

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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



2025

Spis treści

1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
2.	Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku	7
3.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	8
4.	Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
5.	Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	11
6.	Dodatkowe informacje do skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
6.1	Informacje ogólne	13
6.2	Informacje o Grupie Kapitałowej.....	14
6.3	Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości.....	17
6.4	Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym	27
6.5	Segmenty operacyjne.....	29
6.6	Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	36
6.7	Wartości niematerialne	38
6.8	Rzeczowe aktywa trwałe	39
6.9	Nieruchomości inwestycyjne.....	40
6.10	Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności.....	43
6.11	Aktywa oraz zobowiązania finansowe.....	45
6.12	Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych.....	46
6.13	Udzielone pożyczki.....	47
6.14	Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony	48
6.15	Zapasy	51
6.16	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	52
6.17	Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe.....	53
6.18	Środki pieniężne	53
6.19	Działalność zaniechana	53
6.20	Kapitał własny.....	54
6.21	Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.....	55
6.22	Zobowiązania zabezpieczone hipoteką.....	58

6.23	Zabezpieczenie spłaty zobowiązań.....	58
6.24	Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu.....	58
6.25	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	60
6.26	Pozostałe rezerwy	62
6.27	Przychody i koszty finansowe.....	64
6.28	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	65
6.29	Zmiany kapitału obrotowego.....	66
6.30	Transakcje z podmiotami powiązanymi	67
6.31	Umowy gwarancji finansowych oraz zobowiązania warunkowe.....	68
6.32	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	69
6.33	Pozostałe informacje	69
6.34	Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom S.A.	72
7.	Zatwierdzenie do publikacji.....	77

5 322

lokali w budowie

360

przekazanych lokali

471 800

PUM w przygotowaniu



Grupa
z tradycjami

324,9 mln zł przychodów

1,1 mln zł straty netto

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	6.6	7 211	165
Wartości niematerialne	6.7	4 411	3 625
Rzeczowe aktywa trwałe	6.8	42 227	37 825
Nieruchomości inwestycyjne	6.9	230 895	360 714
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach	6.10	3 147	2 605
Pożyczki udzielone	6.13	181 632	174 409
Należności z tytułu leasingu	6.24	5 759	6 354
Należności długoterminowe	6.16	69 024	42 334
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.14	110 784	88 748
Grunty przeznaczone pod zabudowę	6.15	73 923	73 995
Aktywa trwałe razem		729 013	790 774
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.15	2 062 850	1 645 991
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.16	150 040	153 022
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 489	18 706
Należności z tytułu pozostałych podatków		53 059	54 841
Należności z tytułu leasingu	6.24	1 791	1 430
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6.17	39 870	48 077
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.18	161 600	113 580
Aktywa obrotowe razem		2 471 699	2 035 647
Aktywa razem		3 200 712	2 826 421

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd.

PASYWA	nota	30.06.2025	31.12.2024
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	6.20	584 960	584 960
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		851 911	851 911
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę		508	191
Pozostałe kapitały		(803 046)	(803 046)
Zyski zatrzymane		505 482	621 504
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 139 815	1 255 520
Kapitał własny		1 139 815	1 255 520
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.21	681 682	612 779
Zobowiązania z tytułu leasingu	6.24	47 827	53 942
Pozostałe zobowiązania	6.25	24 558	21 774
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.14	61 809	41 880
Pozostałe rezerwy długoterminowe	6.26	12 531	9 362
Zobowiązania długoterminowe		828 407	739 737
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	6.25	777 781	461 291
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.25	369 173	182 828
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 292	9 389
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		45 161	28 771
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.21	4 567	113 698
Zobowiązania z tytułu leasingu	6.24	17 533	12 758
Rezerwy krótkoterminowe	6.26	13 983	22 429
Zobowiązania krótkoterminowe		1 232 490	831 164
Zobowiązania razem		2 060 897	1 570 901
Pasywa razem		3 200 712	2 826 421

2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	nota	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży		324 877	325 313
Przychody ze sprzedaży produktów		194 991	301 418
Przychody ze sprzedaży usług		32 778	23 895
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		97 108	-
Koszt własny sprzedaży		208 592	197 261
Koszt sprzedanych produktów		133 540	188 722
Koszt sprzedanych usług		16 270	8 539
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		58 782	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		116 285	128 052
Koszty sprzedaży		46 559	27 227
Koszty ogólnego zarządu		15 604	14 077
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		23 298	29 044
Pozostałe przychody operacyjne		3 895	5 046
Pozostałe koszty operacyjne		5 610	3 756
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(692)	1 337
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		28 417	60 331
Przychody finansowe	6.27	11 042	17 206
Koszty finansowe	6.27	13 694	17 596
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	6.10	542	(20)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		26 307	59 921
Podatek dochodowy		6 930	9 568
- część bieżąca		8 726	63 463
- część odroczone	6.14	(1 796)	(53 896)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		19 377	50 353
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	6.19	(20 430)	(9 687)
Zysk (strata) netto		(1 053)	40 666
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	6.28	(1 053)	40 666

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

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024	1.04- 30.06.2025*	1.04- 30.06.2024*
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji (szt.)	58 496 043	58 496 043	58 496 043	58 496 043
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.)	58 496 043	58 496 043	58 496 043	58 496 043
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	19 377	50 353	51 770	(11 714)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,33	0,86	0,89	(0,20)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,33	0,86	0,89	(0,20)
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(20 430)	(9 687)	(20 603)	(8 450)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,35)	(0,17)	(0,35)	(0,14)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,35)	(0,17)	(0,35)	(0,14)
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(1 053)	40 666	31 167	(20 164)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,02)	0,70	0,53	(0,34)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,02)	0,70	0,53	(0,34)

* Dane nie podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta.

3. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024
Zysk (strata) netto	(1 053)	40 666
Pozostałe całkowite dochody	-	-
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego	-	-
Całkowite dochody	(1 053)	40 666
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(1 053)	40 666

4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 1.01.2025 roku	584 960	851 911	191	(803 046)	621 504	1 255 520	1 255 520
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.06.2025 roku							
Dywidendy	-	-	-	-	(114 652)	(114 652)	(114 652)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	317	-	(317)	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	317	-	(114 969)	(114 652)	(114 652)
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.06.2025 roku	-	-	-	-	(1 053)	(1 053)	(1 053)
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	(1 053)	(1 053)	(1 053)
Saldo na dzień 30.06.2025 roku	584 960	851 911	508	(803 046)	505 482	1 139 815	1 139 815

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 1.01.2024	584 960	851 911	90	(803 046)	634 282	1 268 197	1 268 197
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.06.2024 roku							
Dywidendy	-	-	-	-	(37 437)	(37 437)	(37 437)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	101	-	(101)	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	101	-	(37 538)	(37 437)	(37 437)
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.06.2024 roku	-	-	-	-	40 666	40 666	40 666
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	40 666	40 666	40 666
Saldo na dzień 30.06.2024	584 960	851 911	191	(803 046)	637 410	1 271 426	1 271 426

5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej i zaniechanej przed opodatkowaniem		7 942	48 198
Korekty:			
Amortyzacja		4 493	3 713
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży		3 355	11 174
(Zysk) strata z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik		399	(932)
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		6 959	(6)
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(261)	(555)
Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania		13 406	15 684
Przychody z odsetek		(6 393)	(3 599)
Udział w (zysku) stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		(542)	19
Inne	6.29	226	645
Korekty razem		21 642	26 143
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	6.29	(386 052)	(286 317)
Zmiana stanu należności	6.29	(18 332)	(75 828)
Zmiana stanu zobowiązań	6.29	395 811	74 956
Zmiana stanu rezerw		(6 601)	(5 774)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych		8 206	(9 828)
Zmiany w kapitale obrotowym		(6 968)	(302 791)
Zapłacony podatek dochodowy		(2)	(64 953)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		22 614	(293 403)

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd.

