

Sprawozdanie Zarządu z działalności

ARCHICOM S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ
ARCHICOM ZA I PÓŁROCZE 2025 ROKU



1H 2025

Spis treści

1.1	Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom	3
1.2	Strategia Grupy Archicom	4
1.3	Model biznesowy.....	5
1.4	Struktura i opis akcji Archicom	6
1.5	Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące	7
1.6	Informacje o Grupie Kapitałowej.....	8
1.7	Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2025 r.....	11
1.8	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej.....	13
1.9	Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom	13
1.10	Segmenty Grupy Archicom.....	15
1.11	Portfel nieruchomości.....	21
1.12	Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2025 roku – zakupy nieruchomości.....	25
1.13	Czynniki i zdarzenia mające największy wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu 2025 roku	25
1.14	Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Archicom w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	26
1.15	Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom	27
1.16	Informacje o dywidendzie.....	31
1.17	Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej.....	32
1.18	Umowy gwarancji i poręczeń udzielonych i otrzymanych.....	33
1.19	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej.....	36
1.20	Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	37
1.21	Umowy z firmą audytorską.....	38
2.	Oświadczenie Zarządu.....	39

1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom

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

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

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

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

Zarząd Archicom S.A.

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



Waldemar Olbryk
Prezes Zarządu



Justyna Kawa
Członkini Zarządu



Dawid Wrona
Członek Zarządu



Rafał Zboch
Członek Zarządu

W okresie od przekazania ostatniego sprawozdania finansowego w składzie Zarządu Emitenta 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 członka Zarządu Spółki. Pani Justyna Kawa dotychczas pełniła funkcję Dyrektora Finansowego w Archicom S.A. Zawodowe CV Pani Justyny Kawy zostało opublikowane w raporcie bieżącym Nr 15/2025 z dnia 6 czerwca 2025 r.

Rada Nadzorcza Archicom S.A.



W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych do publikacji wchodził:

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

25 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Uchwałąmi od Nr 21/06/2025 do Nr 27/06/2025 powołało członków Rady Nadzorczej Emitenta na nową wspólną pięcioletnią kadencję, w związku z wygaśnięciem mandatów członków Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji.

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

Nicklas Lindberg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Gabryjelski	I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej/członek niezależny
Konrad Płochocki	II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej/członek niezależny
Maciej Drozd	Członek Rady Nadzorczej
Bence Sass	Członek Rady Nadzorczej
Peter Kocsis	Członek Rady Nadzorczej
Małgorzata Turek	Członek Rady Nadzorczej

1.2 Strategia Grupy Archicom

Strategia Grupy Archicom zakłada:

Dalszy systematyczny wzrost skali działalności Grupy na rynku nieruchomości mieszkaniowych.	Utrzymanie atrakcyjnej polityki dywidendowej przy zachowaniu środków na finansowanie biznesu.	Maksymalizacja stopy zwrotu z kapitału własnego dla Akcjonariuszy przy zachowaniu mocnego bilansu i płynności.	Tworzenie wyjątkowych miejsc do życia, wpływających pozytywnie na rozwój miast i społeczności.	Dążenie do działania zgodnie z zasadami ESG i wzmocnienia roli lidera branży nieruchomości w obszarze zrównoważonego rozwoju.
				

1.3 Model biznesowy

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

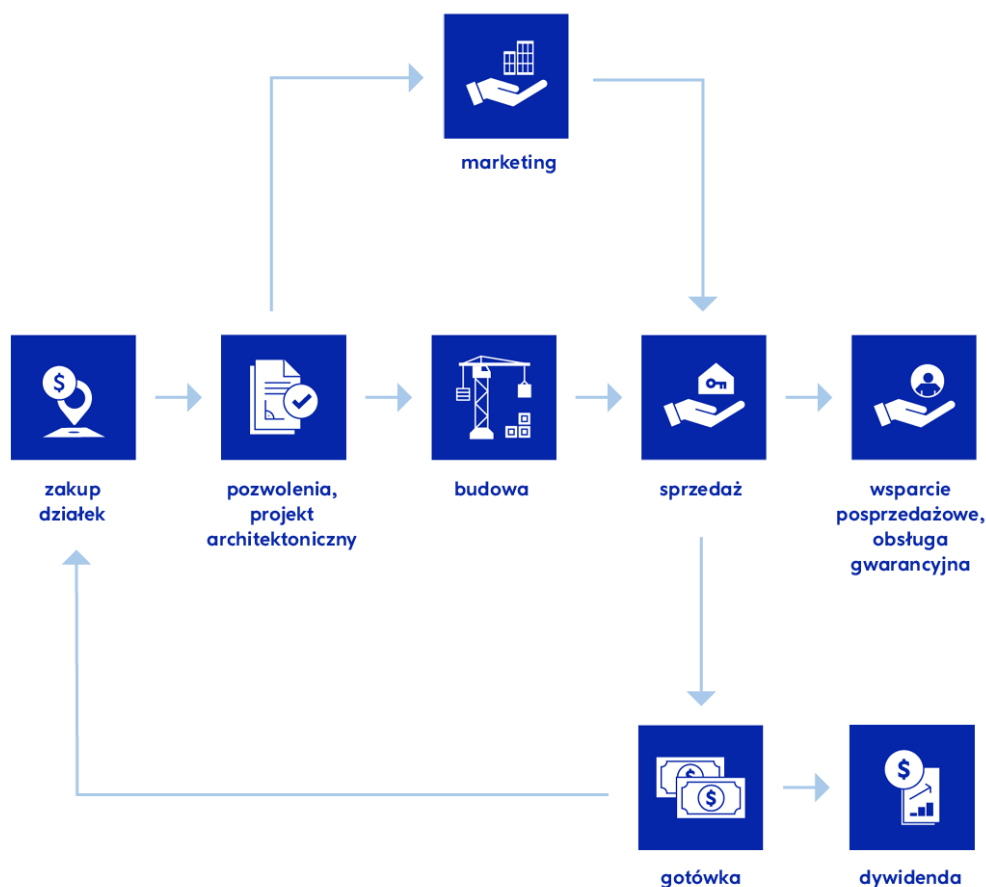
Grupa zbudowała kompetencje w zakresie pozyskiwania gruntów, opracowania koncepcji projektów, realizacji inwestycji w ramach własnych struktur zarządzających realizacją pakietową (tj. samodzielna realizacja inwestycji deweloperskiej jako generalny wykonawca – przy wykorzystaniu podwykonawców) lub w zależności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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

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

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

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



1.4 Struktura i opis akcji Archicom

Na dzień bilansowy oraz na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego do publikacji kapitał zakładowy Spółki Archicom S.A. wynosi 584.960.430,00 zł i dzieli się na 58.496.043 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda, w tym:

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

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

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

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

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego Emitent otrzymał od spółki Echo Investment S.A. zawiadomienie z art. 19 Rozporządzenia MAR informujące, iż w dniu 17 lipca 2025 r. 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 r.

