wola III ul. Ordona	13 300	232	61%	242,1	131,4	24%	III kw. 2025	II kw. 2027
Modern Mokotów IV ul. Domaniewska	15 600	266	0%	328,1	180,3	34%	III kw. 2025	III kw. 2027
Towarowa22 F ul. Towarowa 22	18 200	170	0%	806,8	383,8	24%	IV kw. 2025	IV kw. 2027
Towarowa22 D ul. Towarowa 22	8 000	71	0%	352,1	167,3	24%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Modern Mokotów V ul. Domaniewska	6 200	113	0%	133,1	71,5	34%	II kw. 2026	II kw. 2028
Postępu I ul. Postępu	13 600	255	0%	233,0	151,5	24%	III kw. 2026	II kw. 2028
Modern Mokotów VII* ul. Domaniewska	7 700	140	0%	153,8	102,4	37%	III kw. 2026	III kw. 2028
Postępu II ul. Postępu	8 300	154	0%	141,1	92,9	23%	I kw. 2027	I kw. 2029
Modern Mokotów VIII* ul. Domaniewska	17 800	324	0%	367,4	238,2	37%	I kw. 2028	III kw. 2029
Wrocław								
Browary Wrocławskie BR1BR2 ul. Rychalska	6 600	133	0%	94,3	59,1	14%	III kw. 2025	II kw. 2027
Browarna 1** ul. Browarna	7 000	148	0%	111,8	80,9	35%	III kw. 2025	III kw. 2027
Górska 1 ul. Górska	18 400	388	0%	235,5	160,7	17%	III kw. 2025	II kw. 2027
Browarna 2** ul. Browarna	9 000	164	0%	155,2	107,9	32%	IV kw. 2025	IV kw. 2027
Czarnieckiego - AH ul. Stefana Czarnieckiego	2 200	60	0%	36,6	26,3	20%	I kw. 2026	III kw. 2028
Czarnieckiego - M ul. Stefana Czarnieckiego	4 000	97	0%	60,7	42,2	23%	I kw. 2026	III kw. 2028
Iwiny - Schuberta ul. Schuberta	3 900	72	0%	42,7	30,0	12%	II kw. 2026	I kw. 2028
Browarna 3** ul. Browarna	7 700	107	0%	137,7	91,8	32%	II kw. 2026	I kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 1 ul. Radomierzycka	9 700	177	0%	106,3	78,9	16%	III kw. 2026	I kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 2 ul. Radomierzycka	10 000	187	0%	110,2	81,6	16%	III kw. 2026	II kw. 2028
Przystań Reymonta WR4 ul. Władysława Reymonta	11 200	210	0%	157,4	117,6	33%	I kw. 2027	III kw. 2028
Browarna 4** ul. Browarna	22 500	424	0%	411,2	273,7	31%	I kw. 2027	IV kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 3 ul. Radomierzycka	10 500	190	0%	115,7	84,9	16%	III kw. 2027	II kw. 2029
Przystań Reymonta WR5 ul. Władysława Reymonta	3 800	117	0%	58,2	43,2	32%	IV kw. 2027	IV kw. 2029
Razem	471 800	8 790		7 236	4 630			

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

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

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

W związku ze sprzedażą budynku biurowego City 2 – drugiego budynku kompleksu biurowego City Forum, w okresie sprawozdawczym dokonano odpisów aktualizujących wartość inwestycji w spółce, która była właścicielem tej nieruchomości.

Kwoty dokonanych odpisów w pierwszym półroczu 2025 roku zostały przedstawione w punkcie 6.7 niniejszego sprawozdania.

Utrata wartości aktywów finansowych

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe

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

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

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

Należności z tytułu udzielonych pożyczek

Spółka kalkuluje oczekiwane straty kredytowe dotyczące udzielonych pożyczek jako różnicę między przepływami pieniężnymi wynikającymi z podpisanych umów a przepływami pieniężnymi, które jednostka spodziewa się otrzymać. Spółka szacuje przepływy pieniężne, które spodziewa się otrzymać na podstawie wskaźnika defaultu ustalonego na podstawie ratingu pożyczkobiorcy i skorygowanego o wskaźnik odzysku jako wiarygodnego szacunku poziomu ryzyka kredytowego.

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

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

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

- dotyczących spółek, w ramach których realizowane są inwestycje deweloperskie na różnym etapie zaawansowania.

W odniesieniu do tych spółek przeprowadzana jest analiza aktualnych budżetów poszczególnych projektów i w sytuacji, w której budżet projektu zakłada:

- osiągnięcie zysku, pożyczki takie klasyfikowane są do Stopnia 1 modelu utraty wartości, z uwagi na to, że ryzyko kredytowe nie wzrosło od momentu udzielenia pożyczki;
- poniesienie straty (podczas gdy na moment udzielenia pożyczki zakładany był zysk), pożyczki takie klasyfikowane są do Stopnia 2 modelu utraty wartości, z uwagi na to, że ryzyko kredytowe wzrosło od momentu udzielenia pożyczki;
- dotyczące spółek, w ramach których realizowane uprzednio inwestycje deweloperskie się zakończyły i na ten moment spółka nie realizuje (ani nie ma zakładanej realizacji) żadnego nowego projektu deweloperskiego. Salda należności z tytułu takich pożyczek klasyfikowane są do Stopnia 3 modelu utraty wartości, ponieważ występuje obiektywna przesłanka utraty wartości.

Na dzień 30 czerwca 2025 r. oraz na dzień 31 grudnia 2024 r. wartości udzielonych pożyczek w podziale na poszczególne stopnie modelu utraty wartości oraz przypisany do nich odpis z tytułu utraty wartości kształtowały się następująco:

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3	Razem
Należności z tytułu udzielonych pożyczek - wartość brutto	1 242 701	354 192	39 206	1 636 099
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(2 240)	(649)	(24 989)	(27 878)
Należności z tytułu udzielonych pożyczek - wartość netto	1 240 461	353 543	14 217	1 608 221
Stan na 31.12.2024				
Należności z tytułu udzielonych pożyczek - wartość brutto	1 212 112	294 398	14 397	1 520 907
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(1 495)	(1 037)	(4 255)	(6 787)
Należności z tytułu udzielonych pożyczek - wartość netto	1 210 617	293 361	10 142	1 514 120

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

- rating kontrahenta - rating określany przy użyciu wewnętrznej metodyki Spółki, w oparciu o bazy danych Refinitiv Eikon;
- krzywa skumulowanych parametrów PD (probability of default - parametr prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania wykorzystywany na potrzeby kalkulacji oczekiwanej straty kredytowej) dla sektora Real Estate, wyznaczoną na podstawie sektorowych rynkowych krzywych kontrahentów Credit Default Swap pozyskiwanych z bazy danych Refinitiv Eikon, które kwantyfikują rynkowe oczekiwania odnośnie do potencjalnej możliwości niewykonania zobowiązania w zadanym sektorze dla danego ratingu. Z uwagi na brak tej miary dla PLN, przyjęto krzywą dla EUR;
- wartość parametru LGD (strata z tytułu niewykonania zobowiązania wyrażona w procencie kwoty wymaganej), wynika z przeprowadzonej indywidualnej analizy posiadanych przez poszczególne spółki aktywów (głównie grunty i nieruchomości mieszkaniowe na różnym etapie zaawansowania budowy), które nie stanowią zabezpieczenia innych zobowiązań tych spółek lub Grupy Kapitałowej Archicom. W przypadku braku informacji o posiadanych przez pożyczkobiorcę aktywach mogących stanowić źródło spłaty udzielonej pożyczki, Spółka przyjmuje wartość parametru LGD równą 100%.

Parametry przyjęte przez Spółkę do kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych na dzień bilansowy za-
prezentowano poniżej:

Pożyczki zaklasyfikowane do Stopnia 1	Rating	Stopień 1	
		PD	LGD
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym nieobjętym odpisem indywidualnym	BB+	0,69%	19,57%
Pożyczki udzielone jednostkom współkontrolowanym	BB+	0,69%	100,0%
	BB+	0,69%	52,98%
Pożyczki udzielone pozostałym podmiotom powiązanym	BB+	0,69%	100,0%

Pożyczki zaklasyfikowane do Stopnia 2	Rating	Stopień 2	
		PD	LGD
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	BB+	4,89%	6,76%
		2,38%	9,78%
		4,89%	2,15%
		2,38%	2,18%

Pożyczki zaklasyfikowane do Stopnia 3	Rating	Stopień 3	
		PD	LGD
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	BB+	4,89%	100,00%
		5,82%	85,12%
		10,83%	100,00%
		5,82%	100,00%

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

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

- nabyty znak towarowy „Archicom” o wartości 19.414 tys. zł na dzień 30 czerwca 2025 r.,
- inwestycje w jednostki zależne o wartości 534.650 tys. zł na dzień 30 czerwca 2025 r.

W odniesieniu do znaku towarowego Archicom Zarząd nie stwierdził przesłanek do przeprowadzenia testu na utratę wartości z uwagi na to, że przychody Archicom S.A. z tytułu udostępnienia znaku towarowego spółkom celowym osiągnęły poziom 10.576 tys. zł, który znacznie przewyższa koszty z tego tytułu. Znak towarowy Archicom jest wykorzystywany przy promocji wysokomarżowych projektów oraz do budowy silnej marki Grupy o zasięgu ogólnopolskim.

Okres leasingu

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

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

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

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

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

6.3 Zmiany standardów lub interpretacji

W niniejszym skróconym półrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zastosowane przez Spółkę istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na osądach i szacunkach były takie same jak te opisane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok 2024.

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2025 roku oraz ich wpływ na jednostkowe sprawozdanie Archicom S.A.

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonym za okresy od 1 stycznia 2025 roku:

- **Zmiana MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – brak możliwości wymiany walut.**

W sierpniu 2023 roku Rada opublikowała zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”. Wprowadzone zmiany mają ułatwić jednostkom ustalenie, czy dana waluta jest wymienialna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymienialności waluty. Ponadto zmiany do standardu wprowadzają wymóg dodatkowych ujawnień w przypadku braku wymienialności walut na temat sposobu ustalania alternatywnego kursu wymiany.

Zmiany standardów obowiązujące od 1 stycznia 2025 roku nie miały istotnego wpływu na skrócone półroczne sprawozdanie finansowe Spółki.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku i ich wpływ na sprawozdanie Archicom S.A.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2025 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską. Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie.

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

W kwietniu 2024 roku Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”. Standard ma zastąpić MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub straty, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i deagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych.

Opublikowany standard obowiązywać będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie. Na dzień sporządzania niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF9 i MSSF 7 mające na celu: doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych; 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; aktualizacje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI).

Opublikowane zmiany obowiązywać będą dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie.

- **Roczne zmiany do MSSF.**

„Roczne zmiany MSSF” wprowadzają zmiany standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”; MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnienie informacji”; MSSF 9 „Instrumenty finansowe”; MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Opublikowane zmiany obowiązywać będą dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie.