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(1 318)	(3 325)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1 249)	(7 005)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	127	47
Wydatki na inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(1 335)	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	121 241	-
Wydatki netto na nabycie udziałów w jednostkach	(446)	(17 979)
Zaliczka na zakup udziałów	-	(19 500)
Wpływy z tytułu zbycia udziałów w jednostkach zależnych	-	5
Pożyczki udzielone	(6 400)	(194 692)
Spłata udzielonych pożyczek	5 000	-
Wpływy należności z tytułu leasingu	364	299
Otrzymane odsetki	462	1 038
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	116 446	(241 112)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	119 040	356 648
Wypłaty dłużnych papierów wartościowych	(61 814)	(61 241)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	87 993	48 713
Spłaty kredytów i pożyczek	(183 790)	(52 984)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(11 013)	(7 047)
Zapłacone odsetki i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	(41 425)	(23 475)
Wypłacone dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy	-	(26 908)
Inne wydatki	-	(880)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	(91 009)	232 826
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej razem	48 051	(301 689)
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	48 020	(301 594)
w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(31)	95
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	113 580	510 962
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	161 600	209 368
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	32 594	751

6. Dodatkowe informacje do skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1 Informacje ogólne

6.1.1 Informacje o jednostce dominującej

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).

6.1.2 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

Zarząd Archicom S.A.

W skład Zarządu Spółki na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji wchodziło:



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 zaszyły następujące zmiany:

- 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 skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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 Uchwałami 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

6.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

6.2.1 Charakter działalności Grupy

Podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową jest Polska.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

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

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

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

6.2.2 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 Mokotów sp. z o.o.	Wrocław	99,9% bezpośrednio; 0,1% pośrednio
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o.	Wrocław	99,5% bezpośrednio; 0,5% pośrednio
Galeria Nova - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	100% bezpośrednio
12 - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt 136 sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	99,999% bezpośrednio; 0,001% pośrednio

Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	99,992% bezpośrednio; 0,008% pośrednio
Archicom Bowen sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Senja 2 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Wrocław 3 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Wrocław 4 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
EASS5003 sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom sp. z o.o. 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 nocie 6.6 niniejszego sprawozdania.

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 nocie 6.19 niniejszego sprawozdania. Grupa ma w planach strategicznych pełną koncentrację na segmencie mieszkaniowym.

6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

6.3.1 Zatwierdzenie do publikacji

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

6.3.2 Podstawa sporządzenia

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa, zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Niniejsze półroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Archicom za rok 2024.

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

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy w okresie 12 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, z wyłączeniem spółek będących w procesie planowanej likwidacji.

6.3.3 Zmiany standardów lub interpretacji

Wybrane zasady rachunkowości, ich zmiany oraz zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2025 roku

W niniejszym skróconym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowane przez Grupę istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na oszacowaniach i szacunkach były takie same jak opisane w poszczególnych notach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2024.

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2025 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniach finansowych Grupy za okresy od 1 stycznia 2025 roku:

- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – brak możliwości wymiany walut**

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

Zmiany standardów obowiązujące od 1 stycznia 2025 r. nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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

Do dnia sporządzenia skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2025 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane, ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

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

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

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

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

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

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

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

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

– **Roczne zmiany do MSSF**

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

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

– **MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”**

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

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

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

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

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

w sprawozdaniu finansowym, Rada wprowadziła zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe oraz MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia. Zmiany te obejmują:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z harmonogramem zaktualizowanej 28 marca 2025 r. Mapy Drogowej NGR 2 czerwca 2025 roku rozpoczęto oficjalne wyznaczanie Indeksu Stopy Procentowej POLSTR (Polish Short Term Rate) oraz indeksów z Rodziny Indeksów Składanych POLSTR. Administratorem POLSTR jest GPW Benchmark SA.

Pierwsza emisja obligacji skarbowych, w których zastosowany będzie indeks POLSTR, zaplanowana jest na grudzień 2025 roku.

Grupa posiada zobowiązania finansowe (zaprezentowane w nocie 6.21 sprawozdania) oraz aktywa finansowe (zaprezentowane w nocie 6.13 sprawozdania) oprocentowane za pomocą stawki WIBOR. W związku z publikacją indeksu POLSTR Grupa oszacowała wartość tych aktywów i zobowiązań finansowych na dzień bilansowy przy zastosowaniu odpowiednich stawek POLSTR i porównała

do wartości bilansowych zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Różnica w wartości nie ma istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie, ale będzie podlegała weryfikacji przez Grupę na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

	WIBOR	POLSTR	Różnica
Pożyczki udzielone	182 481	182 555	74
Wyemitowane obligacje	686 248	687 188	940

6.3.4 Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Poszczególne nieruchomości zostały wycenione następującymi metodami:

poziom 2

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

poziom 3

Wartość godziwa została określona za pomocą metody dochodowej, która uwzględnia przychody z najmu pomniejszone o koszty utrzymania nieruchomości, zdyskontowane stopą procentową, która pochodzi z analizy transakcji zaobserwowanych na rynku w ostatnim okresie. Szacowane wpływy z najmu uwzględniają aktualne obłożenie najmowanej powierzchni, szacowane przyszłe obłożenie, przyszłe zmiany stawek. Dane wejściowe do wyceny są nieobserwowalne. Najbardziej znaczące dane wejściowe to szacowane stawki za najem, założenia dotyczące obłożenia i stopa dyskontowa. Szacowana wartość godziwa wzrośnie, jeżeli szacowane stawki wzrosną, obłożenie wzrośnie, a stopa dyskontowa spadnie. Wycena jest wrażliwa na wszystkie te czynniki. Zarząd spółki dominującej uważa, że zakres możliwych alternatywnych założeń jest największy dla stawek i poziomu obłożenia i że te czynniki zależą od siebie nawzajem. Nieruchomości inwestycyjne wycenione na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej zostały przedstawione w nocie 6.9 niniejszego sprawozdania.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

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

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

Rozpoznanie ujemnej marży

W odniesieniu do produkcji w toku analiza rentowności przeprowadzana jest na poziomie poszczególnych projektów deweloperskich. Zarząd przeprowadził analizę stopnia realizacji budżetów poszczególnych realizowanych inwestycji deweloperskich (w odniesieniu do inwestycji w budowie), a także analizę zasadności przyjętych założeń budżetowych w kontekście otoczenia rynkowego i makroekonomicznego (w odniesieniu do inwestycji, które na dzień 30 czerwca 2025 r. nie były w budowie). Na podstawie takiej analizy nie stwierdzono wystąpienia przesłanek wskazujących na ryzyko utraty wartości, z uwagi na zakładany dodatni poziom marż w odniesieniu do każdej analizowanej inwestycji. Zarząd ocenia prawdopodobieństwo realizacji założeń budżetowych dotyczących momentu rozpoczęcia budowy poszczególnych inwestycji oraz poziomu wygenerowanej marży jako wysokie. Ocena Zarządu wynika z wewnętrznie przyjętych planów finansowych i strategii działalności. Plany i prognozy oparte są na bieżących analizach rynkowych i w razie potrzeby są na bieżąco weryfikowane.

Niesprzedane produkty (wyroby gotowe), w odniesieniu do których na dzień bilansowy nie doszło do podpisania protokołu odbioru, a w związku z tym wynik na sprzedaży nie został odzwierciedlony w sprawozdaniu z wyniku, są poddawane testom na utratę wartości jako wyroby gotowe zgodnie z MSR 2 i analizie pod kątem konieczności utworzenia odpisu wartości zapasów poniżej ich ceny nabycia lub kosztu wytworzenia do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania. W przypadku zidentyfikowania potencjalnych istotnych ujemnych marż na poszczególnych produktach, zostaną one zidentyfikowane jako utrata wartości zapasów i tworzony jest odpowiedni odpis. Na dzień 30 czerwca 2025 r. nie zidentyfikowano istotnej utraty wartości wyrobów gotowych, w związku z czym nie dokonano odpisu aktualizującego z tego tytułu.