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 r.

1.5 Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące

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

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

Nazwisko Stanowisko w organach Spółki	Liczba posia- danych akcji	Udział w kapi- tale zakłado- wym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogól- nej liczbie gło- sów 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%
Konrad Płochocki II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	2 500	0,0043%	2 500	0,0039%
Maciej Drozd Członek Rady Nadzorczej	118 500	0,2026%	118 500	0,1831%
RAZEM:	373 500	0,6385%	373 500	0,5772%

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego Emitent otrzymał w dniu 17 lipca 2025 r. zawiadomienia 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 - Przewodniczącego 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 trzech ww. zawiadomień, zostały przez Emitenta opublikowane raportem bieżącym Nr 26/2025 z dnia 17 lipca 2025 r.

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

Przyjęcie długoterminowego programu motywacyjnego dla osób o kluczowym znaczeniu dla Spółki

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, warianty 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.

1.6 Informacje o Grupie Kapitałowej

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

W skład Grupy Kapitałowej Archicom na 30 czerwca 2025 roku wchodziły także m.in. spółki celowe realizujące inwestycje mieszkaniowe, komplementariusze spółek celowych, spółki prowadzące obsługę posprzedażową, spółki realizujące określone funkcje finansowe oraz spółki nieaktywne, które zakończyły inwestycje.

W skład Grupy Kapitałowej Archicom na dzień 30 czerwca 2025 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne i współzależne:

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 Mokatów 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. Śląsk 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
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

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

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. miały miejsce transakcje nabycia i sprzedaży udziałów opisane w notcie 6.6 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Po dniu bilansowym, 18 lipca 2025 r., Archicom S.A. nabyła 100% udziałów w spółce RPGZ 16 sp. z o.o.

Od 2022 roku, w związku z planowanym ograniczeniem działalności Grupy w segmencie komercyjnym, działalność ta prezentowana jest w sprawozdaniu finansowym Grupy jako działalność zaniechana w rozumieniu MSSF 5. Szczegóły zostały przedstawione w notcie 6.19 skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Grupa ma w planach strategicznych pełną koncentrację na segmencie mieszkaniowym.

1.7 Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2025 r.

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

10 stycznia 2025 r. 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 r. pozostały bez zmian.

Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym

11 lutego 2025 r. Spółka podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski 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 zł. Kwota kredytu jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 1M) powiększonej o marżę banku. Okres udostępnienia środków z kredytu został wydłużony do dnia 30 września 2027 r.

Pozostałe istotne warunki zmienionej Umowy o Kredyt odpowiadają warunkom powszechnie stosowanym w tego typu umowach.

Emisja obligacji

14 marca 2025 r. Spółka wyemitowała obligacje kuponowe serii M11/2025 o łącznej wartości nominalnej 120.000 tys. zł. 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.

Wykup obligacji

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

Zawarcie przez spółkę zależną Archicom S.A. przenoszącej umowy sprzedaży nieruchomości położonych przy ul. Chłodnej w Warszawie

10 kwietnia 2025 r. podmiot zależny Emitenta, tj. spółka Archicom Senja 2 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, jako sprzedający (Sprzedający) oraz spółka Monting Real Estate sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako kupujący (Kupujący) zawarły umowę przenoszącą prawa użytkowania wieczystego oraz umowę sprzedaży prawa własności nieruchomości położonych przy ulicy Chłodnej w Warszawie (Umowa). Na podstawie zawartej Umowy, Sprzedający sprzedał Kupującemu prawo użytkowania wieczystego i prawo własności ww. nieruchomości (i prawa z nimi związane) za łączną cenę 96.000 tys. zł netto, powiększoną o należny podatek VAT. Postanowienia Umowy nie odbiegały od postanowień stosowanych w tego typu transakcjach. Umowa zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące zapewnień i oświadczeń sprzedawcy i kupującego oraz dotyczące odpowiedzialności Stron.

Nowa spółka w Grupie - Fit-Out Center Archicom sp. z o.o.

Archicom nabył 100% udziałów w spółce Fit-Out Center Archicom sp. z o.o. Jest to firma z wieloletnim doświadczeniem w dostarczaniu materiałów wykończeniowych i usług projektowych. Daje to możliwość oferowania kompleksowych usług wykańczania i aranżacji sprzedawanych lokali.

Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przez spółkę zależną Archicom S.A.

23 czerwca 2025 r. spółka zależna Emitenta, tj. Archicom Nieruchomości 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, jako Sprzedający oraz polski prywatny inwestor, jako Kupujący zawarli umowę sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu będącej własnością Sprzedającego zabudowaną budynkiem znanym jako City 2 (Umowa).

Na podstawie zawartej Umowy, Kupujący nabył od Sprzedającego nieruchomość oraz inne składniki majątkowe obejmujące w szczególności prawo własności nieruchomości położonej we Wrocławiu, przy ul. Gen. Romualda Traugutta 55, zabudowanej budynkiem biurowym pod nazwą „City 2” (Budynek) oraz wszelkich budowli, instalacji i innych obiektów służących Budynkowi (Nieruchomość).

Cena wyniosła 31.000 tys. euro powiększonych o podatek od towarów i usług. Cena została zapłacona Sprzedającemu w całości niezwłocznie po zawarciu Umowy.

W ramach transakcji Strony zawarły również umowę gwarancji czynszowej (Umowa Gwarancji Czynszowej). Podstawowe postanowienia Umowy Gwarancji Czynszowej przewidują (i) udzielenie na rzecz Kupującego gwarancji pokrycia przez Sprzedającego płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych za niewynajęte powierzchnie w Budynku na okres gwarancji wynoszący co do zasady 5 lat od zawarcia Umowy, oraz (ii) płatność przez Sprzedającego Kupującemu kwoty wartości zachęt przyznanych najemcom Budynku, wymaganych na dzień zawarcia Umowy.

Postanowienia Umowy nie odbiegają od postanowień stosowanych w tego typu transakcjach. Umowa zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące zapewnień i oświadczeń sprzedawcy i kupującego oraz dotyczące odpowiedzialności Stron, a także postanowienia dotyczące powierzenia Sprzedającemu wykonania określonych prac wykończeniowych w pomieszczeniach Budynku.