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

W grudniu 2024 roku Rada opublikowała zmiany, by pomóc spółkom lepiej ujmować skutki finansowe umów odnoszących się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych, które często mają formę umów zakupu energii (PPA). Obecnie wytyczne mogą w pełni nie oddawać wpływu tych umów na wyniki spółki. Aby umożliwić spółkom lepsze odzwierciedlenie tych umów w sprawozdaniu finansowym, Rada wprowadziła zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnienia”. Zmiany te obejmują doprecyzowanie stosowania kryterium „własnego użytku”; dozwoleństwo rachunkowości zabezpieczeń w przypadku, gdy umowy te wykorzystywane są jako instrumenty zabezpieczające; dodanie nowych ujawnień, by umożliwić interesariuszom zrozumienie wpływu tych umów na wyniki finansowe i przepływy pieniężne.

Opublikowane zmiany obowiązywać będą dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie.

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

W maju 2024 roku Rada wydała nowy standard rachunkowości MSSF19, który mogą przyjąć określone jednostki zależne stosujące standardy rachunkowości MSSF w celu poprawy efektywności ujawnień w sprawozdaniach finansowych jednostek. Nowy standard wprowadza uproszczone i ograniczone wymogi w zakresie ujmowania informacji. W rezultacie, kwalifikująca się jednostka zależna stosuje wymogi innych standardów rachunkowości MSSF z wyjątkiem wymogów dotyczących ujawniania informacji i zamiast tego stosuje

ograniczone wymogi dotyczące ujawniania informacji określone w MSSF 19. Uprawnione jednostki zależne stanowią jednostki, które nie podlegają tzw. odpowiedzialności publicznej (ang. „public accountability”) zdefiniowanej w nowym standardzie. Ponadto, MSSF19 wymaga, aby najwyższa lub pośrednia jednostka dominująca w stosunku do tej jednostki, sporządziła publicznie dostępne skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z MSSF.

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

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

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

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

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

Na posiedzeniach 21 listopada 2024 roku oraz 6 grudnia 2024 roku KS NGR podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF – bazującego na depozytach niezabezpieczonych Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Administratorem WIRF, w rozumieniu Rozporządzenia BMR będzie spółka GPW Benchmark S.A., wpisana do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA). Tym samym KS NGR zweryfikował i zmodyfikował swoją wcześniejszą decyzję o wyborze WIRON jako następcy dla WIBOR.

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

28 marca 2025 roku KS NGR ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował zaktualizowaną Mapę Drogową procesu zastąpienie wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID, zgodnie z którą formalne przyjęcie całości dokumentacji wymaganej przepisami Rozporządzenia BMR w odniesieniu do propozycji indeksu POLSTR oraz rozpoczęcie jego publikacji zaplanowane jest na drugi kwartał 2025 roku. Pierwsza emisja obligacji skarbowych, w których zastosowany będzie indeks POLSTR zaplanowana jest na grudzień 2025 roku.

Spółka posiada zobowiązania finansowe (zaprezentowane w punkcie 6.12) oprocentowane za pomocą stawek WIBOR oraz aktywa finansowe (zaprezentowane w punkcie 6.12) oprocentowane stawką EURIBOR i WIBOR.

W związku z opublikowaniem przez GPW Benchmark notowań dla nowego wskaźnika POLSTR, Spółka dokonała analizy wpływu reformy wskaźników referencyjnych na wartość aktywów i zobowiązań finansowych na dzień bilansowy. Spółka szacuje niewielki wpływ zmiany na sprawozdanie finansowe, ale będzie to podlegało weryfikacji na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

	WIBOR	POLSTR	Różnica
Pożyczki udzielone	1 636 099	1 636 881	782
Pożyczki otrzymane	387 319	387 442	123
Wyemitowane obligacje	686 248	687 188	940

6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym

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

10 stycznia 2025 roku Spółka zawarła ze spółką Echo Investment S.A. aneks do umowy o współpracy strategicznej. Na mocy aneksu Umowa została zawarta na czas określony 24 miesięcy tj. do dnia 21 stycznia 2026 roku. Wszelkie pozostałe istotne warunki Umowy przekazane przez Spółkę w raporcie bieżącym Nr 5/2024 z dnia 21 lutego 2024 roku pozostały bez zmian.

Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym

11 lutego 2025 roku Spółka podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polska S.A., z siedzibą w Warszawie, aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym. Kwota kredytu w rachunku bieżącym określona w aneksie została zwiększona do kwoty 240 mln złotych. Kwota kredytu jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 1M) powiększonej o marżę dla banku. Okres udostępnienia środków z kredytu został wydłużony do dnia 30 września 2027 roku. Pozostałe istotne warunki Umowy o Kredyt odpowiadają warunkom powszechnie stosowanym w tego typu umowach.

Transakcja nabycia obligacji własnych w celu umorzenia oraz emisja obligacji

14 marca 2025 roku Spółka wyemitowała obligacje kuponowe serii M11/2025 o łącznej wartości nominalnej 120.000 tys. złotych. Emisja dotyczy niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę dla inwestorów. Świadczenia Emitenta z tytułu Obligacji mają charakter wyłącznie pieniężny i polegają na zapłacie wartości nominalnej oraz oprocentowania. Obligacje zostały wprowadzone i będą notowane w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Dzień wykupu Obligacji został wyznaczony na 14 marca 2029 roku.

17 marca 2025 roku Archicom S.A. dokonała całkowitego wykupu w terminie zapadalności obligacji serii M7/2023 o wartości nominalnej 62.000 tys. złotych

Uchwała ZWZA Emitenta w sprawie podziału zysku netto

25 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, zgodnie z rekomendacją Zarządu oraz po uprzednim, pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, postanowiło przeznaczyć wykazany w sprawozdaniu finansowym Spółki zysk netto za rok obrotowy 2024 w wysokości 197.448.200,81 zł na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki w kwocie 197.131.664,91 zł tj. 3,37 zł na jedną akcję. Szczegóły dotyczące sposobu podziału zysku i terminie wypłaty dywidendy opisano w punkcie 6.25 niniejszego sprawozdania.

Udzielenie pożyczek

Pożyczki udzielone przez Archicom S.A. w pierwszym półroczu 2025 roku na podstawie nowych umów zawartych tylko w 2025 roku (tys. PLN).

Pożyczkodawca	Waluta	Kwota całkowita z umów	Kwota wypłaconej pożyczki/transz	Kwota spłaconej pożyczki	Saldo na dzień 30.06.2025
Archicom S.A.	PLN	366 578	188 413	9 204	179 209

6.5 Segmenty operacyjne

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

Dane finansowe przygotowywane dla celów sprawozdawczości zarządczej oparte są na tych samych zasadach rachunkowości, jakie stosuje się przy sporządzaniu sprawozdań finansowych. Zarząd Spółki jako organ odpowiedzialny za alokację zasobów oraz za wyniki finansowe Spółki dokonuje regularnych przeglądów raportów finansowych wewnętrznych w procesie podejmowania głównych decyzji operacyjnych. Miarą wyników segmentu analizowaną przez Zarząd Spółki jest wynik finansowy netto.

6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

19 lutego 2025 roku Spółka zawarła z osobami fizycznymi umowę kupna udziałów, na mocy której nabyła 100% udziałów w spółce EASS5000 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie za kwotę 5 tys. złotych.

W dniu 17 kwietnia 2025 roku Spółka zawarła z osobami fizycznymi umowę kupna udziałów, na mocy której nabyła 100% udziałów w spółce Fit-Out Center Archicom z siedzibą we Wrocławiu (dawniej: Anicar sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie) za kwotę 500 tys. złotych.

Po dniu bilansowym, 18 lipca 2025 roku Spółka nabyła 100% udziałów w spółce RPGZ 16 sp. z o.o.

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

6.7 Inwestycje w jednostkach zależnych

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

Tabela nr 1 – Inwestycje w jednostkach zależnych

Nazwa Spółki	30.06.2025		31.12.2024	
	Wartość udziałów/akcji/wkładów	Wartość odpisu	Wartość udziałów/akcji/wkładów	Wartość odpisu
AD Management Sp. z o.o.	2 189	-	2 189	-
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	880	407	880	402
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	55	55	55	55

Archicom Fin sp. z o.o.	43 867	-	43 867	-
Archicom Sales Services sp. z o.o	147	-	147	-
Archicom Investment sp. z o.o	7 090	4 891	7 090	4 891
Archicom Jagodno sp. z o.o. - sp.k.	10 192	9 528	10 192	9 528
Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	1 652	-	1 652	-
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	4 929	-	4 929	-
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	21 051	20 101	21 051	18 657
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	340	340	340	340
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	1 207	1 075	1 207	979
Archicom Gdańsk sp. z o.o.	500	176	500	176
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	9	9	9	-
Archicom Poznań sp. z o.o.	10	-	10	-
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	14	14	14	14
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	9	9	9	9
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	14	-	14	-
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	2 003	-	2 003	-
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	9	-	9	-
Archicom Residential 2 sp. z o.o	115 493	967	115 493	967
Archicom Residential sp. z o.o	5 021	-	5 021	-
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	57	-	57	-
Archicom sp. z o.o.	123	123	123	123
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	463	44	463	-
Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	42 592	26 506	42 592	26 595
Archicom RW sp. z o.o.	9	-	9	-
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	6 492	4 669	6 492	-
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	8 280	-	8 280	-
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	6 483	6 483	6 483	6 483
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	548	-	548	-
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	360	-	360	-
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	6 941	-	6 941	-
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	4 785	3 940	4 785	3 116
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	36	-	36	-
Archicom Wrocław sp. z o.o.	10	-	10	-
Archicom Warszawa sp. z o.o.	10	-	10	-
Mioga Investment sp. z o.o	6	-	6	-
Archicom Advisory sp. z o.o.	10	-	10	-
Archicom Warszawa 3 sp. z o.o. (dawniej: Karensansui Warsaw Investment sp. z o.o.)	5	-	5	-

Himawari Investment sp. z o.o	5	-	5	-
Archicom Services sp. z o.o.	5	-	5	-
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o. sp.k.	51	51	51	51
Archicom Projekt 136 sp. z o.o. sp.k.	25 886	-	25 886	-
Archicom Projekt 127 sp. z o.o.	31	31	31	31
Archicom Projekt 136 sp. z o.o.	681	613	681	575
Projekt Echo - 137 sp. z o.o.	100 031	-	100 031	-
Archicom Projekt 139 sp. z o.o.	2 006	-	2 006	-
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o.	100	100	100	100
Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o.	94	76	94	76
Archicom Perth sp. z o.o.	97 005	-	97 005	-
Archicom Potton sp. z o.o.	5	-	5	-
Archicom Łódź 1 sp. z o.o.	15	-	15	-
Archicom Gosford Investments sp. z o.o	4 505	-	4 505	-
Galeria Nova - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A	65 016	-	65 016	-
12 - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A	25	-	25	-
Archicom Wrocław 3 sp. z o.o.	7 386	-	7 386	-
Archicom Wrocław 4 sp. z o.o.	5	-	5	-
Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	10	-	10	-
EASS5003 sp. z o.o.	5	-	5	-
Archicom sp. z o.o. Śląsk sp. k.	17 523	-	17 523	-
Keshi sp. z o.o.	5	-	5	-
Rentierresidence sp. z o.o	5	5	5	5
Archicom Kraków sp. z o.o. (dawniej: Hauibisukasu sp. z o.o.)	5	-	5	-
EASS5000 sp. z o.o.	5	-	-	-
Fit - Out Center Archicom sp. z o.o	508	-	-	-
Suma końcowa	614 863	80 213	614 350	73 173
Wartość na koniec okresu	534 650		541 177	