Ryzyko istotnego przesunięcia realizacji danego projektu w czasie

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

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

Opóźnienia w procesie sprzedaży

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

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

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

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

Zestawienie projektów w budowie	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedaży nych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy (PnU)
Kraków								
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	94%	26,7	16,5	69%	II kw. 2024	IV kw. 2025
29 listopada I ul. 29 listopada	15 400	390	6%	204,0	146,4	32%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Duża Góra ul. Duża Góra	4 200	76	16%	56,5	39,6	15%	II kw. 2025	IV kw. 2026
Katowice								
P. Skargi ul. Piotra Skargi, Sokolska	14 800	347	41%	188,1	136,7	22%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Łódź								
Zenit II* ul. Widzewska	6 000	120	100%	52,5	35,7	96%	IV kw. 2023	II kw. 2025
Zenit III ul. Widzewska	8 000	159	72%	65,4	46,4	84%	I kw. 2024	III kw. 2025
Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa	7 000	192	93%	86,7	67,7	73%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 600	327	46%	178,5	129,7	47%	I kw. 2024	III kw. 2026
Zenit IV ul. Widzewska	8 800	173	44%	75,9	54,1	51%	I kw. 2025	IV kw. 2025
Poznań								
Wieża Jeżyce II ul. Janickiego	14 500	264	82%	165,7	119,7	63%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Wieża Jeżyce V ul. Janickiego	12 500	274	59%	154,1	110,8	44%	III kw. 2024	II kw. 2026
Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego	13 700	272	51%	164,4	119,5	44%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Apartamenty Esencja II ul. Garbary	6 100	127	20%	92,2	66,1	23%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Warszawa								
Modern Mokotów VI ul. Domaniewska	14 600	261	43%	277,5	183,2	80%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Apartamenty M7 ul. Towarowa 22	12 300	143	38%	511,8	231,6	44%	II kw. 2024	III kw. 2026
Flare Apartamenty Grzybowska ul. Grzybowska	4 300	78	27%	179,6	128,3	57%	I kw. 2025	I kw. 2026
Modern Mokotów III ul. Domaniewska	14 500	255	24%	288,7	174,0	41%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Wrocław								
River Point 5 ul. Mieszczańska	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 Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka	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 Grupy Archicom na 30 czerwca 2025 r.

Zestawienie projektów w przygotowaniu	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzeda- nych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	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. Orłona	13 300	232	61%	242,1	131,4	24%	III kw. 2025	II kw. 2027
Modern Mokotów IV ul. Domaniewska	15 600	266	0%	328,1	180,3	34%	III kw. 2025	III kw. 2027
Towarowa22 F ul. Towarowa 22	18 200	170	0%	806,8	383,8	24%	IV kw. 2025	IV kw. 2027
Towarowa22 D ul. Towarowa 22	8 000	71	0%	352,1	167,3	24%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Modern Mokotów V ul. Domaniewska	6 200	113	0%	133,1	71,5	34%	II kw. 2026	II kw. 2028
Postępu I ul. Postępu	13 600	255	0%	233,0	151,5	24%	III kw. 2026	II kw. 2028
Modern Mokotów VII* ul. Domaniewska	7 700	140	0%	153,8	102,4	37%	III kw. 2026	III kw. 2028
Postępu II ul. Postępu	8 300	154	0%	141,1	92,9	23%	I kw. 2027	I kw. 2029
Modern Mokotów VIII* ul. Domaniewska	17 800	324	0%	367,4	238,2	37%	I kw. 2028	III kw. 2029
Wrocław								
Browary Wrocławskie BR1BR2 ul. Rychalska	6 600	133	0%	94,3	59,1	14%	III kw. 2025	II kw. 2027
Browarna 1** ul. Browarna	7 000	148	0%	111,8	80,9	35%	III kw. 2025	III kw. 2027
Górska 1 ul. Górska	18 400	388	0%	235,5	160,7	17%	III kw. 2025	II kw. 2027
Browarna 2** ul. Browarna	9 000	164	0%	155,2	107,9	32%	IV kw. 2025	IV kw. 2027
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 - Radomierzyska 1 ul. Radomierzyska	9 700	177	0%	106,3	78,9	16%	III kw. 2026	I kw. 2028
Iwiny - Radomierzyska 2 ul. Radomierzyska	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 - Radomierzyska 3 ul. Radomierzyska	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.)

Utrata wartości aktywów finansowych

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe

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

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

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

Macierz rezerw na oczekiwane straty kredytowe na dzień 30 czerwca 2025 r. prezentuje się następująco:

Okres przeterminowania	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	2,3%	23 416	539
1-30 dni	4,1%	781	32
31-90 dni	10,5%	1 276	134
91-360 dni	20,0%	683	137
powyżej 361 dni	45,9%	5 929	2 721
Razem		32 085	3 563

Udzielone pożyczki

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

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

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa posiadała należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym. Pożyczki udzielone zostały opisane w nocie 6.13 niniejszego sprawozdania.

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

W celu kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych w modelu utraty wartości Grupa wykorzystała na dzień 30 czerwca 2025 roku następujące parametry:

- rating kontrahenta nadawany przy użyciu wewnętrznej metodyki spółki, w oparciu o bazy danych Refinitiv Eikon;
- dla określonego ratingu ustalono krzywą PD (probability of default - parametr prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania wykorzystywany na potrzeby kalkulacji oczekiwanej straty kredytowej) dla sektora Real Estate, wyznaczoną na podstawie sektorowych rynkowych krzywych kontrahentów Credit Default Swap pozyskiwanych z bazy danych Refinitiv Eikon, które kwantyfikują rynkowe oczekiwania odnośnie do potencjalnej możliwości niewykonania zobowiązania w zadanym sektorze dla danego ratingu. Z uwagi na brak tej miary dla PLN, przyjęto krzywą dla EUR;

w oparciu o dane finansowe pożyczkobiorców na dzień bilansowy określono wysokość aktywów netto spółki stanowiących źródło spłaty udzielonej pożyczki i wykorzystano te dane do oszacowania parametru LGD (loss given default). Następnie, w oparciu o parametr LGD oraz określone wcześniej prawdopodobieństwo defaultu (PD), uzyskano szacowany odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych udzielonych pożyczek.

	Rating	Wartość brutto należności	PD	LGD	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
Pożyczki udzielone jednostce spółkontrolowanej	BB+	111 067	0,69%	52,7%	408
Pożyczki udzielone jednostce spółkontrolowanej	BB+	10 815	0,69%	100,0%	21
Pożyczka udzielona jednostce powiązanej	BB+	60 599	0,69%	100,0%	420
Razem		182 481			849

Okres leasingu

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

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

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

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

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

6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym

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.

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 nocie 6.28 niniejszego raportu.

6.5 Segmenty operacyjne

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 niniejszego sprawozdania, 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 01.04.2025-30.06.2025 (dane nie podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta)

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Przychody ze sprzedaży	140 263	102 490	2 647	894	48 346	13	63 495	(54 736)	303 412	2 185
Koszt własny sprzedaży	100 364	80 681	1 273	510	37 646	-	17 637	(40 018)	198 093	951
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	39 899	21 809	1 374	384	10 700	13	45 858	(14 718)	105 319	1 234
Marża brutto ze sprzedaży	28,4%	21,3%	51,9%	43,0%	22,1%	100,0%			34,7%	56,5%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów									42 255	323
Pozostałe przychody i koszty operacyjne									(993)	(15 418)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)									(344)	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej									61 727	(14 507)
Przychody i koszty finansowe									2 912	(3 869)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)									352	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem									64 991	(18 376)
Podatek dochodowy									13 221	2 227
Zysk (strata) netto z działalności									51 770	(20 603)

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 - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 01.04.2024-30.06.2024 (dane nie podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta)

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Przychody ze sprzedaży	16 716	20 048	4 279	1 944	966	-	90 283	(82 558)	51 678	1 850
Koszt własny sprzedaży	9 679	7 961	5 135	754	1 027	-	14 543	(11 079)	28 020	1 080
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 037	12 087	(856)	1 190	(61)	-	75 740	(71 479)	23 658	770
Marża brutto ze sprzedaży	42,1%	60,3%	-20,0%	61,2%	-6,3%				45,8%	41,6%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów									38 229	194
Pozostałe przychody i koszty operacyjne									(1 199)	(597)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)									1 502	(9 778)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej									(14 268)	(9 799)
Przychody i koszty finansowe									4 036	(469)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem									(10 232)	(10 268)
Podatek dochodowy									1 482	(1 818)
Zysk (strata) netto z działalności									(11 714)	(8 450)

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

6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

19 lutego 2025 r. Emitent zawarł z osobami fizycznymi umowę kupna udziałów, na mocy której nabył 100% udziałów w spółce EASS5000 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie za kwotę 5 tys. zł. Aktywa netto przejętej jednostki na dzień nabycia wynosiły 2 tys. zł. W ocenie Zarządu wartość godziwa przejmowanych aktywów netto nabytej spółki nie odbiega istotnie od ich wartości księgowej. Transakcja została rozliczona jako nabycie aktywów.

Przekazana zapłata za nabytą spółkę, pomniejszona o środki pieniężne jednostki na dzień nabycia, została zaprezentowana w rachunku przepływów pieniężnych w ramach pozycji „Wydatki netto na nabycie udziałów w jednostkach”.