Uchwała ZWZA w sprawie wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2024

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

Szczegółowy opis dotyczący podziału zysku za rok obrotowy 2024 znajduje się w punkcie 1.16 niniejszego raportu.

1.8 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia, poza zdarzeniami opisanymi w innych punktach niniejszego sprawozdania.

1.9 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom

Rynek mieszkaniowy w Polsce

W drugim kwartale 2025 roku sytuacja na rynku mieszkaniowym w Polsce charakteryzowała się względną stabilizacją popytu przy jednoczesnym dalszym wzroście podaży. Na sześciu głównych rynkach – obejmujących Warszawę, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań oraz Łódź – odnotowano sprzedaż przekraczającą 10 tysięcy jednostek mieszkalnych, co oznacza wzrost o 11% względem pierwszego kwartału bieżącego roku. Poziom kwartalnej sprzedaży utrzymuje się w przedziale 9–10 tys. mieszkań nieprzerwanie od drugiego kwartału 2024 roku, co świadczy o ugruntowanej stabilizacji popytu.

Z perspektywy podaży, do oferty wprowadzono łącznie 12,3 tys. lokali mieszkalnych, co oznacza spadek o 8,1% w ujęciu kwartalnym. Wzrost nowej podaży odnotowano jedynie w Trójmieście, natomiast w pozostałych aglomeracjach liczba wprowadzanych jednostek utrzymywała się na zbliżonym poziomie bądź była niższa niż w kwartale poprzedzającym.

W analizowanym okresie wzrosła również całkowita liczba mieszkań dostępnych w ofercie – we wszystkich badanych miastach. Najmniejszy przyrost zanotowano w Warszawie (+1%), natomiast największy w Trójmieście (+9%). Łączna oferta osiągnęła rekordowy poziom 61,7 tys. jednostek, przy czym wzrost ten (4% kw/kw) był wyraźnie niższy niż we wcześniejszych okresach, co może wskazywać na dostosowywanie skali podaży do aktualnych możliwości absorpcyjnych rynku.

W zakresie cen mieszkań obserwowana była dalsza stabilizacja. Najwyższy wzrost średnich cen ofertowych w ujęciu kwartalnym odnotowano w Trójmieście (+3,3%), natomiast spadek cen wystąpił we Wrocławiu – co było związane z wprowadzeniem do sprzedaży większej liczby lokali o relatywnie niższym standardzie i cenie jednostkowej. W pozostałych ośrodkach zmiany cen były umiarkowane i mieściły się w przedziale od -0,4% do +1,8% kw/kw. W ujęciu rocznym największy wzrost wartości ofertowych miał miejsce również w Trójmieście (+13,2%), podczas gdy najniższy – w Łodzi (+1,6%).

W przypadku mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w II kwartale 2025 roku, najwyższe średnie ceny jednostkowe odnotowano w Krakowie (ponad 18,6 tys. zł/m² – najwyższy poziom w historii tego rynku). W Warszawie wartości te utrzymywały się w przedziale 19 tys. zł/m², niezmiennie od pięciu kwartałów. W Łodzi – mimo wzrostu – średnia cena ofertowa wyniosła ok. 12,6 tys. zł/m², co plasuje to miasto na końcu zestawienia pod względem cen wśród głównych aglomeracji.

Analizując relację między wielkością oferty a poziomem sprzedaży, najbliższej równowagi rynkowej pozostają Warszawa oraz Trójmiasto. W tych lokalizacjach nadwyżka podaży nad popytem jest minimalna. Z kolei w Krakowie, Poznaniu i Łodzi czas potrzebny na absorpcję obecnej oferty może przekraczać dwa lata. Wrocław znajduje się w sytuacji pośredniej, choć także wykazuje przewagę podaży.

Prognozy dla rynku w kolejnych kwartałach pozostają umiarkowane. Pomimo pewnych sygnałów wzrostu liczby nowo udzielanych kredytów hipotecznych od marca br., ich koszt w dalszym ciągu stanowi istotną barierę dla wielu gospodarstw domowych. Ewentualne

ożywienie w drugiej połowie roku nie doprowadzi – według aktualnych szacunków – do powrotu poziomu sprzedaży obserwowanego przed 2022 rokiem. Dodatkowym czynnikiem niepewności pozostają zmiany legislacyjne, w tym wejście w życie ustawy o jawności cen nieruchomości, której wpływ na strukturę oferty oraz sposób raportowania danych może uwidocznić się w kolejnych okresach..

Osiągnięcia Archicom w segmencie mieszkań na sprzedaż

Grupa Archicom w II kwartale 2025 r. zajmowała czwarte miejsce w rankingu największych deweloperów w Polsce notowanych na GPW, pod względem sprzedaży.

Od początku 2025 r. Archicom zawarł 998 przedwstępnych umów sprzedaży lokali i umów deweloperskich, w porównaniu do 721 umów zawartych w analogicznym okresie 2024 r. Liczba lokali przekazanych klientom w tym czasie wyniosła 360, w porównaniu do 398 lokali przekazanych w pierwszym półroczu 2024 r.

Zestawienie lokali sprzedanych przedwstępnymi umowami za pierwsze półrocze 2025 r. przedstawia poniższa tabela.

Inwestycja	1.01-30.06.2025
Wrocław	
Awipolis	2
Sady nad Zieloną	13
River Point	1
Południk 17	86
Przystań Reymonta	70
Gwarna	24
Powstańców Śląskich 7D	47
Katowice	
P. Skargi	74
Kraków	
29 Listopada	23
ZAM II	1
Duża Góra	12
Łódź	
Flow	81
Zenit	150
Poznań	
Wieża Jeżyce	223
Apartamenty Esencja	25
Warszawa	
Modern Mokotów	97
Flare Apartamenty Grzybowska	21
Stacja Wola	32
Apartamenty M7	16
Mieszkania i lokale usługowe razem	998

Największym zagrożeniem rynku mieszkaniowego, prócz czynników zewnętrznych, jest obecnie ograniczona podaż gruntów. Przewagą konkurencyjną Archicom jest w tym zakresie stale dostosowywany do aktualnego otoczenia rynkowego harmonogram realizacji przedsięwzięć, o zróżnicowanym charakterze, zabezpieczający w przyszłości budowę łącznie 8 790 lokali, z czego 1 106 w Krakowie, 2 258 w Łodzi, 1 227 w Poznaniu, 1 725 w Warszawie oraz 2 474 we Wrocławiu.