Tabela nr 2 – Zmiany wartości inwestycji w jednostkach zależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2024
Stan na początek okresu	541 177	565 598
Zwiększenia, w tym:		
- nabycie	513	17 553
- podwyższenie kapitału	-	10
- odwrócenie odpisu	89	7 585
Zmniejszenia, w tym:		
- sprzedaż/likwidacja	-	(2 730)
- odpis aktualizujący wartość	(7 129)	(46 829)
- inne	-	(10)
Stan na koniec okresu	534 650	541 177

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany w wartościach odpisów aktualizujących inwestycje w jednostkach zależnych. Największy odpis założono na udziałach spółki Bartoszowice 1 sp. z o.o. w wysokości 4.669 tys. złotych w związku z wystąpieniem ujemnych różnic pomiędzy wartością udziałów, a wartością aktywów netto spółki. Z uwagi na nieistotność kwoty dokonanych odpisów Spółka nie prezentuje dodatkowych ujawnień w tym zakresie wymaganym przez MSR 36.

W okresie porównawczym najistotniejszą zmianą w wartości inwestycji w jednostkach zależnych było założenie odpisu na udziałach w spółce Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. Po przeprowadzeniu testów na utratę wartości ustalono wartość odzyskiwalną inwestycji, która była niższa od wartości księgowej netto inwestycji, w związku z czym dokonano odpisu aktualizującego wartość udziałów w wysokości 26.595 tys. złotych.

Ponadto założono również odpis aktualizujący wartość udziałów w spółce Archicom Marina 3 sp. z o.o. w kwocie 18.657 tys. złotych.

6.8 Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności

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

	Grupa Kapitałowa Service Hub sp. z o.o.	Projekt Browarna sp. z o.o.	Razem
Stan na 1.01.2025	2 605	-	2 605
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	542	-	542
Stan na 30.06.2025	3 147	-	3 147
Stan na 01.01.2024	-	-	-
Objęcie udziałów	2 062	-	2 062
Ujawnienie w związku ze zbyciem udziałów	-	6	6
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	543	(6)	537
Stan na 31.12.2024	2 605	-	2 605

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych dotyczących wspólnych przedsięwzięć według stanu na 30 czerwca 2025 roku oraz za okres 01.01 – 30.06.2025 roku:

Sprawozdanie z sytuacji finansowej wspólnych przedsięwzięć

	Grupa Kapitałowa Service Hub sp. z o.o.	Projekt Browarna sp. z o.o.
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	10 750	120
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	436	3 239
Pozostałe	409	27
Aktywa trwałe razem	11 595	3 386

Aktywa obrotowe

Zapasy	-	195 890
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 234	18
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	303	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	396	1 517
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 857	4 024
Aktywa obrotowe razem	10 790	201 449
Aktywa razem	22 385	204 835

Zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	10 816	201 957
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2	2 839
Pozostałe	24	576
Zobowiązania długoterminowe	10 842	205 372
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 033	956
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	851	18
Rezerwy krótkoterminowe	350	-
Pozostałe	15	185
Zobowiązania krótkoterminowe	5 249	1 159
Zobowiązania razem	16 091	206 531
Aktywa netto	6 294	(1 696)
Udział % Grupy Archicom	50,00%	55,00%
Udział Grupy Archicom w aktywach netto	3 147	(933)
Eliminacja transakcji pomiędzy Grupą a wspólnym przedsięwzięciem	-	(6 431)
Łączne skumulowane nieujęte udziały w stracie wspólnego przedsięwzięcia	-	(7 364)
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności	3 147	-

Sprawozdanie z wyniku wspólnych przedsięwzięć

	Grupa Kapitałowa Service Hub sp. z o.o.	Projekt Browarna sp. z o.o.
Przychody ze sprzedaży	16 378	-
Koszt własny sprzedaży	3 430	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 948	-
Koszty sprzedaży	-	342
Koszty ogólnego zarządu	11 442	70
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-	118
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	107	6
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 613	(524)

Przychody i koszty finansowe	(358)	(122)
w tym koszty odsetkowe	(376)	(151)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 255	(646)
Podatek dochodowy	172	(123)
Zysk (strata) netto	1 083	(523)
Dochody całkowite razem	1 083	(523)
Udział % Grupy Archicom	50,00%	55,00%
Udział Grupy Archicom w zysku netto	542	(288)
Udział Grupy Archicom w całkowitych dochodach	542	(288)

6.9 Wartości niematerialne

Tabela nr 3 – Wartości niematerialne

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne nieoddane do użytkowania	Razem
Stan na 30.06.2025					
Wartość bilansowa brutto	27 567	1 664	1 852	2 376	33 459
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(8 153)	(1 571)	(1 408)	-	(11 132)
Wartość bilansowa netto	19 414	93	444	2 376	22 327
Stan na 31.12.2024					
Wartość bilansowa brutto	27 567	1 664	1 503	1 843	32 577
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(7 806)	(1 425)	(1 376)	-	(10 607)
Wartość bilansowa netto	19 761	239	127	1 843	21 971

Tabela nr 4 – Zmiany wartości niematerialnych

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne nieoddane do użytkowania	Razem
za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2025	19 761	239	129	1 842	21 971
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	348	534	882
Amortyzacja (-)	(347)	(146)	(33)	-	(526)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2025	19 414	93	444	2 376	22 327
za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2024	20 433	515	161	183	21 292
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	1 739	1 739
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	17	24	39	(80)	-
Amortyzacja (-)	(689)	(300)	(71)	-	(1 060)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024	19 761	239	129	1 842	21 971

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest znak towarowy, którego wartość bilansowa na dzień 30.06.2025 r. wyniosła 19.414 tys. złotych (2024 rok: 19.761 tys. złotych). Pozostały okres amortyzacji tego składnika wynosi 28,5 roku.

W ocenie Zarządu nie nastąpiły okoliczności wskazujące na utratę przydatności znaku towarowego prezentowanego w ramach bilansu sprawozdania finansowego Spółki, przesłanki wskazujące na utratę jego wartości lub konieczność aktualizacji szacunku co do przewidywanego okresu wykorzystywania znaku towarowego.

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

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

	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 30.06.2024
Koszt własny sprzedaży	412	-
Koszty ogólnego zarządu	114	538
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	526	538

6.10 Rzeczowe aktywa trwałe

Tabela nr 6 – Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.06.2025							
Wartość bilansowa brutto	-	39 404	2 115	7 969	6 342	3 450	59 280
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(12 285)	(1 421)	(2 816)	(2 824)	-	(19 346)
Wartość bilansowa netto	-	27 119	694	5 153	3 518	3 450	39 934
Stan na 31.12.2024							
Wartość bilansowa brutto	-	39 039	2 118	6 344	5 297	3 230	56 028
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(9 958)	(1 375)	(3 753)	(2 408)	-	(17 494)
Wartość bilansowa netto	-	29 081	743	2 591	2 889	3 230	38 534

Tabela nr 7 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2025	-	29 081	743	2 591	2 889	3 230	38 534
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	2 956	-	1 281	4 237
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	(65)	-	-	(65)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia)	-	760	13	443	1 045	(1 061)	1 200
Amortyzacja (-)	-	(2 722)	(62)	(772)	(417)	-	(3 973)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2025	-	27 119	694	5 153	3 517	3 450	39 933
za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2024	87	14 852	134	2 140	1 227	-	18 440
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	10 353	775	1 718	2 327	3 230	18 403
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(87)	(506)	-	(49)	(19)	-	(661)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia)	-	8 337	-	39	-	-	8 376

Amortyzacja (-)	-	(3 955)	(166)	(1 257)	(646)	-	(6 024)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024	-	29 081	743	2 591	2 889	3 230	38 534

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została zaprezentowana w jednostkowym sprawozdaniu z wyniku w następujących pozycjach:

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

	01.01 30.06.2025	01.01 30.06.2024
Koszt własny sprzedaży	113	53
Koszty ogólnego zarządu	3 860	1 505
Koszty sprzedaży	-	930
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	3 973	2 488

Na dzień 30.06.2025 r. rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w pkt 6.12.

6.11 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjną na dzień bilansowy stanowiło aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1 wyceniane w wartości godziwej. W okresie porównawczym, w związku z subleasingiem części powierzchni nastąpiła reklasyfikacja aktywa do należności leasingowych.

Tabela nr 9 - Zmiany nieruchomości inwestycyjnych

	01.01- 30.06.2025	01.01- 31.12.2024
Wartość bilansowa na początek okresu	8 314	16 163
Reklasyfikacja prawa do użytkowania powierzchni do należności leasingowych	-	(6 942)
Przeszacowanie do wartości godziwej, bez uwzględnienia otrzymanej gwarancji najmu	(477)	(1 952)
Przeszacowanie do wartości godziwej w części przypadającej na otrzymaną gwarancję najmu	(274)	1 045
Wartość bilansowa na koniec okresu	7 563	8 314

6.12 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

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

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

Tabela nr 10 – Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9 AC	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30.06.2025			
Aktywa trwałe:			
Należności i pożyczki	1 611 751	19 500	1 631 251
Należności leasingowe	-	5 759	5 759
Aktywa obrotowe:			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	180 424	-	180 424
Pożyczki	246	-	246
Należności leasingowe	-	1 791	1 791
Aktywa z tytułu umów MSSF 15	-	174	174
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 234	-	12 234
Kategoria aktywów finansowych razem	1 804 655	27 224	1 831 879
Stan na 31.12.2024			
Aktywa trwałe:			
Należności i pożyczki	1 517 474	19 500	1 536 974
Należności leasingowe	-	6 354	6 354
Aktywa obrotowe:			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	124 715	433	125 148
Należności leasingowe	-	1 430	1 430
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	226	-	226
Kategoria aktywów finansowych razem	1 642 415	27 717	1 670 132

Tabela nr 11 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9 AC	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 30.06.2025			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 069 001	-	1 069 001
Zobowiązania leasingowe	-	32 457	32 457
Pozostałe zobowiązania	3 138	-	3 138
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	124 301	8 265	132 566
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	4 566	-	4 566
Zobowiązania leasingowe	-	9 948	9 948
Kategoria zobowiązań finansowych razem	1 201 006	50 670	1 251 676
Stan na 31.12.2024			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	850 931	-	850 931
Zobowiązania leasingowe	-	33 322	33 322
Pozostałe zobowiązania	2 722	-	2 722

Zobowiązania krótkoterminowe:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14 824	21 483	36 307
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	195 783	-	195 783
Zobowiązania leasingowe	-	8 605	8 605
Kategoria zobowiązań finansowych razem	1 064 260	63 410	1 127 670

Należności i pożyczki

Spółka dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Spółka, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności zamieszczone są w punkcie 6.14 sprawozdania.