17 kwietnia 2025 r. Emitent zawarł z osobami fizycznymi umowę kupna udziałów, na mocy której nabył 100% udziałów w spółce Fit-Out Center Archicom sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (dawniej Anicar sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie) za kwotę 500 tys. zł. Transakcja stanowiła nabycie biznesu. Poniżej zaprezentowano ujęte w wyniku połączenia nabyte aktywa oraz przejęte zobowiązania, których wartość godziwa, w ocenie Zarządu, nie odbiega istotnie od ich wartości księgowej.

Nabyta spółka, poza wykazanymi niżej aktywami i zobowiązaniami posiada zasoby niematerialne w postaci know-how, rozumianego jako wiedza techniczna i pozatechniczna (handlowa, administracyjna, organizacyjna, finansowa) oraz doświadczenie, niezbędne do efektywnego prowadzenia swojej działalności. Zasoby te, w myśl MSSF 3 nie spełniają kryteriów ujęcia odrębnie od wartości firmy. Wartość godziwa tych pozabilansowych wartości niematerialnych została wyceniona na 12.107 tys. zł.

Spółka, poza know-how, dysponuje elementami takimi jak logo, domena internetowa oraz strona WWW. Ze względu na ograniczoną rozpoznawalność marki oraz mieszane opinie klientów widoczne w ocenach internetowych, elementy te nie zostały uznane za kluczowe z punktu widzenia wartości ekonomicznej. Wycena wartości godziwej nabywanych aktywów i zobowiązań koncentrowała się na tych składnikach majątku oraz aspektach operacyjnych, które mają realne znaczenie dla potencjalnego, niezależnego inwestora i mogą wpływać na jego decyzję zakupową.

Wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania aktywów oraz zobowiązań

Fit-Out Center Archicom sp. z o.o.	
AKTYWA	
Aktywa trwałe	
Rzeczowe aktywa trwałe	58
Aktywa trwałe razem	58
Aktywa obrotowe	
Zapasy	3 151
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 465
Należności z tytułu pozostałych podatków	45
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	63
Aktywa obrotowe razem	6 724
Aktywa razem	6 782
PASYWA	
Zobowiązania	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	3 630
Pozostałe rezerwy długoterminowe	1 324
Zobowiązania długoterminowe	4 954

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8 154
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	21
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	193
Zobowiązania krótkoterminowe	8 368
Zobowiązania razem	13 322

Przekazana zapłata	500
Rozpoznana wartość firmy	7 040

Wartość firmy

	1.01- 30.06.2025	1.01- 31.12.2024
Wartość bilansowa na początek okresu	165	165
Zwiększenia z tytułu nabycia podmiotów	7 046	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	7 211	165

Przychody oraz wynik finansowy netto nabytej jednostki ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku za okres sprawozdawczy

	18.04- 30.06.2025
Działalność kontynuowana	
Przychody ze sprzedaży	1 570
Pozostałe przychody operacyjne	783
Przychody finansowe	1
Zysk (strata) netto	(767)

Przychody oraz wynik finansowy netto połączonych jednostek, jakie byłyby ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku za okres sprawozdawczy, gdyby dniem połączenia był początek tego okresu

	1.01- 30.06.2025
Działalność kontynuowana	
Przychody ze sprzedaży	8 596
Pozostałe przychody operacyjne	1 001
Przychody finansowe	29
Zysk (strata) netto	(2 208)

Wykaz jednostek zależnych i współzależnych wraz ze stopniem kontroli przedstawiono w nocie 6.2 niniejszego skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

6.7 Wartości niematerialne

Poniższe tabele przedstawiają nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne według stanów na 30.06.2025 oraz 31.12.2024

	Patenty i licencje	Oprogramo- wanie kom- puterowe	Pozostałe wartości nie- materialne	Wartości niematerialne nieoddane do użytkowania	Razem
Stan na 30.06.2025					
Wartość bilansowa brutto	2 615	3 116	331	2 483	8 545
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(2 368)	(1 736)	(30)	-	(4 134)
Wartość bilansowa netto	247	1 380	301	2 483	4 411
Stan na 31.12.2024					
Wartość bilansowa brutto	2 620	2 327	167	2 118	7 232
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(2 091)	(1 500)	(16)	-	(3 607)
Wartość bilansowa netto	529	827	151	2 118	3 625

Zmiany wartości niematerialnych w okresach 1.01.2025-30.06.2025 oraz 1.01.2024-31.12.2024

	Patenty i licencje	Oprogramo- wanie kom- puterowe	Pozostałe wartości nie- materialne	Wartości niematerialne nieoddane do użytkowania	Razem
za okres od 1.01.2025 do 30.06.2025					
Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2025	529	827	151	2 118	3 625
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	789	164	365	1 318
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(5)	-	-	-	(5)
Amortyzacja (-)	(277)	(236)	(14)	-	(527)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2025	247	1 380	301	2 483	4 411
za okres od 1.01.2024 do 31.12.2024					
Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2024	1 787	845	1 042	6 008	9 682
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	120	545	123	4 613	5 401
Zmniejszenia z tytułu utraty kontroli nad jednostką zależną	(619)	(1 092)	-	(7 277)	(8 988)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	157	797	(772)	(1 226)	(1 044)
Amortyzacja (-)	(916)	(268)	(242)	-	(1 426)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024	529	827	151	2 118	3 625

Amortyzacja wartości niematerialnych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024
Koszt własny sprzedaży	66	-
Koszty ogólnego zarządu	461	871
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	527	871

6.8 Rzeczowe aktywa trwałe

Poniższe tabele przedstawiają stan, nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych:

Rzeczowe aktywa trwałe według stanów na 30.06.2025 oraz 31.12.2024

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urząd- zenia	Środki trans- portu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Stan na 30.06.2025							
Wartość bilansowa brutto	-	39 174	3 506	10 542	8 457	3 583	65 262
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(11 957)	(1 996)	(4 785)	(4 297)	-	(23 035)
Wartość bilansowa netto	-	27 217	1 510	5 757	4 160	3 583	42 227
Stan na 31.12.2024							
Wartość bilansowa brutto	-	36 636	3 575	6 605	7 403	3 261	57 480
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(10 196)	(1 859)	(3 921)	(3 679)	-	(19 655)
Wartość bilansowa netto	-	26 440	1 716	2 684	3 724	3 261	37 825

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych w okresach 1.01.2025-30.06.2025 oraz 1.01.2024-31.12.2024

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządze- nia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
za okres od 1.01.2025 do 30.06.2025							
Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2025	-	26 440	1 716	2 684	3 724	3 261	37 825
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	41	25	1	1 059	322	1 448
Zwiększenia (leasing)	-	2 366	-	3 593	-	-	5 959
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(80)	(142)	-	-	(222)
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)*	-	740	-	443	-	-	1 183
Amortyzacja (-)	-	(2 370)	(151)	(822)	(623)	-	(3 966)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2025	-	27 217	1 510	5 757	4 160	3 583	42 227

za okres od 1.01.2024 do 31.12.2024							
Wartość bilansowa netto na dzień 1.01.2024	87	15 408	367	2 372	2 470	-	20 704
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	-	5 417	1 802	36	2 380	3 261	12 896
Zwiększenia (leasing)	-	4 409	-	1 682	-	-	6 091
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(87)	(506)	-	(89)	(53)	-	(735)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)*	-	5 838	(146)	3	3	-	5 698
Amortyzacja (-)	-	(4 126)	(307)	(1 320)	(1 076)	-	(6 829)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024	-	26 440	1 716	2 684	3 724	3 261	37 825

* w tym aktualizacja wartości godziwej gwarancji najmu

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024
Koszt własny sprzedaży	113	53
Koszty sprzedaży	1 710	1 133
Koszty ogólnego zarządu	2 143	1 656
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	3 966	2 842

6.9 Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2025 wchodziły:

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

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2024 wchodziły:

- nieruchomość inwestycyjna ul. Otyńska, Wrocław
- udziały w lokalach niemieszkalnych – garażach wielostanowiskowych
- aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1
- nieruchomość inwestycyjna ul. Opieńskiego, Poznań
- nieruchomość inwestycyjna ul. Postępu oraz Domaniewska, Warszawa
- nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum

Najistotniejsze zmiany pozycji nieruchomości inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym zaprezentowano poniżej.