W dobie możliwych zmian w przepisach prawnych Archicom uważnie monitoruje działania rządu i stara się prognozować prawdopodobne scenariusze przygotowując jednocześnie strategię działania dopasowaną do tych zmian.

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa rozpoczęła się w pierwszym półroczu 2025 r. przedstawia poniższa tabela.

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Planowana data zakończenia
29 listopada I/ Kraków / ul. 29 listopada	15 400	390	IV kw. 2026
P. Skargi/ Katowice / ul. Piotra Skargi, Sokolska	14 800	347	IV kw. 2026
Zenit IV / Łódź / ul. Widzewska	8 800	173	IV kw. 2025
Apartamenty Esencja II / Poznań / ul. Garbary	6 100	127	IV kw. 2026
Flare Apartamenty Grzybowska / Warszawa / ul. Grzybowska	4 300	78	I kw. 2026
Modern Mokotów III / Warszawa / ul. Domaniewska	14 500	255	IV kw. 2026
Powstańców 7D / Wrocław / ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	III kw. 2027
Duża Góra/Kraków/ ul. Duża Góra	4 200	76	IV kw. 2026
Razem	79 600	1 674	

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa zakończyła się w pierwszym półroczu 2025 r. przedstawia poniższa tabela.

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Data zakończenia
Zenit II / ul. Widzewska	6 000	120	II kw. 2025
Awipolis etap 4 / ul. Władysława Chachaja	9 900	188	II kw. 2025
Awipolis etap 4a / ul. Władysława Chachaja	3 200	56	II kw. 2025
Razem	19 100	364	

1.10 Segmenty Grupy Archicom

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- działalność mieszkaniowa - obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych, została podzielona na segmenty operacyjne w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektów deweloperskich Grupy na:
 - a. segment wrocławski,
 - b. segment warszawski,
 - c. segment poznański,
 - d. segment krakowski,
 - e. segment łódzki,
 - f. segment katowicki,
- działalność komercyjna – obejmuje budowę, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych,

- spółki wspierające – segment obejmuje działalność spółki Archicom S.A. oraz innych spółek, których działalność polega na obsłudze pozostałych podmiotów w Grupie.

Grupa prowadziła działalność na terenie Polski i 100% przychodów we wszystkich segmentach działalności generowanych jest w Polsce. Grupa nie posiada jednostek działających poza granicami kraju. Przychody operacyjne z działalności mieszkaniowej nie są uzależnione od jednego odbiorcy – Grupa posiada wielu rozproszonych odbiorców, spośród których żaden nie generuje 10% lub więcej przychodów segmentu. Przychody operacyjne z działalności komercyjnej za pierwsze półrocze 2025 roku były wygenerowane w większości przez czterech odbiorców, spośród których każdy wygenerował więcej niż 10% przychodów segmentu. Przychody spółek wspierających dotyczą w znacznej większości sprzedaży do jednostek z Grupy.

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

Wraz z zawarciem 23 czerwca 2025 roku umowy sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej City2, o czym szerzej napisano w nocie 6.9 skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Archicom SA. Grupa zakończyła działalność w segmencie komercyjnym.

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

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 01.01.2025-30.06.2025

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

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 01.01.2024-30.06.2024

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Przychody ze sprzedaży	185 914	80 666	24 623	13 106	5 061	-	146 846	(130 903)	325 313	4 983
Koszt własny sprzedaży	116 597	50 511	20 489	8 181	3 679	-	31 547	(33 743)	197 261	1 965
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	69 317	30 155	4 134	4 925	1 382	-	115 299	(97 160)	128 052	3 018
Marża brutto ze sprzedaży	37,3%	37,4%	16,8%	37,6%	27,3%				39,4%	60,6%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów									70 348	263
Pozostałe przychody i koszty operacyjne									1 290	(1 114)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)									1 337	(12 512)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej									60 331	(10 871)
Przychody i koszty finansowe									(390)	(852)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)									(20)	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem									59 921	(11 723)
Podatek dochodowy									9 568	(2 036)
Zysk (strata) netto z działalności									50 353	(9 687)

Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z wyniku

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za I półrocze 2025 roku w podziale na segmenty										
Amortyzacja	(215)	(35)	(120)	(21)	(195)	(25)	(4 546)	666	(4 491)	(2)
Zysk (strata) z wyceny do wartości go- dziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	(691)	(1)	(692)	(2 663)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości na- leżności	(207)	(114)	13	9	(81)	-	1 207	(1 059)	(232)	(2)
Przychody odsetkowe	24 314	1 876	587	1 018	469	26	65 581	(85 960)	7 911	99
Koszty odsetkowe	(1 400)	(2 509)	(1 875)	(2 390)	(176)	(7)	(46 391)	43 572	(11 176)	(1 684)
Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za I półrocze 2024 roku w podziale na segmenty										
Amortyzacja	(249)	(29)	(106)	(10)	(102)	-	(3 560)	343	(3 713)	-
Zysk (strata) z wyceny do wartości go- dziwej nieruchomości inwestycyjnych	210	-	(24)	-	-	-	1 151	-	1 337	(12 512)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości na- leżności	(46)	1 505	(1)	(148)	(30)	-	200	(42)	1 438	(1 060)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości ak- tywów niefinansowych	(175)	-	-	-	-	(3 047)	-	-	(3 222)	-
Przychody odsetkowe	22 893	2 401	307	1 476	120	-	60 434	(78 766)	8 865	58
Koszty odsetkowe	(2 315)	(2 536)	(1 819)	(4 340)	(70)	(1)	(41 817)	39 361	(13 537)	(1 660)

Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej

	Działalność mieszkaniowa						Działalność komercyjna (zaniechana)	Spółki wspierające	Korekty	RAZEM
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 30 czerwca 2025 roku w podziale na segmenty										
Aktywa razem, w tym:	1 819 331	1 198 679	389 048	317 146	355 199	40 971	46 915	2 648 399	(3 614 976)	3 200 712
- nieruchomości inwestycyjne	12 687	151 014	59 631	-	-	-	-	7 563	-	230 895
- grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe)	93 158	-	-	-	-	-	-	-	(19 235)	73 923
- zapasy	659 058	871 322	259 263	192 588	303 325	30 052	-	2 366	(255 124)	2 062 850
Zobowiązania długoterminowe	734 336	685 283	164 407	288 331	193 132	11 423	22 124	1 166 938	(2 437 567)	828 407
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	621 650	303 668	198 212	47 703	156 938	20 558	54 827	193 513	(364 579)	1 232 490
- zobowiązania z tyt. umów z klientami	255 375	208 815	154 614	16 196	126 473	16 308	-	-	-	777 781
Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2024 roku w podziale na segmenty										
Aktywa razem, w tym:	1 518 569	1 097 746	287 152	179 522	296 323	24 667	152 992	2 479 038	(3 209 588)	2 826 421
- nieruchomości inwestycyjne	12 687	149 161	59 483	-	-	-	131 069	8 314	-	360 714
- grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe)	73 995	-	-	-	-	-	-	-	-	73 995
- zapasy	619 389	733 426	172 192	80 342	249 195	18 293	-	67	(226 913)	1 645 991
Zobowiązania długoterminowe	621 434	697 536	168 581	145 373	188 393	7 970	154 179	1 023 032	(2 266 761)	739 737
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	361 543	156 228	82 135	26 959	105 454	6 004	3 808	206 464	(117 431)	831 164
- zobowiązania z tyt. umów z klientami	253 484	69 744	43 320	6 968	84 470	3 305	-	-	-	461 291

1.11 Portfel nieruchomości

Mieszkania

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

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

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

Zestawienie projektów w budowie

Zestawienie projektów w budowie	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy (PnU)
Kraków								
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, którego budowa zakończyła się w II kw. 2025.

Zestawienie projektów w przygotowaniu

Zestawienie projektów w przygotowaniu	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokalii]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Ponie- sione na- kłady [%]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończe- nie 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 BR1 BR2 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
Czarneckiego - AH ul. Stefana Czarneckiego	2 200	60	0%	36,6	26,3	20%	I kw. 2026	III kw. 2028
Czarneckiego - M ul. Stefana Czarneckiego	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 SA, 45% Rank Progress S.A.)

Projekt biurowy

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

Projekty biurowe w eksploatacji

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody roczne NOI [mln EUR]	Przewidy- wany bu- dżet [mln PLN]	Ponie- sione na- kłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godzi- wej [mln PLN]	Zakoń- czenie budowy	Uwagi
myhive Mokotów Two, Three, Four ul. Postępu/Doma- niewska, Warszawa	43 100	62%	4,1	n/a	n/a	21,7	n/a	Budynki prze- znaczone do wyburzenia

* do poniesienia pozostały nakłady na fit-outy dla najemców

Grunty przy ul. Postępu i ul. Domaniewskiej zostały nabyte w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej. Na moment nabycia znajdowały się na nim funkcjonujące budynki biurowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Szerszy opis nieruchomości inwestycyjnych znajduje się w nocie 6.9 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Centra handlowe

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

Projekty handlowe w eksploatacji

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody roczne NOI [mln EUR]	Przewidy- wany bu- dżet [mln PLN]	Ponie- sione na- kłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości go- dziwej [mln PLN]	Zakoń- czenie budowy	Uwagi
Pasaż Opieńskiego Poznań, ul. Opień- skiego	13 500	94,0%	1,0	n/a	n/a	24,2	n/a	Budynek prze- znaczony do wyburzenia

Grunt przy ul. Opieńskiego został nabyty w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej. Na moment nabycia znajdowało się na nim funkcjonujące centrum handlowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Szerszy opis nieruchomości inwestycyjnych znajduje się w nocie 6.9 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

1.12 Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2025 roku – zakupy nieruchomości

7 lutego 2025 r. spółka zależna od spółki Archicom SA zawarła umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o potencjale około 4.300 mkw powierzchni użytkowej.

18 lutego 2025 r. spółka zależna od spółki Archicom SA zawarła umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o potencjale około 28.000 mkw powierzchni użytkowej.

30 czerwca 2025 r. Archicom miał zabezpieczone umowami przedwstępnymi łącznie ok. **198.600 mkw** powierzchni użytkowej.

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

1.13 Czynniki i zdarzenia mające największy wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu 2025 roku

W pierwszym półroczu 2025 roku rozpoznano przychód z 360 mieszkań i lokali użytkowych w porównaniu do 397 mieszkań i lokali użytkowych w pierwszym półroczu 2024 roku.

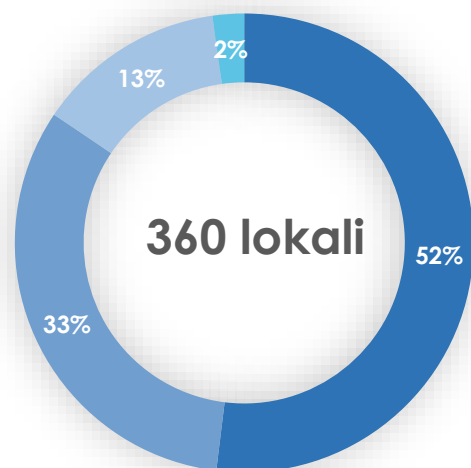
Udział poszczególnych projektów w całkowitej liczbie lokali, od których rozpoznano przychód

■ Awipolis etap 4 / ul. Władysława Chachaja, Wrocław

■ Zenit II / ul. Widzewska, Łódź

■ Awipolis etap 4a / ul. Władysława Chachaja, Wrocław

■ Pozostałe



Pozostałe czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu 2025 roku:

- strata na sprzedaży budynku City2, w kwocie 7.029 tys. zł. oraz ujęcie, w związku z transakcją, zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) w kwocie 7.716 tys. zł
- zysk ze sprzedaży nieruchomości gruntowej przy ul. Chłodnej w Warszawie, w kwocie 37.895 tys. zł.

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

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

- Wydanie kupującym mieszkań Archicom, w tym, w trzecim kwartale 2025 roku, głównie w projektach:
 - Sady nad Zieloną we Wrocławiu
 - Zenit w Łodzi
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.
- Wycena przyjętego długoterminowego programu motywacyjnego dla osób o kluczowym znaczeniu dla Spółki.
- Wycena innych aktywów i zobowiązań Grupy.