Tabela nr 12 – Należności i pożyczki

	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe:		
Należności	23 276	22 854
Pożyczki	1 607 975	1 514 120
Należności i pożyczki długoterminowe razem	1 631 251	1 536 974
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	181 777	125 148
Pożyczki	246	-
Należności i pożyczki krótkoterminowe	182 023	125 148
Należności i pożyczki, w tym:	1 813 274	1 662 122
Należności	205 053	148 002
Pożyczki	1 608 221	1 514 120

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. W tabeli nr 18 przedstawiona jest wartość godziwa pożyczek. Udzielone pożyczki wykazane w okresie sprawozdawczym w aktywach obrotowych miały wynikający z umów terminy spłaty krótszy niż 1 rok.

Od dnia 30.06.2025 r. do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji Spółka nie odnotowała istotnej zmiany wartości bilansowej pożyczek udzielonych.

Tabela nr 13 – Charakterystyka zestawienia pożyczek udzielonych

	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Umowny termin spłaty
		w walucie	w PLN		
Stan na 30.06.2025					
Pożyczki udzielone w Grupie Kapitałowej Archicom	PLN	-	1 414 139	WIBOR 3M + marża 3,5%	2025-2029r.
Pożyczki udzielone jednostkom współkontrolowanym	PLN	-	3 050	WIBOR 3M + marża 3,5%	2028r.
Pożyczki udzielone jednostkom współkontrolowanym	PLN	-	110 659	stałe 8%	2030r.
Pożyczki udzielone pozostałym podmiotom powiązanym	PLN	-	60 178	WIBOR 3M + marża 3,2%	2025r.
Pożyczki udzielone w Grupie Kapitałowej Archicom	EUR	4 761	20 195	EURIBOR + marża 3,5%	2027r.
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2025		4 761	1 608 221		

Stan na 31.12.2024					
Pożyczki udzielone w Grupie Kapitałowej Archicom	PLN	-	1 327 345	WIBOR 3M + marża 3,5%	2024-2029r.
Pożyczki udzielone jednostkom współkontrolowanym	PLN	-	5 075	WIBOR 3M + marża 3,5%	2028r.
Pożyczki udzielone jednostkom współkontrolowanym	PLN	-	103 879	stałe 8%	2030r.
Pożyczki udzielone pozostałym podmiotom powiązanym	PLN	-	57 914	WIBOR 3M + marża 3,2%	2025r.
Pożyczki udzielone w Grupie Kapitałowej Archicom	EUR	4 659	19 907	EURIBOR + marża 3,5%	2027r.
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2024		4 659	1 514 120		

Na dzień bilansowy Spółka posiadała należności z tytułu udzielonych pożyczek zarówno od jednostek zależnych, współkontrolowanych jak i od pozostałych podmiotów powiązanych.

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

Tabela nr 14 – Zmiany pożyczek udzielonych

	01.01 – 30.06.2025	01.01 – 31.12.2024
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	1 520 907	1 102 465
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	368 458	954 239
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	59 991	111 605
Splata kapitału pożyczek (-)	(282 924)	(586 067)
Splata odsetek od pożyczek (-)	(30 189)	(58 650)
Inne zmiany	(144)	(2 685)
Wartość brutto na koniec okresu	1 636 099	1 520 907
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	(6 787)	(3 823)
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	(22 663)	(5 340)
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie	1 572	2 376
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	(27 878)	(6 787)
Wartość bilansowa na koniec okresu	1 608 221	1 514 120

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

Umowy przewidują obowiązki spełnienia standardowych w tego typu zobowiązaniach warunków, liczonych na danych skonsolidowanych dla Grupy kapitałowej Archicom S.A., 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 0 zł, utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
 - wskaźnika LTV;
 - wskaźnika dług netto/EBITDA,
 - wskaźnik długu netto/kapitały własne.

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

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

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

	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty w rachunku bieżącym	-	44 934	-	-
Pożyczki	-	84 287	387 319	286 438
Dłużne papiery wartościowe	4 566	66 562	681 682	564 493
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	4 566	195 783	1 069 001	850 931
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	4 566	195 783	1 069 001	850 931

Spółka ma otwartą linię kredytową w rachunku bieżącym w PKO BP. Na dzień 30.06.2025 r. kwota limitu kredytu wynosi 240 mln zł, a termin udostępnienia środków z kredytu został określony w umowie, wraz z późniejszymi aneksami do dnia 30 września 2027 roku. Kredyt w rachunku bieżącym przeznaczony jest na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności Archicom S.A. Na dzień bilansowy Spółka nie wykorzystwała żadnych środków z przyznanego limitu. Spółka nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

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

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

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa w PLN	Zobowiązanie	
					krótko-terminowe	długo-terminowe
Stan na 30.06.2025						
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	8.02.2027	211 118	2 701	208 417
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	1.06.2027	167 466	1 082	166 384
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	19.06.2028	188 381	429	187 952
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.03.2029	119 283	354	118 929
Pożyczki zaciągnięte w Grupie Kapitałowej Archicom	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	2026-2029	387 319	-	387 319
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	30.09.2027*	-	-	-
Razem stan na 30.06.2025				1 073 567	4 566	1 069 001
Stan na 31.12.2024						
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	17.03.2025	61 951	61 951	-
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	8.02.2027	211 738	2 849	208 889
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	1.06.2027	168 161	1 207	166 954
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	19.06.2028	189 205	555	188 650

Pożyczki zaciągnięte w Grupie Kapitałowej Archicom	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	2025-2028r.	370 725	84 287	286 438
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	30.04.2026*	44 934	44 934	-
Razem stan na 31.12.2024				1 046 714	195 783	850 931

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

W marcu 2025 roku Spółka wyemitowała obligacje serii M11/2025 pozyskując 120 mln. złotych. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na refinansowanie obligacji serii M7/2023 oraz finansowanie bieżącej działalności Emitenta i jego grupy.

Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Tabela nr 17 – Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

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

*Kredyt w rachunku bieżącym o przyznanej limicie 240.000 tys. zł, którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 0 zł.

Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

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

Klasa instrumentu finansowego	30.06.2025		31.12.2024	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	1 663 225	1 608 221	1 502 017	1 514 120
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	207 580	207 580	148 002	148 002
Należności leasingowe	7 550	7 550	7 784	7 784
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 234	12 234	226	226
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	44 934	44 934
Pożyczki	394 695	387 319	367 809	370 725
Dłużne papiery wartościowe	696 166	686 248	639 040	631 055
Zobowiązania leasingowe	42 405	42 405	41 927	41 927
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	138 876	138 876	41 062	41 062

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

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

Tabela nr 19 – Wartość godziwa według poziomów

Klasa instrumentu finansowego	30.06.2025		31.12.2024	
	Wartość godziwa		Wartość godziwa	
	Poziom 1	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 3
Aktywa:				
Pożyczki	-	1 663 225	-	1 502 017
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	207 580	-	148 002
Należności leasingowe	-	7 550	-	7 784
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 234	-	226	-
Zobowiązania:				
Kredyt w rachunku bieżącym	-	-	44 934	-
Pożyczki	-	394 695	-	367 809
Dłużne papiery wartościowe	696 166	-	639 040	-
Zobowiązania leasingowe	-	42 405	-	41 927
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	138 876	-	41 062

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

Informacje na temat warunków prowadzenia działalności i sytuacji gospodarczej zostały opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za pierwsze półrocze 2025 roku.

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

- Pożyczki udzielone i otrzymane

Wartość godziwą pożyczek otrzymanych o zmiennym oprocentowaniu ustala się w oparciu o risk free rate odpowiedni dla okresu zapadalności pożyczek, skorygowany o ryzyko kredytowe pożyczkobiorcy mierzone marżą na wyemitowanych obligacjach Archicom S.A.

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

- Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług

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

- Wyemitowane obligacje

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

6.13 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

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

Stan na początek okresu:	1.01.2025	1.01.2024
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 941	1 001
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(9 941)	(1 001)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	(4 621)	(8 940)
Stan na koniec okresu:	30.06.2025	31.12.2024
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 562	9 941
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	(14 562)	(9 941)

Tabela nr 21 – Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 30.06.2025			
Aktywa:			
Rzeczowe aktywa trwałe	491	129	620
Pozostałe aktywa	506	28	534
Zobowiązania:			
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	607	111	718
Pozostałe rezerwy	2 230	(678)	1 552
Zobowiązania z tytułu leasingu	7 966	91	8 057
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6 719	2 802	9 521
Inne zobowiązania	446	(64)	382
Inne:			
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	3 937	1 201	5 138
Pozostałe	5	(5)	-
Kompensata	(22 907)	(3 615)	(26 522)
Razem	-	-	-
Stan na 31.12.2024			
Aktywa:			
Rzeczowe aktywa trwałe	301	190	491
Pozostałe aktywa	446	60	506
Zobowiązania:			
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	424	183	607
Pozostałe rezerwy	815	1 415	2 230
Zobowiązania leasingowe	7 138	828	7 966
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	10 074	(3 355)	6 719
Inne zobowiązania	633	(187)	446
Inne:			
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	-	3 937	3 937

Pozostałe	-	5	5
Kompensata	(19 831)	(3 076)	(22 907)
Razem	-	-	-

Tabela nr 22 – Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 30.06.2025			
Aktywa:			
Wartości niematerialne	3 054	(66)	2 988
Rzeczowe aktywa trwałe	4 656	275	4 931
Nieruchomości inwestycyjne	1 580	(142)	1 438
Należności leasingowe	1 480	(45)	1 435
Należności i pożyczki, w tym:	21 979	7 757	29 736
- dodatnie różnice kursowe	348	-	348
- odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	21 631	7 757	29 388
Aktywa z tytułu umów MSSF 15 - rezerwa na przychody z tyt. korzystania ze znaku towarowego	82	(26)	56
Zobowiązania:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne w tym:	17	483	500
- wycena wyemitowanych obligacji	17	483	500
Kompensata	(22 907)	(3 615)	(26 522)
Razem	9 941	4 621	14 562
Stan na 31.12.2024			
Aktywa			
Wartości niematerialne	3 185	(131)	3 054
Rzeczowe aktywa trwałe	2 560	2 096	4 656
Nieruchomości inwestycyjne	3 071	(1 491)	1 580
Należności leasingowe	587	893	1 480
Należności i pożyczki, w tym:	11 009	10 970	21 979
odsetki naliczone od nabytych obligacji	67	(67)	-
- dodatnie różnice kursowe	340	8	348
- odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	10 602	11 029	21 631
Aktywa z tytułu umów MSSF 15 - rezerwa na przychody z tyt. korzystania ze znaku towarowego	-	82	82
Zobowiązania:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne w tym:	420		17
- wycena wyemitowanych obligacji	420	(403)	17
Kompensata	(19 831)	(3 076)	(22 907)
Razem	1 001	8 940	9 941

Spółka, utworzyła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 30.06.2025 przed kompensatą wynosi 26.522 tys. złotych (2024 rok: 22.907 tys. złotych). Największą pozycję stanowi aktywo od

zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji w kwocie 9.521 tys. zł oraz od zobowiązań z tytułu leasingu w kwocie 8.057 tys. zł. Podstawą ujęcia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od nadwyżki kosztów finansowania dłużnego jest prognoza wyników za 2025 rok oraz kolejne lata.