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

Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach 1.01.2025-30.06.2025 oraz 1.01.2024-31.12.2024

	1.01- 30.06.2025	1.01- 31.12.2024
Wartość bilansowa na początek okresu	360 714	76 386
Nabycie	-	123 559
Aktywowanie późniejszych nakładów	1 335	3 905
Reklasyfikacja z aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	131 069
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	(3 677)	32 389
Wycena aktywa z tytułu prawa do użytkowania	665	348
Reklasyfikacja do należności z tytułu leasingu	-	(6 942)
Zbycie	(128 142)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	230 895	360 714

23 czerwca 2025 r. Grupa sprzedała nieruchomość inwestycyjną City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum, za cenę 31.000 tys. euro powiększonych o podatek od towarów i usług. Po przeliczeniu ceny wg obowiązującego kursu rozpoznano przychód w kwocie 132.398 tys. zł, z czego 11.160 tys. zł ujęto w zobowiązaniach Grupy jako przychód przyszłych okresów obejmujący przychodów ze sprzedaży usług aranżacji. Przychód przyszłych okresów ma zostać ujęty w wyniku finansowym Grupy w momencie wypełnienia określonych w umowie zobowiązań sprzedającego wobec kupującego. Cena została zapłacona Grupie w całości do dnia bilansowego. Z otrzymanej zapłaty został spłacony kredyt w kwocie 11,9 mln EUR wynikający z umowy kredytu zawartej przez sprzedawcę z bankiem Polska Kasa Opieki S.A. w dniu 12 czerwca 2019 roku wraz z późniejszymi zmianami.

Z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej City 2 Grupa rozpoznała stratę w wysokości 7.029 tys. zł, wykazaną w pozostałych kosztach operacyjnych skonsolidowanego sprawozdania z wyniku działalności zaniechanej.

W ramach transakcji zawarta została również umowa gwarancji czynszowej. Podstawowe postanowienia umowy przewidują udzielenie na rzecz nabywcy nieruchomości gwarancji pokrycia przez sprzedającego płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych za niewynajęte powierzchnie w budynku na okres 5 lat od zawarcia umowy, oraz płatność przez sprzedającego kupującemu kwoty wartości zachęt przyznanych najemcom budynku, wymaganych na dzień zawarcia umowy. W związku z zawarciem umowy gwarancji czynszowej, Grupa wyceniła i ujęła w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązanie na oczekiwane koszty tej gwarancji, w wysokości 7.716 tys. zł.

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

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

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

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

Klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych według poziomów wartości godziwej

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Stan na 30.06.2025					
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe	-	1 236	-	1 236
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Grunt przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu	-	11 451	-	11 451
Archicom S.A.	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1	-	-	7 563	7 563
Archicom Potton Sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim centrum handlowym przy ul. Opieńskiego w Poznaniu	-	-	59 631	59 631
Archicom Warszawa 2 Sp. z o.o.	Grunt z położonymi na nim budynkami biurowymi przy ul. Postępu oraz Domaniewskiej w Warszawie	-	-	151 014	151 014
Nieruchomości inwestycyjne razem na 30.06.2025		-	12 687	218 208	230 895
Stan na 31.12.2024					
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe	-	1 236	-	1 236
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Grunt przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu	-	11 451	-	11 451
Archicom S.A.	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1	-	-	8 314	8 314
Archicom Potton Sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim centrum handlowym przy ul. Opieńskiego w Poznaniu	-	-	59 483	59 483
Archicom Warszawa 2 Sp. z o.o.	Grunt z położonymi na nim budynkami biurowymi przy ul. Postępu oraz Domaniewskiej w Warszawie	-	-	149 161	149 161
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum	-	-	131 069	131 069
Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2024		-	12 687	348 027	360 714

Grunty przy ul. Opieńskiego w Poznaniu oraz przy ul. Postępu i Domaniewskiej w Warszawie zostały nabyte w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych. Na moment nabycia gruntu w Poznaniu znajdowało się na nim funkcjonujące centrum handlowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Nabyta nieruchomość inwestycyjna w Warszawie obejmuje grunt wraz położonymi na nim budynkami biurowymi. Centrum handlowe oraz biurowce stanowią źródło dodatkowych tymczasowych przychodów osiąganych z najmu. Grunty zostały zaklasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne z uwagi na swoje tymczasowe przeznaczenie. W momencie uzyskania pozwoleń na budowę inwestycji mieszkaniowych i zaprzestania uzyskiwania przychodów z najmu, zostaną zreklasyfikowane jako zapasy. Zgodnie z polityką rachunkowości obowiązującą w Grupie nieruchomości inwestycyjne są wyceniane do wartości godziwej. Jest to związane m.in. z poprzednią strategią Grupy, która przewidywała regularną realizację inwestycji komercyjnych. Obecnie Grupa koncentruje się wyłącznie na działalności mieszkaniowej. Działalność komercyjna jest traktowana jako zaniechana.

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

6.10 Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności

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

Wartość inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

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

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych dotyczących wspólnych przedsięwzięć według stanu na dzień bilansowy:

Sprawozdanie z sytuacji finansowej wspólnych przedsięwzięć

	Grupa Kapitałowa Service Hub sp. z o.o.	Projekt Browarna sp. z o.o.
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	10 750	120
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	436	3 239
Pozostałe	409	27
Aktywa trwałe razem	11 595	3 386
Aktywa obrotowe		
Zapasy	-	195 890
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 234	18
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	303	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	396	1 517
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 857	4 024
Aktywa obrotowe razem	10 790	201 449
Aktywa razem	22 385	204 835

PASYWA

Zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	10 816	201 957
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2	2 839
Pozostałe	24	576

Zobowiązania długoterminowe	10 842	205 372
------------------------------------	---------------	----------------

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 033	956
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	851	18
Rezerwy krótkoterminowe	350	-
Pozostałe	15	185

Zobowiązania krótkoterminowe	5 249	1 159
-------------------------------------	--------------	--------------

Zobowiązania razem	16 091	206 531
---------------------------	---------------	----------------

Aktywa netto	6 294	(1 696)
---------------------	--------------	----------------

Udział % Grupy Archicom	50,00%	55,00%
Udział Grupy Archicom w aktywach netto	3 147	(933)
Eliminacja transakcji pomiędzy Grupą a wspólnym przedsięwzięciem	-	(6 431)
Łączne skumulowane nieujęte udziały w stracie wspólnego przedsięwzięcia	-	(7 364)
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności	3 147	-

Sprawozdanie z wyniku wspólnych przedsięwzięć

Przychody ze sprzedaży	16 378	-
Koszt własny sprzedaży	3 430	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 948	-
Koszty sprzedaży	-	342
Koszty ogólnego zarządu	11 442	70
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-	118
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	107	6
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 613	(524)
Przychody i koszty finansowe	(358)	(122)
w tym koszty odsetkowe	(376)	(151)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 255	(646)
Podatek dochodowy	172	(123)
Zysk (strata) netto	1 083	(523)

Dochody całkowite razem	1 083	(523)
Udział % Grupy Archicom	50,00%	55,00%
Udział Grupy Archicom w zysku netto	542	(288)
Udział Grupy Archicom w całkowitych dochodach	542	(288)

6.11 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

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

Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AC	FVOCI	FVP&L	Razem
Stan na 30.06.2025				
Aktywa trwałe:				
Należności długoterminowe	1 248	-	-	1 248
Udzielone pożyczki	181 632	-	-	181 632
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	38 541	-	-	38 541
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	39 870	-	-	39 870
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	161 600	-	-	161 600
Kategoria aktywów finansowych razem	422 891	-	-	422 891
Stan na 31.12.2024				
Aktywa trwałe:				
Należności długoterminowe	1 165	-	-	1 165
Udzielone pożyczki	174 409	-	-	174 409
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	97 904	-	-	97 904
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	48 077	-	-	48 077
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	113 580	-	-	113 580
Kategoria aktywów finansowych razem	435 135	-	-	435 135

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

Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9		Razem
	AC	FVP&L	
Stan na 30.06.2025			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	681 682	-	681 682
Pozostałe zobowiązania	24 558	-	24 558
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	257 035	-	257 035
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	4 567	-	4 567
Kategoria zobowiązań finansowych razem	967 842	-	967 842
Stan na 31.12.2024			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	612 779	-	612 779
Pozostałe zobowiązania	21 220	554	21 774
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	107 363	-	107 363
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	113 698	-	113 698
Kategoria zobowiązań finansowych razem	855 060	554	855 614

6.12 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą

	30.06.2025		31.12.2024	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Udzielone pożyczki	171 942	181 632	164 020	174 409
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	219 064	219 064	195 356	195 356
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	201 470	201 470	161 657	161 657
Zobowiązania:				
Kredyty	-	-	95 833	95 424
Dłużne papiery wartościowe	696 166	686 249	639 040	631 053
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	393 731	393 731	208 509	208 509

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

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

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

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

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

6.13 Udzielone pożyczki

Zestawienie pożyczek udzielonych według stanu na 30 czerwca 2025 r.