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

Pozytywne:

- Aktualna stopa referencyjna NBP na poziomie 5% oraz spekulacje o kolejnych jej obniżkach jeszcze w 2025 roku są istotnymi sygnałami dla rynku kredytów hipotecznych. Kolejna obniżka stóp procentowych mogłaby jeszcze bardziej zwiększyć zdolność kredytową potencjalnych nabywców, co jest pozytywnym czynnikiem dla rynku deweloperskiego.
- Rosnąca liczba udzielanych kredytów hipotecznych (systematycznie od lutego 2025 r.) – wzrost aktywności kredytowej może świadczyć o poprawiającej się dostępności finansowania, co zwiększa potencjalny popyt na rynku mieszkaniowym.
- Stabilizacja kosztów budowy – względnie niezmiennie ceny materiałów i usług budowlanych w pierwszej połowie 2025 roku sprzyjają przewidywalności kosztów inwestycji.
- W okresie kwiecień-czerwiec 2025 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku ukształtowało się na poziomie 8918,94 zł 8736,49 zł i było o 2% wyższe niż w poprzednim kwartale. Oznacza to zwiększenie zdolności nabywczej klientów firm deweloperskich. [GUS]
- W czerwcu 2025 r. ceny towarów i usług konsumpcyjnych były o 4,1% wyższe niż rok wcześniej (w maju br. ceny wzrosły o 4,0%, a w czerwcu ub. roku o 2,6%). Towary podrożały w skali roku o 3,2%, a usługi o 6,3%. Wynik ten jest znacznie powyżej celu inflacyjnego (2,5%) co może stymulować zainteresowanie inwestowaniem w nieruchomości jako formy zabezpieczenia kapitału. Wysoki poziom inflacji zniechęca do trzymania oszczędności na lokatach, zwiększając zainteresowanie zakupem aktywów fizycznych.
- Ustawa z dnia 21 maja 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym jako element budujący zaufanie konsumentów – choć ustawa może mieć pewne implikacje operacyjne, jej wdrożenie może w dłuższym okresie zwiększyć przejrzystość rynku i wspierać decyzje zakupowe klientów opierające się na wiarygodnych danych. Powinna również przyspieszyć decyzje zakupowe.

Negatywne:

- W końcu czerwca br. w urzędach pracy zarejestrowanych było 797,0 tys. bezrobotnych, tj. o 1,8% więcej niż w maju br. oraz o 4,6% więcej w czerwcu ub. roku. Stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,2%, tj. wzrosła zarówno w skali miesiąca (o 0,2 p.proc.), jak i roku (o 0,3 p.proc.). Nie są to jeszcze sygnały ostrzegawcze, aczkolwiek sytuacja na rynku pracy jest kluczowa dla rynku deweloperskiego i należy do pierwszych sygnałów zmieniających sytuację na tym rynku.
- Deficyt dostępnych gruntów pod nowe inwestycje mieszkalne staje się wyzwaniem, szczególnie w dużych miastach. Taka sytuacja może prowadzić do wzrostu cen gruntów, co podnosi całkowity koszt realizacji inwestycji, a w efekcie może odbić się na cenach mieszkań. Docelowo wprowadzenie planów ogólnych również może mieć negatywny wpływ na ceny gruntów.

- Wysoka i rekordowa oferta mieszkań na rynku pierwotnym – szeroka dostępność lokali umożliwia elastyczne reagowanie na potrzeby klientów, a także sprzyja segmentacji oferty pod kątem różnych grup nabywców, jednocześnie jednak zwiększa konkurencję na rynku deweloperskich, co w przypadku analizy korzyści i strat z perspektywy firmy deweloperskiej jest czynnikiem negatywnym.
- Brak długoterminowych i skutecznych działań rządu wzmacniających podaż. Funkcjonujące wcześniej programy rządowe, jak „Bezpieczny Kredyt 2%”, koncentrowały się głównie na zwiększeniu popytu, co bez jednoczesnego zwiększenia podaży może prowadzić do presji na wzrost cen mieszkań. Brak skutecznych działań wspierających budowę nowych mieszkań może skutkować niedoborem podaży i dalszym wzrostem cen nieruchomości.
- Powrót imigrantów z Ukrainy do kraju, w przypadku zakończenia konfliktu zbrojnego w Ukrainie, co w Polsce przyczyni się do zmniejszenia siły roboczej (zwłaszcza w budownictwie) oraz wpłynie znacząco na popyt na rynku najmu.
- Niepewność co do polityki mieszkaniowej po rekonstrukcji rządu – brak klarownych sygnałów dotyczących kierunku działań legislacyjnych w obszarze budownictwa mieszkaniowego może wpływać na nastroje inwestycyjne i planowanie strategiczne przez deweloperów.
- Ograniczenia wynikające z ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – obowiązek publikowania pełnych i aktualnych informacji o cenach może skłaniać część deweloperów do wstrzymywania ofert lub ograniczania zakresu dostępnych mieszkań, co z kolei może zaburzyć przejrzystość rynku w krótkim okresie.
- Długotrwała niepewność inflacyjna mimo wzrostu wynagrodzeń – choć wyższe zarobki zwiększają nominalną siłę nabywczą, utrzymująca się niepewność co do przyszłych wskaźników inflacji może skłaniać część klientów do odłożenia decyzji zakupowych.

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

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

Ryzyko sytuacji makroekonomicznej

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

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

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

W ramach funkcjonujących procedur zarządzania płynnością Jednostka dominująca regularnie monitoruje stan środków pieniężnych na poziomie Grupy, optymalizując działania pod kątem zapewnienia stabilności działania. Modelowane i analizowane są także scenariusze kryzysowe o różnym stopniu nasilenia – pozwalając ocenić odporność Grupy, przygotować się na sytuację kryzysową oraz stosować 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: Grupa posiada wyspecjalizowany Dział Formalnej Obsługi Inwestycji, wieloletnie doświadczenie oraz profesjonalne narzędzia prowadzenia złożonych projektów deweloperskich, mające na celu minimalizowanie negatywnego wpływu ryzyka opóźnień postępowań administracyjnych i prawnych. Jednym z etapów procesu deweloperskiego jest wielowymiarowy proces weryfikacji nieruchomości gruntowych przed ich zakupem. Proces Due Diligence zakupu gruntów jest prowadzony w oparciu o zasoby własne przy współpracy zewnętrznych specjalistów branżowych.

Ryzyko realizacji inwestycji deweloperskich

Projekty realizowane przez Grupę Archicom w systemie deweloperskim wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty obarczone są wieloma ryzykami, w szczególności: nieuzyskaniem pozwoleń na budowę co powoduje nieoptymalne inwestycje na gruntach zgodnie z założonymi planami organizacji, opóźnieniami w zakończeniu budowy, kosztami przewyższającymi wielkość założone w budżecie (np. w związku z niekorzystnymi warunkami pogodowymi, znacznym wzrostem cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców, wzrostem kosztów finansowania działalności, nie-szczęśliwymi 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 rękoma. Optymalne ułożenie poszczególnych etapów, profesjonalne mechanizmy raportowania, doskonale przygotowane kadry zarządcze i wykonawcze oraz precyzyjne obliczenia w powiązaniu z wieloletnim doświadczeniem Grupy na rynku pozwalają na znaczące ograniczenie ryzyk, a w razie potrzeby na realizację działań korygujących z wyprzedzeniem.