6.14 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Tabela nr 23 – Należności długoterminowe

	30.06.2025	31.12.2024
Zaliczki na zakup udziałów	19 500	19 500
Kaucje wpłacone z innych tytułów	1 002	969
Pozostałe należności	2 774	2 385
Należności długoterminowe	23 276	22 854

Pozostałe należności na dzień 30.06.2025 roku dotyczą wyceny udzielonych gwarancji i poręczeń spółkom z Grupy Archicom.

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

	30.06.2025	31.12.2024
Należności z tytułu dostaw i usług	34 326	124 464
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(133)	(537)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	34 193	123 927
Należności z tytułu dywidend oraz zaliczek na poczet dywidendy od jednostek zależnych	145 953	-
Inne należności	278	788
Pozostałe należności finansowe netto	146 231	788
Należności finansowe	180 424	124 715
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	1 321	383
Zaliczka na zakup udziałów	-	-
Przedpłaty i zaliczki	32	50
Należności niefinansowe	1 353	433
Należności krótkoterminowe razem	181 777	125 148

Spółka dokonała odpisów aktualizujących wartość krótkoterminowych należności finansowych w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku.

Tabela nr 25 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	01.01- 30.06.2025	01.01- 31.12.2024
Stan na początek okresu	537	161
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	133	1 009
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(537)	(633)
Stan na koniec okresu	133	537

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

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

	30.06.2025		31.12.2024	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	16	-	2 022	-
od 1 do 6 miesięcy	165	-	4	-
Zaległe należności finansowe	181	-	2 026	-

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

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

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

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

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

6.15 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Tabela nr 27 – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.06.2025	31.12.2024
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	634	48
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	1	101
Depozyty krótkoterminowe	9 927	-
Inne	1 672	77
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	12 234	226

Na dzień 30.06.2025 r. ograniczeniom w dysponowaniu podlegały środki pieniężne zgromadzone na rachunku split payment w wysokości 1.672 tys. zł. Spółka dla celów sporządzenia sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

6.16 Kapitał własny

Na dzień 30.06.2025 r. oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji kapitał podstawowy Spółki wynosi 584.960.430,00 zł i dzieli się na 58.496.043 akcje o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Tabela nr 28 – Kapitał podstawowy na 30.06.2025 oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji

	30.06.2025	31.12.2024
Liczba akcji	58 496 043	58 496 043
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy (PLN)	584 960 430	584 960 430

Struktura akcji i kapitału zakładowego na dzień 30 czerwca 2025 roku przedstawia się następująco:

Tabela nr 29 – Struktura akcji i kapitału podstawowego na 30.06.2025 oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji

Liczba akcji		Seria
19 462 841	zwykłe na okaziciela	A
6 207 502	imienne uprzywilejowane co do głosu	B1*
3 892 568	zwykłe na okaziciela	C1
4 671 081	zwykłe na okaziciela	C2
5 605 298	zwykłe na okaziciela	C3
6 726 357	zwykłe na okaziciela	C4
1 930 396	zwykłe na okaziciela	C5
3 892 568	zwykłe na okaziciela	D
6 107 432	imienne zwykłe	E
58 496 043		

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

Tabela nr 30 – Zmiany kapitału podstawowego w okresie sprawozdawczym

	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji (PLN)
za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025		
Stan na dzień 01.01.2025	58 496 043	584 960 430
Stan na dzień 30.06.2025	58 496 043	584 960 430

Kapitał zapasowy Spółki wynosił na dzień 31 grudnia 2024 r. 971.977 tys. zł. Minimalna wartość kapitału zapasowego na pokrycie strat, zgodnie z art. 396 kodeksu spółek handlowych (Dz.U.2022.0.1467), wynosi 194.987 tys. zł.

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

Tabela nr 31a - Struktura akcjonariatu na dzień 30.06.2025

Akcjonariusze stan na 30.06.2025	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Echo Investment S.A., w tym:	43 307 601	74,04%	49 515 103	76,53%
bezpośrednio	17 125 702	29,28%	17 125 702	26,47%
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)	10 057 798	17,19%	10 057 798	15,54%
RAZEM:	58 496 043	100,0%	64 703 545	100,0%

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

Tabela nr 31b - Struktura akcjonariatu na dzień podpisania sprawozdania 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	100,0%	64 703 545	100,0%

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego Emitent otrzymał od spółki Echo Investment S.A. zawiadomienie z art. 19 Rozporządzenia MAR informacje, iż w dniu 17 lipca 2025 roku spółka Echo Investment S.A. zbyła 371.000 akcji zwykłych na okaziciela oznaczonych kodem ISIN PLARHCM00016. Szczegóły, w tym treść zawiadomienia zostały przez Emitenta opublikowane raportem bieżącym Nr 26/2025 z dnia 17 lipca 2025 roku.

Stan posiadania akcji przez znaczących Akcjonariuszy Emitenta pochodzi z otrzymanych zawiadomień stosownie do obowiązujących przepisów, w tym: Ustawy o Ofercie Publicznej, Rozporządzenia MAR oraz z akcji zgłoszonych do udziału w Walnym Zgromadzeniu w dniu 25 czerwca 2025 roku.

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

Przyjęcie długoterminowego programu motywacyjnego dla osób o kluczowym znaczeniu dla Spółki

W dniu 25 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Archicom S.A. podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia długoterminowego programu motywacyjnego na lata 2025 – 2029 dla Członków Zarządu, Członków Rady Nadzorczej oraz innych osób o kluczowym znaczeniu dla Spółki.

Program ma na celu zmotywowanie i wzmocnienie działań wykwalifikowanych osób, w dążeniu do realizacji kluczowej strategii Spółki, zapewnienie optymalnych warunków dla wzrostu wyników finansowych, poprzez umożliwienie tym osobom nabycia lub objęcia akcji zwykłych na okaziciela Spółki i uczestniczenie w partycypacji zysku.

Program Motywacyjny zakłada możliwość uzyskania świadczenia przez osoby uprawnione w dwóch wariantach, poprzez:

- jednorazowe nabycie akcji Spółki od głównego akcjonariusza Spółki, Echo Investment S.A. lub,

- przyznanie w rocznych transzach warrantów subskrypcyjnych, uprawniających osoby upoważnione do objęcia akcji Spółki nowej emisji

Realizacja pierwszego świadczenia Programu Motywacyjnego obejmuje przyznanie uprawnienia do nabycia, przez wybrane osoby uprawnione, łącznie nie więcej niż 371 tys. istniejących akcji Spółki, co stanowi, na moment przyjęcia programu, 0,63 % kapitału zakładowego Spółki.

Pierwsze transakcje w ramach Programu Motywacyjnego zostały zawarte 17 lipca 2025 roku.

Realizacja drugiego świadczenia Programu Motywacyjnego obejmuje przyznanie uprawnienia do objęcia warrantów subskrypcyjnych. Wybranych osobom uprawnionym, po zawarciu umowy uczestnictwa, będą przyznawane w rocznych transzach, warrant subskrypcyjne, uprawniające do objęcia łącznie, nie więcej niż 337 tys. akcji Spółki nowej emisji, stanowiących, na dzień przyjęcia programu, 0,58% kapitału zakładowego Spółki.

Maksymalna liczba akcji Spółki, które będą mogły nabyć osoby uprawnione w ramach Programu nie przekroczy łącznie 708 tys. akcji Spółki, co stanowi, na moment przyjęcia programu, 1,21 % kapitału zakładowego Spółki.

Przyznanie warrantów subskrypcyjnych za dany rok obrotowy będzie uzależnione od poziomu osiągniętego przez Spółkę celu finansowego określonego dla danego roku obrotowego przez Radę Nadzorczą, oraz pozostawienie w stosunku współpracy ze Spółką lub innym podmiotem z grupy kapitałowej kontrolowanej przez Akcjonariusza Większościowego przez cały okres, za który przyznana ma zostać dana transza warrantów subskrypcyjnych.

Szczegółowe informacje na temat przyjętego Programu Motywacyjnego zostały opublikowane raportem bieżącym nr 22/2025.

Uchwała ZWZA w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz emisja warrantów subskrypcyjnych

W związku z przyjęciem przez Spółkę pięcioletniego Programu Motywacyjnego, zakładającego wyemitowanie warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia akcji Spółki przez osoby uprawnione, Walne Zgromadzenie Spółki dnia 25 czerwca 2025 roku podjęło uchwałę o podwyższeniu warunkowo kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 3.370 tys. złotych tj. z kwoty 584.960.430,00 złotych do kwoty nie wyższej niż 588.330.430,00 złotych.

Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpi w drodze emisji nie więcej niż 337 tys. nowych zwykłych akcji na okaziciela serii F o numerach F 1 do F 337.000 o wartości nominalnej 10,00 złotych każda. Akcje serii F zostaną przyznane osobom uprawnionym, uczestniczącym w Programie Motywacyjnym, które zawarły ze Spółką umowy przystąpienia do Programu Motywacyjnego.

Według najlepszej wiedzy Spółki, niżej wymienione osoby, spośród wszystkich osób pełniących w Archicom S.A. obowiązki zarządcze.

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

Nazwisko Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Waldemar Olbryk Prezes Zarządu	15 500	0,0265%	15 500	0,0240%
Nicklas Lindberg Przewodniczący Rady Nadzorczej	237 000	0,4052%	237 000	0,3663%
Maciej Drozd Członek Rady Nadzorczej	118 500	0,2026%	118 500	0,1831%
Konrad Płochocki II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	2 500	0,0043%	2 500	0,0039%
RAZEM:	373 500	0,6386%	373 500	0,5773%

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego Emitent otrzymał w dniu 17 lipca 2025 roku zawiadomienie z art. 19 Rozporządzenia MAR od następujących osób pełniących obowiązki zarządcze:

- od Waldemara Olbryka – Prezesa Zarządu o nabyciu 15.500 sztuk akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kodem ISIN PLARHCM00016;
- od Nicklasa Lindberga – Rady Nadzorczej o nabyciu 237.000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kodem ISIN PLARHCM00016;
- od Macieja Drozda – Członka Rady Nadzorczej o nabyciu 118.500 sztuk akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kodem ISIN PLARHCM00016.