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Należność	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowa	długoterminowa
Stan na 30.06.2025							
Pożyczki	PLN	stałe oprocentowanie 8%	31.12.2030	-	110 660	-	110 660
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,2%	31.12.2025	-	60 178	-	60 178
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2028	-	5 196	-	5 196
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2027	-	5 598	-	5 598
Pożyczki udzielone razem				-	181 632	-	181 632

W styczniu oraz kwietniu 2025 r. Archicom S.A. udzielił spółce współkontrolowanej Service Hub Resi sp. z o.o. pożyczki na łączną kwotę 3.000 tys. zł.

W marcu 2025 r. Archicom S.A. udzielił spółce współkontrolowanej Projekt Browarna sp. z o.o. pożyczki na łączną kwotę 3.400 tys. zł.

W pierwszym półroczu 2025 r. spółka Service Hub Resi sp. z o.o. spłaciła pożyczkę w kwocie 5.000 tys. zł.

Zestawienie pożyczek udzielonych według stanu na 31 grudnia 2024 r.

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Należność	
				w walucie	w PLN	krótkoter- minowa	długoter- minowa
Stan na 31.12.2024							
Pożyczki	PLN	stałe oprocentowanie 8%	31.12.2030	-	103 879	-	103 879
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,2%	30.06.2025	-	57 913	-	57 913
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2028	-	7 160	-	7 160
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2027	-	5 457	-	5 457
Pożyczki udzielone razem				-	174 409	-	174 409

6.14 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

Stan na początek okresu	1.01.2025	1.01.2024
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	88 748	57 521
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41 880	60 744
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	46 868	(3 223)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na (dane przekształcone):		
Wynik (+/-)	1 796	47 540
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	-
Stan na koniec okresu	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	110 784	88 748
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	61 809	41 880
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	48 975	46 868

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 30.06.2025			
Aktywa:	1.01.2025		30.06.2025
Zapasy, w tym:	46 456	15 351	61 807
- wynikające z eliminacji transakcji wewnątrzgrupowych	27 587	6 915	34 502
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży	6 152	15 738	21 890
Pozostałe aktywa	641	646	1 287
Zobowiązania:			
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	844	40	884
Pozostałe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	8 541	6 723	15 264
Leasing	7 867	103	7 970
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	29 229	8 582	37 811
- wynikające z naliczonych odsetek	28 093	8 902	36 995
Inne zobowiązania	206	(49)	157
Inne:			
Nierozliczone straty podatkowe	24 775	2 356	27 131
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	8 487	(1 312)	7 175
Kompensata	(38 298)	(10 404)	(48 702)
Razem	88 748	22 036	110 784
Stan na 31.12.2024			
Aktywa:	1.01.2024		31.12.2024
Zapasy, w tym:	119 854	(73 398)	46 456
- wynikające z eliminacji transakcji wewnątrzgrupowych	4 643	22 944	27 587
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży	104 653	(98 501)	6 152
Pozostałe aktywa	312	329	641
Zobowiązania:			
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	1 783	(939)	844
Pozostałe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	8 613	(72)	8 541
Leasing	7 175	692	7 867
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	22 538	6 691	29 229
- wynikające z naliczonych odsetek	21 677	6 416	28 093
Inne zobowiązania	235	(29)	206
Inne:			
Nierozliczone straty podatkowe	24 016	759	24 775
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	3 560	4 927	8 487
Kompensata	(130 565)	92 267	(38 298)
Razem	57 521	31 227	88 748

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa utworzyła aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące nierozliczonych strat podatkowych w kwocie 27.131 tys. zł. Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na rok 2025 (970 tys. zł), 2026 (980 tys. zł), 2027 (1.812 tys. zł), 2028 (2.781 tys. zł), 2029 (12.989 tys. zł), 2030 (7.598 tys. zł).

Grupa oczekuje realizacji ujemnych różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 28.108 tys. zł (przed kompensatą).

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

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu: wynik	Saldo na koniec okresu
Stan na 30.06.2025			
Aktywa:	1.01.2025		30.06.2025
Nieruchomości inwestycyjne (w tym wynikające z wyceny do wartości godziwej)	18 023	(6 401)	11 622
Zapasy, w tym:	11 959	9 504	21 463
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego	7 778	4 565	12 343
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	31 256	8 671	39 927
- wynikające z naliczonych odsetek	28 436	10 847	39 283
Pozostałe aktywa	6 546	(555)	5 991
Zobowiązania:			
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	1 102	(170)	932
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania (wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży)	10 936	17 872	28 808
Pozostałe zobowiązania	356	1 412	1 768
Kompensata	(38 298)	(10 404)	(48 702)
Razem	41 880	19 929	61 809
Stan na 31.12.2024			
Aktywa:	1.01.2024		31.12.2024
Nieruchomości inwestycyjne (wynikające z wyceny do wartości godziwej)	7 050	10 973	18 023
Zapasy, w tym:	5 276	6 683	11 959
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego	4 060	3 718	7 778
Aktywa przeznaczone do sprzedaży (wynikające z wyceny do wartości godziwej)	9 496	(9 496)	-
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	20 132	11 124	31 256
- wynikające z naliczonych odsetek	19 427	9 009	28 436
Pozostałe aktywa	2 762	3 784	6 546
Zobowiązania:			
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	850	252	1 102
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania (wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży)	145 598	(134 662)	10 936
Pozostałe zobowiązania	145	211	356
Kompensata	(130 565)	92 267	(38 298)
Razem	60 744	(18 864)	41 880

Grupa oczekuje realizacji dodatnich różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 37.167 tys. zł (przed kompensatą).

6.15 Zapasy

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

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

Aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego na zapasy wynosiła w pierwszym półroczu 2025 roku 25.505 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 9,2%. W pierwszym półroczu 2024 roku była to kwota 10.522 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 7,6%.

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

Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	30.06.2025	31.12.2024
Zapasy w aktywach trwałych	73 923	73 995
Grunty przeznaczone pod zabudowę	73 923	73 995
Zapasy w aktywach obrotowych	2 062 850	1 645 991
Produkcja w toku, w tym:	2 048 086	1 581 137
- grunty przeznaczone pod zabudowę	641 280	747 170
Wyroby gotowe	10 362	5 888
Towary	4 402	58 966
Wartość bilansowa zapasów razem	2 136 773	1 719 986

Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujęte w sprawozdaniu finansowym

	1.01- 30.06.2025	1.01- 31.12.2024
Stan na początek okresu	4 409	4 232
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	177
Stan na koniec okresu	4 409	4 409

Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	30.06.2025	31.12.2024
Zabezpieczenie na inwestycji Modern Mokotów III	79 669	58 695
Zabezpieczenie na inwestycji Modern Mokotów IV	68 065	60 540
Zabezpieczenie na inwestycji Modern Mokotów V	24 237	21 621
Zabezpieczenia na zapasach razem	171 971	140 856

6.16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

	30.06.2025	31.12.2024
Należności długoterminowe		
Zaliczka na zakup udziałów	19 500	19 500
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	48 276	21 669
Kaucje wpłacone	1 248	1 165
Należności długoterminowe razem	69 024	42 334
Należności krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	47 977	37 713
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(9 528)	(6 380)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	38 449	31 333
Depozyt związany z nabytymi pakietami wierzytelności	-	13 057
Nabyte pakiety wierzytelności	-	52 994
Inne należności	92	520
Pozostałe należności finansowe netto	92	66 571
Należności finansowe	38 541	97 904
Przedpłaty i zaliczki	92 376	48 565
Rozliczenia międzyokresowe	19 431	6 553
Pozostałe należności niefinansowe	316	-
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	(624)	-
Należności niefinansowe	111 499	55 118
Należności krótkoterminowe razem	150 040	153 022

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	1.01- 30.06.2025	1.01- 31.12.2024
Stan na początek okresu	6 380	8 142
Odpisy utworzone (+)	228	-
Odpisy rozwiązane (-)	-	(662)
Odpisy wykorzystane (-)	(43)	(1 100)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	2 963	-
Stan na koniec okresu	9 528	6 380

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

6.17 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

	30.06.2025	31.12.2024
Rachunki powiernicze	39 870	44 623
Kaucje	-	12
Rachunki obsługi długu	-	3 442
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem	39 870	48 077

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

6.18 Środki pieniężne

Zestawienie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w tym również podlegających ograniczeniu w dysponowaniu, przedstawiono w poniższych tabelach.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.06.2025	31.12.2024
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	31 647	105 334
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	2 787	5 394
Depozyty krótkoterminowe (o terminie zapadalności do 3 miesięcy od dnia zawarcia)	94 572	-
Środki pieniężne na rachunkach split payment*	32 594	2 852
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	161 600	113 580

* środki o ograniczonej możliwości dysponowania

6.19 Działalność zaniechana

Zgodnie z komunikacją strategiczną Zarządu Archicom, Grupa Archicom jako część Grupy Echo przejmuje rolę podmiotu wyspecjalizowanego w budowie i sprzedaży mieszkań. Wszelka działalność komercyjna jest pozostałością po wcześniejszym kierunku strategicznym Grupy i jest przeznaczona do jak najszybszej sprzedaży, stanowi działalność zaniechaną Grupy. Grupa Archicom nie nabywa gruntów pod inwestycje komercyjne (w tym biurowe) i nie planuje rozwoju inwestycji komercyjnych na obecnie posiadanych działkach. Budynek City 2 był ostatnim aktywem związanym z segmentem biurowym, który został zbudowany, wynajęty i wobec którego były podejmowane aktywne działania zmierzające do jego jak najszybszej sprzedaży.