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

Ryzyko stopy procentowej

Realizowane przez Grupę projekty deweloperskie finansowane są w znacznej części z zewnętrznych źródeł finansowania, głównie 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 Grupa prowadzi cykliczną analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów. Analizowane są wypowiedzi m.in. Prezesa NBP, Członków RPP oraz zachowania banków centralnych w innych krajach Unii Europejskiej.

Ryzyko walutowe

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

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

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko płynnościowe, zakłóceń przepływów pieniężnych

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

pożyczkobiorców (a zatem poszczególnych spółek celowych), która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zadanego harmonogramu realizacji konkretnych przedsięwzięć. Opóźnienia poszczególnych projektów mogą wpływać na opóźnienia lub skrajnie brak możliwości spłaty udzielonych pożyczek, co może istotnie wpłynąć na pogorszenie płynności finansowej Grupy.

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

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 Grupy.

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

Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane z ograniczeniem dostępu do finansowania

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

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

Ryzyko koncentracji akcjonariatu

Najwięksi akcjonariusze Spółki: Echo Investment S.A., bezpośrednio i pośrednio poprzez DKR Echo Investment sp. z o.o., posiadają kontrolny pakiet akcji w kapitale zakładowym Spółki Dominującej, dający bezwzględną większość głosów na walnym zgromadzeniu. Inwestorzy powinni wziąć pod uwagę, że największy akcjonariusz ma decydujący wpływ na działalność Grupy, a tym samym istnieje potencjalne ryzyko, że interesy inwestorów mniejszościowych mogą być nie zawsze spójne z interesami największego akcjonariusza. Ryzyko pozostaje w znacznej mierze poza sferą wpływu Grupy, niemniej organy Spółki analizują decyzje akcjonariuszy w odniesieniu do Grupy, 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 Grupy Archicom, występują powiązania osobowe i organizacyjne. Członkami organów Spółek wchodzących w skład Grupy Archicom mogą być jednocześnie osoby pełniące istotne funkcje w podmiocie będącym właścicielem jej akcji oraz jej rynkowym konkurentem. Może to powodować potencjalne ryzyko wzajemnego wpływania na decyzje oraz konfliktu interesów.

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

1.16 Informacje o dywidendzie

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

- zysk w kwocie 197.131.664,91 zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Dywidenda”) tj. w kwocie 3,37 zł na 1 akcję;
- zaliczyć na poczet Dywidendy kwotę 82.479.420,63 zł wypłaconą przez Spółkę w dniu 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 r. („Zaliczka Dywidendowa”) tj. w kwocie 1,41 zł na 1 akcję;
- wypłacić tytułem Dywidendy kwotę pomniejszoną o wypłaconą Zaliczkę Dywidendową tj. kwotę w wysokości 114.652.244,28 zł, tj. w kwocie 1,96 zł na 1 akcję, w podziale Dywidendy uczestniczy 58.496.043 akcje;
- zysk w kwocie 316.535,90 zł przeznaczyć na kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 20/05/2018 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom

S.A. z dnia 30 maja 2018 r., zmienioną uchwałą 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.

1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej

Obligacje

Obligacje grupy Archicom wyemitowane przez Archicom S.A. na 30 czerwca 2025 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
M8/2023	PLO221800116	mBank S.A.	210 000	08.02.2027	WIBOR 3M + marża 3,40%
M9/2024	PLO221800124	mBank S.A.	168 000	01.06.2027	WIBOR 3M + marża 3,25%
M10/2024	PLO221800132	mBank S.A.	190 000	19.06.2028	WIBOR 3M + marża 3,10%
M11/2025	PLARHCM00172	mBank S.A.	120 000	14.03.2029	WIBOR 3M + marża 2,55%
Razem			688 000		

Zmiana stanu obligacji

Obligacje wykupione przez Archicom S.A. w pierwszym półroczu 2025 roku

Seria	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M7/2023	17.03.2025	62 000
Razem		62 000

Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A. w pierwszym półroczu 2025 roku

Seria	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M11/2025	14.03.2025	120 000
Razem		120 000

Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

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

Linie kredytowe

Linie kredytowe grupy Archicom na 30 czerwca 2025 r.

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

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

1.18 Umowy gwarancji i poręczeń udzielonych i otrzymanych

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

Archicom S.A. udziela jednostkom zależnym poręczeń stanowiących zabezpieczenie wynagrodzenia należnego dostawcom z tytułu realizowanych na rzecz jednostek usług w ramach podpisanych kontraktów budowlanych. Zobowiązania z tytułu realizacji kontraktów budowlanych przez dostawców są uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej i wycenione zgodnie z zasadami wyceny zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

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

Zestawienie umów gwarancji i poręczeń

	30.06.2025	31.12.2024
Gwarancje otrzymane	17 321	15 608
Gwarancje udzielone	59 384	26 030
Poręczenia udzielone	80 522	47 327

Gwarancje otrzymane przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 30 czerwca 2025 r.

Gwarant	Podmiot otrzymu- jący gwa- rancję	Benefi- cjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	Archicom Nierucho- mości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	5 446	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 celową Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z zapłaty należności dotyczących płatności zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości na podstawie aktu notarialnego Rep A 2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku oraz Umową Gwarancji Czynszu (Rental Guarantee Agreement), zawartej dnia 27 maja 2020 roku.