Szczegóły, w tym treść wszystkich 3 ww. zawiadomień została przez Emitenta opublikowana raportem bieżącym Nr 26/2025 z dnia 17 lipca 2025 roku.

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

6.17 Aktywa w leasingu

Leasing wg MSSF 16

Tabela nr 32 – Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania wg stanu na 30.06.2025

AKTYWA	Prawo użytkowania powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwałe razem, w tym:	34 120	5 153	39 273
Rzeczowe aktywa trwałe	20 798	5 153	25 951
Należności leasingowe	5 759	-	5 759
Nieruchomości inwestycyjne	7 563	-	7 563
Aktywa obrotowe razem, w tym:	1 791	-	1 791
Należności leasingowe	1 791	-	1 791
Aktywa razem	35 911	5 153	41 064
PASYWA			
Zobowiązania długoterminowe	29 273	3 184	32 457
Zobowiązania krótkoterminowe	7 916	2 032	9 948
Pasywa razem	37 189	5 216	42 405

Tabela nr 33 – Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania wg stanu na 31.12.2024

AKTYWA	Prawo użytkowania powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwałe razem, w tym:	36 617	2 555	39 172
Rzeczowe aktywa trwałe	21 949	2 555	24 504
Należności leasingowe	6 354	-	6 354
Nieruchomości inwestycyjne	8 314	-	8 314
Aktywa obrotowe razem, w tym:	1 430	-	1 430
Należności leasingowe	1 430	-	1 430
Aktywa razem	38 047	2 555	40 602
PASYWA			
Zobowiązania długoterminowe	31 920	1 402	33 322
Zobowiązania krótkoterminowe	7 354	1 251	8 605
Pasywa razem	39 274	2 653	41 927

Tabela nr 34 – Zmiany aktywów i zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Prawo użytkowania powierzchni biurowej			Pozostałe umowy	Razem
	Rzeczowe aktywa trwałe	Należności leasingowe	Nieruchomości inwestycyjne	Rzeczowe aktywa trwałe	
Stan na 1 stycznia 2025 r.	21 949	7 784	8 314	2 555	40 602
Zwiększenia	-	-	-	2 956	2 956
Reklasyfikacje	760	-	-	444	1 204
Naliczone odsetki	-	246	-	-	246
Zmniejszenia	-	(613)	-	(32)	(645)
Amortyzacja	(1 911)	-	-	(770)	(2 681)
Wycena	-	133	(751)	-	(618)
Stan na 30 czerwiec 2025 r.	20 798	7 550	7 563	5 153	41 064
Zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania	Prawo użytkowania powierzchni biurowej			Pozostałe umowy	Razem
Stan na 1 stycznia 2025 r.			39 274	2 653	41 927
Naliczone odsetki			1 064	192	1 256
Splata zobowiązań			(3 775)	(997)	(4 772)
Zwiększenia			-	3 368	3 368
Wycena			626	-	626
Stan na 30 czerwiec 2025 r.			37 189	5 216	42 405

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

	30.06.2025	31.12.2024
Terminy wymagalności niezdyktowanych opłat z tytułu leasingu finansowego (Spółka jako leasingobiorca):		
Płatne w okresie do 1 roku	10 287	8 892
Płatne w okresie od 1 roku do 2 lat	10 187	9 325
Płatne w okresie od 2 roku do 3 lat	9 681	8 763
Płatne w okresie od 3 roku do 4 lat	9 062	8 482
Płatne w okresie od 4 roku do 5 lat	6 212	8 027
Płatne w okresie powyżej 5 lat	2 938	5 014
Razem	48 367	48 503
Dyskonto	(5 962)	(6 576)
Razem wartość bilansowa	42 405	41 927

Tabela nr 36 – Terminy wymagalności niezdyktowanych opłat z tytułu leasingu finansowego (Spółka jako leasingodawca):

	30.06.2025	31.12.2024
Terminy wymagalności niezdyktowanych opłat z tytułu leasingu finansowego (Spółka jako leasingodawca):		
Płatne w okresie do 1 roku	1 848	1 480
Płatne w okresie od 1 roku do 2 lat	1 871	1 836
Płatne w okresie od 2 roku do 3 lat	1 871	1 838
Płatne w okresie od 3 roku do 4 lat	1 871	1 838
Płatne w okresie od 4 roku do 5 lat	1 151	1 838
Płatne w okresie powyżej 5 lat	-	212

Razem	8 612	9 042
Dyskonto	(1 062)	(1 258)
Razem wartość bilansowa	7 550	7 784

6.18 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Tabela nr 37 – Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	30.06.2025	31.12.2024
Kaucje otrzymane	364	337
Inne zobowiązania finansowe	2 774	2 385
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	3 138	2 722

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

Tabela nr 38 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania finansowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 206	13 556
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	175	175
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	7 464	21 483
Zobowiązanie do wypłaty dywidendy	114 652	-
Inne zobowiązania finansowe	1 069	1 093
Zobowiązania krótkoterminowe razem	132 566	36 307

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

6.19 Świadczenia pracownicze i pozostałe rezerwy

Tabela nr 39 – Koszty świadczeń pracowniczych

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024
Koszty wynagrodzeń	35 331	22 245
Koszty ubezpieczeń społecznych	6 803	4 229
Koszty świadczeń pracowniczych razem	42 134	26 474

Tabela nr 40 – Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

	30.06.2025	31.12.2024
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:		
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	3 340	3 355
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	3 354	3 078
Rezerwy na premie	5 752	9 995
Rozliczenia międzyokresowe bierne na niewykorzystane urlopy	3 716	3 057
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	16 162	19 485
Długoterminowe świadczenia pracownicze:		
Rezerwy na odprawy emerytalne	63	139
Długoterminowe świadczenia pracownicze	63	139
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	16 225	19 624

Tabela nr 41 – Zmiana wartości innych długoterminowych świadczeń pracowniczych

	Rezerwy na długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
za okres od 01.01 do 30.06.2025				
Stan na początek okresu	-	139	-	139
Zmiany ujęte w wyniku:				
Wyłacone świadczenia (-)	-	(21)	-	(21)
Ponowna wycena zobowiązania	-	(55)	-	(55)
Zmiany bez wpływu na wynik:				
Wartość bieżąca rezerw na dzień 30.06.2025	-	63	-	63
za okres od 01.01 do 31.12.2024				
Stan na początek okresu	-	110	-	110
Zmiany ujęte w wyniku:				
Ponowna wycena zobowiązania	-	29	-	29
Zmiany bez wpływu na wynik:				
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2024	-	139	-	139

Tabela nr 42 – Pozostałe rezerwy

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Inne rezerwy	676	1 577	-	-
Pozostałe rezerwy razem	676	1 577	-	-

Tabela nr 43 – Zmiana stanu pozostałych rezerw

	Rezerwy w okresie	Razem
za okres od 01.01 do 30.06.2025		
Stan na początek okresu	1 577	1 577
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	676	676
Wykorzystanie rezerw (-)	(1 577)	(1 577)
Stan rezerw na dzień 30.06.2025 roku	676	676
za okres od 01.01 do 30.06.2024		
Stan na początek okresu	1 495	1 495
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	3 282	3 282
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(1 268)	(1 268)
Wykorzystanie rezerw (-)	(2 828)	(2 828)
Stan rezerw na dzień 30.06.2024 roku	681	681

6.20 Rozliczenia międzyokresowe

Tabela nr 44 – Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Rozliczenia międzyokresowe czynne				
Inne koszty opłacone z góry	2 471	1 819	56	14
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	2 471	1 819	56	14
Rozliczenia międzyokresowe bierne				
Inne rozliczenia	3 172	2 033	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	3 172	2 033	-	-

6.21 Przychody i koszty operacyjne

Tabela nr 45 – Pozostałe przychody operacyjne

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025*	01.04.- 30.06.2024*
Przychody z odsetek z pozostałych długoterminowych aktywów finansowych	-	923	-	923
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	1 152	-	1 152
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	7	5	1	5
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności	537	203	-	89
Refaktury, w tym:	4 399	2 961	3 415	2 267
- refaktury z tytułu doradztwa strategicznego	1 247	1 799	596	1 799
- refaktury z tytułu usług informatycznych	65	-	38	(302)
- refaktury z tytułu usług marketingowych	1 193	470	959	294
- refaktury z tytułu ubezpieczeń, mediów i innych usług	1 894	692	1 822	476
Inne przychody operacyjne	2 235	4 243	474	2 506
Pozostałe przychody operacyjne razem	7 178	9 487	3 890	6 319

(*) dane niepodlegające badaniu

Tabela nr 46 – Pozostałe koszty operacyjne

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025*	01.04.- 30.06.2024*
Odpisy aktualizujące wartość należności	133	451	133	6
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej	477	-	344	(166)
Refaktury, w tym	4 399	2 961	3 415	2 267
- refaktury z tytułu doradztwa strategicznego	1 247	1 799	596	1 799
- refaktury z tytułu usług informatycznych	65	-	38	(302)
- refaktury z tytułu usług marketingowych	1 193	470	959	294
- refaktury z tytułu ubezpieczeń, mediów i innych usług	1 894	692	1 822	476
Inne koszty operacyjne	873	3 201	468	2 603
Pozostałe koszty operacyjne razem	5 882	6 613	4 188	4 703

(*) dane niepodlegające badaniu

6.22 Przychody i koszty finansowe

Tabela nr 47 – Przychody finansowe

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025*	01.04.- 30.06.2024*
Odsetki od lokat i leasingu	258	1 024	135	200
Pozostałe odsetki	3	-	-	-
Przychody związane z pozyskaniem finansowania (prowizje, gwarancje, poręczenia)	626	-	621	-
Zyski z tytułu różnic kursowych	217	2 117	(396)	2 117
Inne przychody finansowe	56	388	56	380
Przychody finansowe razem	1 160	3 529	416	2 697

(*) dane niepodlegające badaniu

Tabela nr 48 – Koszty finansowe

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025*	01.04.- 30.06.2024*
Odsetki od zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	44 085	40 095	20 209	21 980
Pozostałe odsetki	27	40	18	33
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	1 261	1 159	609	568
Koszty związane z pozyskaniem finansowania (prowizje, gwarancje, poręczenia)	1 997	1 001	1 064	727
Inne koszty finansowe	41	58	5	(65)
Koszty finansowe razem	47 411	42 353	21 905	22 748

(*) dane niepodlegające badaniu

6.23 Podatek dochodowy

Tabela nr 49 – Wpływ podatku dochodowego na wynik

	01.01- 30.06.2025	01.01- 30.06.2024
Podatek bieżący		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	3 308	1 010
Podatek bieżący razem	3 308	1 010
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	4 621	13 533
Podatek odroczony razem	4 621	13 533
Podatek dochodowy razem	7 929	14 543