23 czerwca 2025 r. Grupa sprzedała nieruchomość inwestycyjną City 2, co zostało szerzej opisane w nocie 6.9 niniejszego sprawozdania.

Sprawozdanie z wyniku działalności zaniechanej

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024
Przychody ze sprzedaży	4 753	4 983
Przychody ze sprzedaży usług	4 753	4 983
Koszt własny sprzedaży	2 017	1 965
Koszt sprzedanych usług	2 017	1 965
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 736	3 018
Koszty sprzedaży	156	-
Koszty ogólnego zarządu	228	229
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	40	34
Pozostałe przychody operacyjne	14	20
Pozostałe koszty operacyjne	14 789	1 134
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	(2 663)	(12 512)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(15 126)	(10 871)
Przychody finansowe	653	1 081
Koszty finansowe	3 892	1 933
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(18 365)	(11 723)
Podatek dochodowy	2 065	(2 036)
- część bieżąca	2 376	127
- część odroczone	(311)	(2 163)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(20 430)	(9 687)

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych działalności zaniechanej

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	40 032	(30 390)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	121 241	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej*	(136 273)	(2 801)
Przepływy środków pieniężnych netto razem	25 000	(33 191)

* w tym 84.119 tys. zł spłaconych pożyczek wewnątrzgrupowych

6.20 Kapitał własny

Na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 584.960.430,00 zł i dzieli się na 58.496.043 akcje o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Kapitał podstawowy Spółki dominującej na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych

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

Struktura akcji i kapitału zakładowego na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdań finansowych przedstawia się następująco:

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

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

6.21 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w kolejnych tabelach.

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 30.06.2025

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoter- minowe	długoter- minowe
Stan na 30.06.2025							
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	8.02.2027	-	211 118	2 702	208 417
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	1.06.2027	-	167 466	1 082	166 384
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	19.06.2028	-	188 381	429	187 952
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.03.2029	-	119 284	354	118 929
Razem				-	686 249	4 567	681 682

W pierwszym półroczu 2025 roku oraz po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych i emisji obligacji. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów kredytowych i warunków emisji obligacji.

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

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

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

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

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

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

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

Wskaźnik zadłużenia

	30.06.2025	31.12.2024
A. Zobowiązania finansowe	751 609	793 177
B. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	201 470	161 657
Dług netto (A-B)	550 139	631 520
Kapitał własny ogółem	1 139 815	1 255 520
Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne	48,27%	50,3%
C. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	26 307	155 252
D. Przychody finansowe	11 042	31 373
E. Koszty finansowe	13 694	37 072
F. Amortyzacja	4 493	8 255
EBITDA (C-D+E+F)	33 452	169 206
Wskaźnik Dług netto / EBITDA	16,45	3,73

* w tym środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych

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

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31.12.2024

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoter- minowe	długoter- minowe
Stan na 31.12.2024							
Kredyt bankowy	EUR	EURIBOR 3M + marża	13.11.2028, nie później niż 20.12.2028*	11 816	50 490	2 202	48 288
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	30.04.2026**	-	44 934	44 934	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	17.03.2025	-	61 951	61 951	-
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	8.02.2027	-	211 736	2 849	208 887
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	1.06.2027	-	168 161	1 207	166 954
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	19.06.2028	-	189 205	555	188 650
Razem				11 816	726 477	113 698	612 779

* Kredyt finansujący nieruchomość inwestycyjną City 2, sprzedaną w pierwszym półroczu 2025 roku.

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

W 2024 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych i emisji obligacji. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów kredytowych i warunków emisji obligacji.

Terminy wymagalności wybranych zobowiązań finansowych

	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Przepływy razem przed zdyskonto- waniem	Wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat		
Stan na 30.06.2025							
Dłużne papiery wartościowe	28 918	28 767	646 549	126 973	-	831 207	686 249
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 365	14 231	34 328	18 299	3 111	75 334	65 360
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	120 804	-	-	-	-	120 804	120 804
Kaucje otrzymane	9 537	2 996	10 346	9 307	11 433	43 619	37 268
Zobowiązania z tytułu dywidendy	114 652	-	-	-	-	114 652	114 652
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	4 199	108	1 311	2 098	-	7 716	7 716
Razem	283 475	46 102	692 534	156 677	14 544	1 193 332	1 032 049
Stan na 31.12.2024							
Kredyt w rachunku kredytowym*	2 728	2 374	7 937	48 532	-	61 571	50 490
Kredyty w rachunku bieżącym	44 934	-	-	-	-	44 934	44 934
Dłużne papiery wartościowe	88 993	25 862	459 264	198 478	-	772 597	631 053
Zobowiązania z tytułu leasingu	10 465	4 294	29 645	23 657	11 123	79 184	66 700
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	85 928	-	-	-	-	85 928	85 928
Kaucje otrzymane	10 825	2 038	12 374	6 413	9 614	41 264	35 440
Razem	243 873	34 568	509 220	277 080	20 737	1 085 478	914 545

* Kredyt finansujący nieruchomość inwestycyjną City 2, sprzedaną w pierwszym półroczu 2025 roku.

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

6.22 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką

Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

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

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

6.23 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Wartość aktywów zabezpieczających spłatę zobowiązań przedstawiono w poniższej tabeli:

Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	30.06.2025	31.12.2024
Nieruchomości inwestycyjne	-	131 069
Zapasy	171 971	140 856
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	72 465	50 929
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	244 436	322 854

* Środki o ograniczonej możliwości dysponowania na rachunkach powierniczych oraz split payment. W okresie porównawczym również rachunki zablokowane i rachunki kaucji.

6.24 Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu

Wartość bilansowa aktywów oraz zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania na koniec pierwszego półrocza 2025 roku oraz na koniec 2024 roku została przedstawiona w poniższych tabelach:

Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 30.06.2025

AKTYWA	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo użytkowania powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwałe, w tym:	6 442	34 065	5 758	46 265
Rzeczowe aktywa trwałe	-	20 743	5 758	26 501
Należności z tytułu leasingu	-	5 759	-	5 759
Nieruchomości inwestycyjne	6 442	7 563	-	14 005
Aktywa obrotowe, w tym:	18 149	1 791	-	19 940
Zapasy	18 149	-	-	18 149
Należności z tytułu leasingu	-	1 791	-	1 791
Aktywa razem	24 591	35 856	5 758	66 205
PASYWA				
Zobowiązania długoterminowe	13 706	30 539	3 582	47 827
Zobowiązania krótkoterminowe	6 845	8 445	2 243	17 533
Pasywa razem	20 551	38 984	5 825	65 360

Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 31.12.2024

AKTYWA	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo użytkowania powierzchni biurowej	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwałe, w tym:	5 751	33 862	2 626	42 239
Rzeczowe aktywa trwałe	-	19 194	2 626	21 820
Należności z tytułu leasingu	-	6 354	-	6 354
Nieruchomości inwestycyjne	5 751	8 314	-	14 065
Aktywa obrotowe, w tym:	19 502	1 430	-	20 932
Zapasy	19 502	-	-	19 502
Należności z tytułu leasingu	-	1 430	-	1 430
Aktywa razem	25 253	35 292	2 626	63 171
PASYWA				
Zobowiązania długoterminowe	20 883	31 621	1 438	53 942
Zobowiązania krótkoterminowe	4 371	7 107	1 280	12 758
Pasywa razem	25 254	38 728	2 718	66 700