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 zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu nr 2/20/N/CF1 zawartej w dniu 30 stycznia 2020 roku dotyczącej najmu powierzchni usługowo-biurowych w budynku City One we Wrocławiu przy ul. Traugutta 45, w której prawa i obowiązki zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości aktem notarialnym Rep. A2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	MIDPO-INT 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. z zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu zawartej w dniu 20 czerwca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami dotyczącej najmu powierzchni biurowych w budynku Midpoint71 we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 9.
PKO BP S.A.	Archicom Projekt 136 sp. z o.o. Sp.K	Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Wola	500	do 30.09.2025	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP S.A. w związku zawartą umową nr 7/WID/2023 z dnia 23 sierpnia 2023 roku w sprawie budowy drogi.
PKO BP S.A.	Galereia Nova - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. SKA i Archicom Poznań sp. z o.o.	Miasto Poznań reprezentowane przez dyrektora Zarządu Dróg Miejskich	1 721	do 01.01.2026	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku z zawartą umową nr IRI.4711.20.2022, na „Budowę i przebudowę układu drogowego ulic: oznaczonej w mpzp „Jeżyce – Północ” – część F w Poznaniu, symbolem 1 KD-L (ul. Barańczaka), ul. Janickiego oraz ul. Dąbrowskiego
Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Archicom S.A. na rzecz Archicom Łódź 1 Sp. z o.o. (dawniej: Archicom Łódź 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 1 lutego 2024 roku dotyczącego inwestycji Flow. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Łódź Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z porozumienia z dnia 1 lutego 2024 roku.
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	Archicom Łódź 1 Sp. z o.o. (dawniej: Archicom Łódź sp. z o.o.)	Miasto Łódź	4 000	do 31.01.2027	Gwarancja ubezpieczeniowa wystawiona przez Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. w związku z podpisaniem porozumienia z dnia 1.02.2024 roku dotyczącego inwestycji Flow. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Łódź Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z porozumienia z dnia 1 lutego 2024 roku.
Echo Investment S.A.	Archicom Potton Sp. z o.o.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k.	2 500	do 29.03.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.
Gwarancje razem		17 321			

Gwarancje wystawione przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 30 czerwca 2025 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	15 856	27.11.2027	Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum – City One gwarantuje nabywcy wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. z zobowiązań sprzedającego dotyczących umowy gwarancji najmu. Kwota gwarancji to 3.738 tys. EUR.

Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Sandomiria Bokwa & Bokwa spółka jawna	Sandomiria Bokwa & Bokwa spółka jawna	33 528	22.06.2030	Umowa gwarancji czynszowej zawarta w celu ustanowienia gwarancji na łączną kwotę czynszu i opłat eksploatacyjnych związanych z niewynajętymi powierzchniami budynku City 2
Archicom S.A.	Projekt Echo 137 sp. z o.o.	Project Towarowa 22 sp. z o.o.	10 000	do 08.12.2029 lub gdy upłynął termin, w którym Zobowiązania Gwarantowane zostały ważne, skutecznie i bezwarunkowo spłacone w całości lub rozliczone w całość	Gwarancja na zabezpieczenie wykonania zobowiązań w związku z podpisaniem umowy na zakup prawa użytkowania wieczystego gruntu. Archicom S.A. zobowiązany będzie do należytej i terminowej zapłaty kwot w ramach korekty ceny wobec Projekt Towarowa 22 sp. z o.o. zgodnie z postanowieniami umowy przenoszącej
Gwarancje razem			59 384		

Poręczenia wystawione przez spółki z grupy Archicom na 30 czerwca 2025 r.

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
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 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 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.	Konsorcjum Stali S.A.	2 116	31.08.2025	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 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Realizacja Inwestycji - sp.k.	City One Park Sp. zo.o.	1 485	31.03.2029	Zabezpieczenie zobowiązania względem CITY ONE PARK wynikającego z Kontraktu Budowlanego CFB i Infrastruktury -> dotyczy sprzedaży budynku City Forum bud B (City One)
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 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

18 450

do 03.04.2030
lub z chwilą za-
płaty II transzy

Udzielenie poręczenia należytego wyko-
nania przez Archicom Senja 2 zobowią-
zania objętego porozumieniem z kupu-
jącym Monting Real Estate (partycypacja
w kosztach renowacji ul. Chłodnej).

**Poręczenia
razem**

80 522

1.19 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie Członków Zarządu

	W spółce dominującej		W spółkach zależnych oraz sto- warzyszonych		Razem (tys. zł)
	Wynagrodze- nie (tys. zł)	Inne świadczenia (tys. zł)	Wynagrodzenie (tys. zł)	Inne świadcze- nia (tys. zł)	
za okres od 1.01 do 30.06.2025					
Waldemar Olbryk	940	77	488	-	1 505
Agata Skowrońska-Domańska	279	38	803	-	1 120
Dawid Wrona	294	15	590	-	899
Rafał Zboch	267	55	633	-	955
Justyna Kawa	13	-	30	-	43
Razem	1 793	185	2 544	-	4 522

Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej

	W spółce dominującej		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych		Razem (tys. zł)
	Wynagrodzenie (tys. zł)	Inne świadczenia (tys. zł)	Wynagrodzenie (tys. zł)	Inne świadczenia (tys. zł)	
za okres od 1.01 do 30.06.2025					
Nicklas Lindberg	25	-	-	-	25
Marek Gabryjelski	41	-	-	-	41
Konrad Płochocki	42	-	-	-	42
Maciej Drozd	18	-	-	-	18
Małgorzata Turek	-	-	-	-	-
Kocsis Peter	6	-	-	-	6
Sass Bence	6	-	-	-	6
Razem	138	-	-	-	138

1.20 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

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

Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

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

Informacja o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

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

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Wpływ wyników na realizację prognoz finansowych

Grupa Archicom nie publikowała prognoz wyników finansowych.

1.21 Umowy z firmą audytorską

W dniu 06 września 2024 roku podpisana została umowa pomiędzy Archicom S.A. a PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o. Audyt Sp. k. dotycząca badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2024. Do umowy w dniu 18 sierpnia 2025 roku podpisano aneks.

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

Wynagrodzenie z poszczególnych tytułów wyniosło:

Wynagrodzenie podmiotu badającego sprawozdania finansowe

	2025	2024
Badanie rocznych sprawozdań finansowych 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 2025 oraz w 2024 dotyczą usługi atestacyjnej w zakresie sprawozdania o wynagrodzeniach za 2025 rok oraz za 2024 rok – 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, a w 2024 roku 169 tys. zł.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Waldemar Olbryk
Prezes Zarządu

Justyna Kawa
Członkini Zarządu

Dawid Wrona
Członek Zarządu

Rafał Zboch
Członek Zarządu

Oświadczenie Zarządu



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

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

Zarząd Archicom S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skróconego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego oraz przeglądu skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2025 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym skróconym półrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym oraz wydania raportu z przeglądu skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej, kluczowego biegłego rewidenta oraz okresami karencji. Emitent posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Waldemar Olbryk
Prezes Zarządu

Justyna Kawa
Członkini Zarządu

Dawid Wrona
Członek Zarządu

Rafał Zboch
Członek Zarządu