Tabela nr 50 – Zastosowana stawka podatkowa

	01.01- 30.06.2025	01.01- 30.06.2024
Wynik przed opodatkowaniem	163 176	180 163
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Podatek dochodowy według stawki krajowej Spółki	31 003	34 232
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	31 003	34 232
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu		
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	(29 041)	(29 937)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	5 976	9 319
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	(9)	929
Uzgodnienia podatku razem	(23 074)	(19 689)
Podatek dochodowy	7 929	14 543
Efektywna stawka podatkowa	4,86%	8,07%

6.24 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Tabela nr 51 – Zysk na jedną akcję

	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 30.06.2024
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji (szt.)	58 496 043	58 496 043
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.)	58 496 043	58 496 043
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	155 247	165 620
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,65	2,83
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,65	2,83
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	155 247	165 620
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,65	2,83
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,65	2,83

25 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło, zgodnie z rekomendacją Zarządu i po uprzednim zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, przeznaczyć zysk netto Spółki za rok obrotowy 2024 w wysokości 197.448.200,81 zł wykazany w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2024, w następujący sposób:

- zysk w kwocie 197.131.664,91 zł. (słownie: sto dziewięćdziesiąt siedem milionów sto trzydzieści jeden sześćset sześćdziesiąt cztery złote 91/100) przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Dywidenda”) tj. w kwocie 3,37 zł (słownie: trzy złote i trzydzieści siedem groszy) na 1 akcję;
- zaliczyć na poczet Dywidendy kwotę 82.479.420,63 zł. (słownie: osiemdziesiąt dwa miliony czterysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia złotych 63/100) wypłaconą przez Spółkę 7 listopada 2024 roku tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2024, na mocy uchwały Zarządu Spółki nr 39/30/IX/2024 z dnia 30 września 2024 roku. („Zaliczka Dywidendowa”) tj. w kwocie 1,41 zł (słownie: jeden złoty i czterdzieści jeden groszy) na 1 akcję;
- wypłacić tytułem Dywidendy kwotę pomniejszoną o wypłaconą Zaliczkę Dywidendową tj. kwotę w wysokości 114.652.244,28 zł (słownie: sto czternaście milionów sześćset pięćdziesiąt dwa tysiące dwieście czterdzieści cztery 28/100), tj. w kwocie 1,96 zł (słownie: jeden złoty i dziewięćdziesiąt sześć groszy) na 1 akcję. W podziale Dywidendy uczestniczy 58.496.043 akcje;
- zysk w kwocie 316.535.90 zł (słownie: trzysta szesnaście tysięcy pięćset trzydzieści pięć złotych 90/100) przeznaczyć na kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 20/05/2018 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 30 maja 2018 roku, zmienioną uchwałą 2/22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A z dnia 25 czerwca 2020 roku.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy na 15 września 2025 roku oraz dzień wypłaty dywidendy na 17 listopada 2025 roku.

6.25 Przepływy pieniężne

Spółka dla celów sporządzenia sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Wpływ na różnicę w wartości środków pieniężnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych mają:

Tabela 52 – Sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych – środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	1.01- 30.06.2025	01.01- 30.06.2024
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	12 234	13 330
Korekty:		
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie	(1)	(11)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	12 233	13 319

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania wynoszą 1 672 tys. zł. Są to środki na rachunku split payment.

6.26 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych w okresie objętym sprawozdaniem Spółka zaliczała:

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

Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza członków Zarządu i Rady Nadzorczej spółki. Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki przedstawiono w punkcie nr 6.30. Spółka nie otrzymała ani nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu żadnych pożyczek w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Transakcje z jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Tabela nr 53 – Przychody (z wyłączeniem przychodów finansowych) oraz należności (z wyłączeniem należności z tytułu udzielonych pożyczek).

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024
Sprzedaż do / należności od:				
Echo Investment S.A.	6 308	8 809	22 901	23 901
Jednostek zależnych	245 282	251 490	178 179	117 539
Jednostek współkontrolowanych	599	727	1 547	2 335
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	47	3
Pozostałych podmiotów powiązanych	6 669	5 344	2 913	4 280
Razem	258 858	266 370	205 587	148 058

Tabela nr 54 – Zakup i zobowiązania (z wyłączeniem zobowiązań z tytułu pożyczek otrzymanych)

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024
Zakup od / zobowiązania do:				
Echo Investment S.A.	6 471	5 489	37 024	3 016
DKR Echo Investment Sp. z o.o.	-	-	51 317	-
Jednostek zależnych	1 156	7 631	5 239	3 905
Jednostek współkontrolowanych	8 958	217	3 567	5 780
Kluczowego personelu kierowniczego	-	3	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	1 855	891	504	227
Razem	18 440	14 231	97 651	12 928

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

	01.01 - 30.06.2025	30.06.2025	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2024	31.12.2024	01.01 - 30.06.2024
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody z odsetek	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody z odsetek
Pożyczki udzielone:						
Jednostkom zależnym	362 058	1 434 334	54 050	754 547	1 347 252	50 019
Jednostkom współkontrolowanym	6 400	113 709	3 601	143 944	108 954	2 476
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	60 178	2 340	55 748	57 914	28
Razem	368 458	1 608 221	59 991	954 239	1 514 120	52 523

Tabela nr 56 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

	01.01 – 30.06.2025	30.06.2025	01.01 – 30.06.2025	01.01 – 31.12.2024	31.12.2024	01.01 – 30.06.2024
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostek zależnych	241 100	387 319	10 526	393 200	370 725	18 490
Razem	241 100	387 319	10 526	393 200	370 725	18 490

Tabela nr 57 – Zobowiązania wobec jednostek zależnych z tytułu udzielonych poręczeń i gwarancji

	30.06.2025	31.12.2024
Poręczenie spłaty zobowiązań	80 522	47 327
Gwarancje udzielone	25 856	25 973
Razem	106 378	73 300

6.27 Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Tabela nr 58 – Zestawienie umów gwarancji finansowych

	30.06.2025	31.12.2024
Poręczenie spłaty zobowiązań	80 522	47 327
Gwarancje udzielone	25 856	25 973
Gwarancje otrzymane	3 154	3 122
Razem	109 532	76 422

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

Gwarancje wystawione przez Archicom S.A. dotyczą: zabezpieczenia wywiązania się ze zobowiązań sprzedającego związanego ze sprzedażą budynku biurowego City One, oraz zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z podpisanej umowy zakupu prawa do użytkowania wieczystego gruntu.

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

Tabela nr 59 – Gwarancje wystawione przez Archicom S.A. na 30 czerwca 2025 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Projekt Echo 137 sp. z o.o.	Project Towarowa 22 sp. z o.o.	10 000	do 08.12.2029 lub gdy upłynął termin spłaty i rozliczenia zobowiązania	Gwarancja na zabezpieczenie wykonania zobowiązań w związku z podpisaniem umowy na zakup prawa użytkowania wieczystego gruntu. Archicom S.A. zobowiązany będzie do należytej i terminowej zapłaty kwot w ramach korekty ceny wobec Projekt Towarowa 22 sp. z o.o. zgodnie z postanowieniami umowy przenoszącej
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	City One Park sp. z o.o.	15 856	do 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 (przeliczona na potrzeby po średnim kursie NBP z dnia 31.12.2024).
Gwarancje razem			25 856		

Tabela nr 60 – Gwarancje otrzymane przez Archicom S.A. na 30 czerwca 2025 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość w tys. PLN	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	City One Park sp. z o.o.	1 344	do 09.07.2026	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 zobowiązań wynikającego z umowy najmu nr 2/20/N/CF1 zawartej w dniu 30 stycznia 2020 roku dotyczącej najmu powierzchni usługowo-biurowych w budynku City One we Wrocławiu przy ul. Traugutta 45, w której prawa i obowiązki zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości aktem notarialnym Rep. A2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	MIDPOINT 71 sp. z o.o.	810	do 09.06.2026	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku zawartą umową najmu. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom S.A. ze zobowiązań wynikającego z umowy najmu zawartej w dniu 20 czerwca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami dotyczącej najmu powierzchni biurowych w budynku Midpoint71 we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 9.

Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Archicom S.A. na rzecz Archicom Łódź 1 sp. z o.o.	Miasto Łódź	1 000	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 1 Sp. z o.o. (dawniej: Archicom Łódź sp. z o.o.) ze zobowiązania wynikającego z porozumienia z dnia 01.02.2024 roku.
Gwarancje razem			3 154		

Tabela nr 61 – Poręczenia wystawione przez Archicom S.A. na 30 czerwca 2025 r.

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp.k.	City One Park Sp. zo.o.	1485	31.03.2029	Zabezpieczenie zobowiązania względem CITY ONE PARK wynikającego z Kontraktu Budowlanego CFB i Infrastruktury -> dotyczy sprzedaży budynku City Forum bud B (City One)
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Budvar Centrum Sp. z o.o.	950	15.07.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Konsorcjum Stali S.A.	2 116	31.08.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Budimex S.A.	15 000	15.05.2026	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Wrocław sp. z o.o.	CMC Poland sp. z o.o.	3 448	31.01.2026	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego "Mój Dom" S.A.	1 042	30.11.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Łódź 1 sp. z o.o.	Budvar Centrum Sp. z o.o.	300	31.08.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Łódź 1 sp. z o.o.	Budvar Centrum Sp. z o.o.	331	30.11.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Wrocław sp. z o.o.	Budvar Centrum Sp. z o.o.	2 065	31.08.2026	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.

Archicom S.A.	Archicom Wrocław sp. z o.o.	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego "Mój Dom" S.A.	1 807	30.11.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Sandomiria Bokwa & Bokwa spółka jawna	33 528	zobowiązania z umowy sprzedaży do 23.06.2030 zobowiązania z umowy gwarancji czynszowej do 1.10.2035	Zabezpieczenie należytego i terminowego wykonania wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy Sprzedaży oraz Umowy Gwarancji Czynszowej w związku ze sprzedażą budynku City 2
Archicom S.A.	Archicom Senja 2 sp. z o.o.	Monting Real Estate sp. z o.o.	18 450	do 03.04.2030 lub z chwilą zapłaty II tranżu	Udzielenie poręczenia należytego wykonania przez Archicom Senja 2 zobowiązania objętego porozumieniem z kupującym Monting Real Estate (partycypacja w kosztach renowacji ul. Chłodnej)
Poręczenia razem			80 522		

6.28 Zarządzanie kapitałem

Spółka zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla udziałowców i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Spółki. Na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych Spółka oblicza wskaźnik Długu netto (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych pomniejszonych o środki pieniężne) do kapitału własnego. Ponadto by monitorować zdolność obsługi długu, Spółka oblicza wskaźnik Długu netto do EBITDA. Spółka definiuje EBITDA jako zysk (stratę) przed opodatkowaniem skorygowany o przychody i koszty finansowe oraz koszty amortyzacji (EBITDA nie jest miarą zdefiniowaną w MSSF i inne jednostki mogą tę miarę definiować inaczej). Monitorowanie wskaźników zadłużenia odbywa się na poziomie grupy kapitałowej, natomiast dla danych jednostkowych spółki w okresie objętym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

Tabela nr 62 – Kalkulacja wskaźnika długu do EBITDA

Wskaźnik zadłużenia	30.06.2025	31.12.2024
A. Zobowiązania finansowe	1 115 972	1 088 641
B. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 234	226
Dług netto (A-B)	1 103 738	1 088 415
Kapitał własny ogółem	1 155 310	1 114 715
Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne	95,54%	97,64%
C. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	163 176	218 520
D. Przychody finansowe	211 104	269 466
E. Koszty finansowe	75 542	133 177
F. Amortyzacja	4 499	7 084
EBITDA (C-D+E+F)	32 113	89 315
Wskaźnik Dług netto / EBITDA	34,37	12,19

Wzrost wskaźnika długu netto do kapitałów własnych Spółki wynika z realizacji strategii intensywnego wzrostu przyjętej przez Grupę. W średnim terminie Grupa dąży do sprzedaży 3.000-4.000 mieszkań, co oznacza nawet 50% wzrost wolumenu sprzedaży w ciągu 2-3 lat. Aby zrealizować ten cel Grupa zabezpieczyła w ostatnim czasie grunty o wartości ponad 500 mln PLN. Zakupy gruntów były finansowane zewnętrznie, głównie poprzez emisje obligacji.

6.29 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Transakcja zbycia akcji w związku z przyjętym długoletnim Programem Motywacyjnym

W dniu 17 lipca 2025 roku, w ramach przyjętego przez Spółkę Programu Motywacyjnego Spółka otrzymała zawiadomienia o transakcjach dokonanych na akcjach Emitenta. Transakcje dotyczyły zbycia 371 tys. akcji zwykłych na okaziciela przez głównego Akcjonariusza, Echo Investment S.A na rzecz kluczowego kierownictwa Spółki.

Szczegóły transakcji zostały opisane w punkcie 6.16 niniejszego sprawozdania.

6.30 Pozostałe informacje

Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki

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

Tabela nr 63 – Wynagrodzenia Członków Zarządu

	W spółce dominującej		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych	Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	
01.01 - 30.06.2025				
Waldemar Olbryk	940	77	488	1505
Agata Skowrońska-Domańska*	279	38	803	1120
Rafał Zboch	267	55	633	955
Dawid Wrona	294	15	590	899
Justyna Kawa	13	-	30	43
Razem	1 793	185	2 544	4 522
01.01 - 31.12.2024				
Waldemar Olbryk	1 342	174	752	2 268
Agata Skowrońska-Domańska	378	111	852	1 341
Dawid Wrona	405	34	721	1 160
Rafał Zboch	360	104	919	1 383
Razem	2 485	423	3 244	6 152

* do dnia złożenia rezygnacji

Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki

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

Tabela nr 64 – Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej

	Wynagrodzenie	Razem
01.01 – 30.06.2025		
Konrad Płochocki	42	42
Marek Gabryjelski	41	41
Nicklas Lindberg	25	25
Maciej Drozd	18	18
Kocsis Peter	6	6
Sass Bence	6	6
Razem	138	138
01.01 – 31.12.2024		
Konrad Płochocki	84	84
Marek Gabryjelski	84	84
Kocsis Peter	12	12
Sass Bence	12	12
Razem	192	192

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania sprawozdania finansowego Spółki za 2025 rok oraz rocznego sprawozdania finansowego Spółki za 2024 rok jest PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o. Audyt Sp. k.

Tabela nr 65 – Wynagrodzenie podmiotu badającego sprawozdania finansowe

	2025	2024
Badanie rocznych sprawozdań finansowego Archicom S.A. oraz Grupy Archicom	737	655
Badanie śródrocznego sprawozdania finansowego Archicom S.A.	124	110
Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Archicom	181	150
Usługa poświadczająca dot. sprawozdania pro-forma i prospektu	-	375
Przeprowadzenie atestacji raportu zrównoważonego rozwoju	-	140
Pozostałe usługi	30	30
Razem	1 072	1 460

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

Grupa poniosła także koszt badań jednostkowych rocznych sprawozdań finansowych spółek zależnych od Archicom S.A. przeprowadzonych przez inne podmioty uprawnione do badania sprawozdań finansowych. Wynagrodzenie tych podmiotów w 2025 roku na podstawie podpisanych umów wynosi 187 tys. zł, w 2024 roku 169 tys. zł.

6.31 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A.

Opisane poniżej czynniki ryzyka zostały przedstawione przez Spółkę zgodnie z jej najlepszą wiedzą, na podstawie informacji dostępnych na moment tworzenia opisu. Działalność Spółki ma charakter ciągły oraz zmienny w zależności od specyfiki i indywidualnego charakteru realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, tak, więc i czynniki ryzyka mogą ulegać zmianie. Rozdział przedstawia kluczowe czynniki ryzyka identyfikowane przez Grupę, w tym takie na które Grupa nie ma 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.

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

Ryzyko sytuacji makroekonomicznej

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

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

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

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

Ryzyko wzrostów cen oraz braku podaży gruntu

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

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

Ryzyko postępowań administracyjnych i prawnych

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

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

Ryzyko realizacji inwestycji deweloperskich

Projekty realizowane przez Grupę Archicom w systemie deweloperskim wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty obarczone są wieloma ryzykami, w szczególności: nieuzyskaniem pozwoleń na budowę co powoduje nieoptymalne inwestycje na gruntach zgodnie z założonymi planami organizacji, opóźnieniami w zakończeniu budowy, kosztami przewyższającymi wielkość założone w budżecie (np. w związku z niekorzystnymi warunkami pogodowymi, znacznym wzrostem cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców, wzrostem kosztów finansowania działalności, nieszczęśliwymi wypadkami, nieprzewidzianymi trudnościami technicznymi itp.) oraz brakiem możliwości uzyskania pozwoleń na użytkowanie budynków. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu danej inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach uniemożliwić zakończenie inwestycji. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki.

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

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

Ryzyko stopy procentowej

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

Banki, w przypadku negatywnej oceny lub prognoz warunków makroekonomicznych lub sytuacji materialnej potencjalnych kredytobiorców, mogą ograniczyć zakres prowadzonej akcji kredytowej lub wprowadzić większe wymagania wobec klientów, co w konsekwencji może wpłynąć na zmniejszenie prowadzonej przez nie akcji kredytowej. Na skalę udzielanych kredytów przez banki mają również istotny wpływ regulacje oraz rekomendacje wydawane przez Komisję Nadzoru Finansowego. Wysokie stopy procentowe dotyczą

inwestorów oraz klientów indywidualnych, którzy zmagają się z pogorszeniem zdolności kredytowej oraz wyższymi kosztami kredytów hipotecznych.

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

Ryzyko regulacyjne

Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, takim jak wymogi dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy prawa budowlanego, wymogi w zakresie obrotu 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 konsumencie itp.).

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

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

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

Ryzyko walutowe

Większość transakcji w Spółce przeprowadzanych jest w PLN. Ekspozycja Spółki na ryzyko walutowe wynika głównie z posiadanych środków pieniężnych w walucie EUR i udzielonych bądź zaciągniętych pożyczek.

Działania Spółki: W celu ograniczenia ryzyka walutowego, jeśli to możliwe, waluta zobowiązania kredytowego jest powiązana z walutą uzyskiwanych przychodów. Analizowana jest wrażliwość wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w zależności od wahań kursu EUR do PLN.

Ryzyko związane z ograniczeniem dostępu do finansowania

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

Działania Spółki: Spółka optymalizuje i różnicuje źródła finansowania oraz zabezpieczenia ryzyka. Zarząd okresowo weryfikuje dostępne opcje w zakresie finansowania umożliwiające realizację planów strategicznych. Dywersyfikacja źródeł finansowania

dostosowana jest do specyfiki poszczególnych etapów inwestycji, w tym realizacja niektórych inwestycji odbywa się wyłącznie ze środków własnych i nabywców mieszkań. Pozwala to na elastyczne zarządzanie ryzykiem w tym zakresie.

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko płynnościowe, zakłóceń przepływów pieniężnych

Inwestycje na rynku nieruchomości są realizowane za pośrednictwem spółek celowych. Spółka finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym realizującym daną inwestycję. Spłata pożyczek uzależniona jest od kondycji finansowej pożyczkobiorców (a zatem poszczególnych spółek celowych), która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładowanego harmonogramu realizacji konkretnych przedsięwzięć. Opóźnienia poszczególnych projektów mogą wpływać na opóźnienia lub skrajnie brak możliwości spłaty udzielonych pożyczek, co może istotnie wpłynąć na pogorszenie płynności finansowej Spółki.

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

Ryzyko koncentracji akcjonariatu

Najwięksi akcjonariusze Spółki: Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment sp. z o.o. posiadają kontrolny pakiet akcji w kapitale zakładowym Spółki, dający bezwzględną większość głosów na walnym zgromadzeniu. Inwestorzy powinni wziąć pod uwagę, że największy akcjonariusz ma decydujący wpływ na działalność Spółki, a tym samym istnieje potencjalne ryzyko, że interesy inwestorów mniejszościowych mogą być nie zawsze spójne z interesami największego akcjonariusza. Ryzyko pozostaje w znacznej mierze poza sferą wpływu Spółki, niemniej organy zarządzające analizują decyzje akcjonariuszy w odniesieniu do Grupy, rekomendując kierunki decyzji strategicznych oraz w ramach przypisanych im uprawnień dokładają należytej staranności w celu zapewnienia równego traktowania wszystkich akcjonariuszy.

Ryzyko konfliktu interesów

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

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

Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

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

7. Zatwierdzenie do publikacji

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

Oświadczamy ponadto, iż sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Archicom za pierwsze półrocze 2025 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Archicom S.A. w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Zarząd Archicom S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skróconego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego oraz przeglądu skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym skróconym półrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym oraz raporcie z przeglądu skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej, kluczowego biegłego rewidenta oraz okresami karencji. Emitent posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 15 września 2025 roku. Sprawozdanie jest dostępne na stronie internetowej Archicom www.archicom.pl w zakładce relacje inwestorskie – raporty okresowe.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
15.09.2025	Waldemar Olbryk	Prezes Zarządu	
15.09.2025	Justyna Kawa	Członkini Zarządu	
15.09.2025	Dawid Wrona	Członek Zarządu	
15.09.2025	Rafał Zboch	Członek Zarządu	

Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego Spółki

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
15.09.2025	Izabela Traczyk		

ADRES

ul. Powstańców Śląskich 9
53-332 Wrocław

TELEFON

71 78 58 111

EMAIL

archicom@archicom.pl

WWW

www.archicom.pl