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Prawo wieczystego użytkowania gruntów		Prawo użytkowania powierzchni biurowej		Pozostałe umowy		Razem
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Rzeczowe aktywa trwałe	Należności z tytułu leasingu	Nieruchomości inwestycyjne	Rzeczowe aktywa trwałe	
Stan na 1 stycznia 2025 r.	19 502	5 751	19 194	7 784	8 314	2 626	63 171
Zwiększenia	2 727	-	2 366	-	-	3 594	8 687
Naliczone odsetki	-	-	-	246	-	-	246
Splata należności	-	-	-	(610)	-	-	(610)
Amortyzacja	(2 862)	(619)	(1 557)	-	-	(819)	(5 857)
Wycena	(1 180)	1 310	740	130	(751)	444	693
Inne zmiany	(38)	-	-	-	-	(87)	(125)
Stan na 30 czerwiec 2025 r.	18 149	6 442	20 743	7 550	7 563	5 758	66 205
Zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania							
Stan na 1 stycznia 2025 r.	19 503	5 751	24 050		14 678	2 718	66 700
Naliczone odsetki	727	210	622		446	199	2 204
Splata zobowiązań	(6 712)	(1 659)	(2 096)		(1 706)	(1 044)	(13 217)
Zwiększenia	2 727	-	2 366		-	3 594	8 687
Wycena	(1 306)	1 310	361		263	445	1 073
Inne zmiany	-	-	-		-	(87)	(87)
Stan na 30 czerwiec 2025 r.	14 939	5 612	25 303		13 681	5 825	65 360

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym spłacono 11.013 tys. zł zobowiązań oraz 2.204 tys. zł odsetek z tytułu leasingu.

Terminy zapadalności należnych opłat leasingowych z tytułu subleasingu finansowego

	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Przepływy razem przed zdyskontowaniem	Wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat		
Stan na 30.06.2025							
Należności z tytułu leasingu	913	933	3 741	3 022	-	8 609	7 550
Razem	913	933	3 741	3 022	-	8 609	7 550

Pozostałe informacje

	1.01-30.06.2025	1.01-30.06.2024
Koszty związane z leasingiem aktywów o niskiej wartości oraz leasingiem krótkoterminowym	1 714	1 108
Przychody z podnajmu (subleasingu) oraz gwarancji najmu aktywów z tytułu prawa do użytkowania	1 402	1 526

6.25 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Zobowiązania długoterminowe

	30.06.2025	31.12.2024
Kaucje otrzymane	21 149	21 220
Pochodne instrumenty finansowe	-	554
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	3 409	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	24 558	21 774

Zobowiązania krótkoterminowe

	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	120 804	85 928
Kaucje otrzymane	16 119	14 220
Zobowiązania z tytułu dywidend	114 652	-
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	4 307	-
Inne zobowiązania finansowe	1 153	3 061
Zobowiązania finansowe	257 035	103 209
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych	39 870	44 624

Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	7 071	6 418
Zaliczki otrzymane	-	9 600
Przychody przyszłych okresów	13 004	337
Rozliczenia międzyokresowe bierne kosztów	50 119	17 695
Inne zobowiązania niefinansowe	2 074	945
Zobowiązania niefinansowe	112 138	79 619
Zobowiązania krótkoterminowe razem	369 173	182 828

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

Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców mieszkań na podstawie umów deweloperskich na 30.06.2025

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	
		w tym przedpłaty i zaliczki zwolnione z MRP*	Przychody do ujęcia w przyszłości związane z niezrealizowanymi zobowiązaniami do wykonania świadczeń
Stan na 30.06.2025			
Apator	154 072	148 060	2 625
Modern Mokotów	92 668	91 347	-
Flow	85 901	84 904	-
Towarowa 22	76 315	73 944	-
Sady nad Zieloną	61 057	60 274	280
Przystań Reymonta	53 220	50 908	-
Planty Raławickie	48 302	48 207	-
Południk 17	46 476	43 600	-
Zenit	44 982	41 568	-
Powstańców Śląskich 7D	28 831	27 687	-
Stacja Wola	25 009	23 692	-
Grzybowska	19 832	19 831	-
Awipolis	19 014	4 055	20
Gwarna	17 693	16 600	-
P. Skargi	16 806	16 308	-
Dąbrowskiego	14 859	14 605	-
Apartamenty Esencja II	3 931	3 930	-
29 Listopada	1 550	1 437	-
Duża Góra	230	-	-
River Point	80	1	243

Olimpia Port	59	59	236
Bonarka Living	58	58	97
Browary Wrocławskie	57	57	3 148
RAZEM	811 002	771 132	6 649

*MRP – mieszkaniowe rachunki powiernicze

Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców mieszkań na podstawie umów deweloperskich na 31.12.2024

Inwestycja	Zobowiązania z tytułu umów z klientami		
	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	w tym przedpłaty i zaliczki zwolnione z MRP*	Przychody do ujęcia w przyszłości związane z niezrealizowanymi zobowiązaniami do wykonania świadczeń
Stan na 31.12.2024			
Awipolis	123 416	122 980	-
Zenit	52 421	48 193	-
Apator	48 880	43 321	-
Sady nad Zieloną	42 093	35 255	-
Towarowa 22	39 180	39 180	-
Flow	37 921	36 278	-
Planty Racławickie	30 434	30 426	-
Modern Mokotów	28 494	28 150	-
Południk 17	26 491	24 164	-
Przystań Reymonta	24 927	20 550	-
Stacja Wola	18 007	2 414	-
Powstańców Śląskich 7D	9 230	8 495	-
Gwarna	7 489	6 747	-
Dąbrowskiego	7 325	6 802	-
P. Skargi	3 570	3 304	-
River Point	1 702	697	313
Bonarka Living	105	105	59
Olimpia Port	65	65	281
Browary Wrocławskie	48	48	3 464
RAZEM	501 798	457 174	4 117

*MRP – mieszkaniowe rachunki powiernicze

6.26 Pozostałe rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiono w kolejnych tabelach.

Zestawienie pozostałych rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Rezerwy na sprawy sądowe	-	-	7 063	3 059
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	3 220	2 717	2 618	4 098
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	6 752	11 944	63	139
Inne rezerwy	4 011	7 768	2 787	2 066
Pozostałe rezerwy razem	13 983	22 429	12 531	9 362

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

	Rezerwy	
	30.06.2025	31.12.2024
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:		
Rezerwy na premie	6 752	11 944
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	6 752	11 944
Długoterminowe świadczenia pracownicze:		
Rezerwy na odprawy emerytalne	63	139
Długoterminowe świadczenia pracownicze	63	139
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	6 815	12 083

Koszty świadczeń pracowniczych

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024
Koszty wynagrodzeń	38 521	26 699
Koszty ubezpieczeń społecznych	7 679	5 086
Koszty świadczeń pracowniczych razem	46 200	31 785

Wpływ zmiany stanu rezerw na sprawozdanie finansowe

	Rezerwy na:				razem
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	świadczenia pracownicze	inne	
za okres od 1.01 do 30.06.2025					
Stan na początek okresu	3 059	6 815	12 083	9 834	31 791
Zwiększenie rezerw	3 110	3 345	6 745	1 147	14 347
Rozwiązanie rezerw	(307)	(3 143)	(3 536)	(354)	(7 340)
Wykorzystanie rezerw	(123)	(1 179)	(8 477)	(3 829)	(13 608)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospo- darczych	1 324	-	-	-	1 324
Stan rezerw na dzień 30.06.2025 roku	7 063	5 838	6 815	6 798	26 514

za okres od 1.01 do 30.06.2024					
Stan na początek okresu	3 759	5 924	7 090	11 735	28 508
Zwiększenie rezerw	373	4 822	5 003	56 714	66 912
Rozwiązanie rezerw	(724)	(2 773)	(545)	(10 793)	(14 835)
Wykorzystanie rezerw	-	(1 019)	(6 452)	(50 380)	(57 851)
Stan rezerw na dzień 30.06.2024 roku	3 408	6 954	5 096	7 276	22 734

6.27 Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe ujęte w sprawozdaniu finansowym

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024	1.04- 30.06.2025*	1.04- 30.06.2024*
Odsetki od lokat, pożyczek i obligacji	7 719	8 595	3 927	4 931
Pozostałe odsetki	192	270	58	118
Różnice kursowe	-	712	(572)	564
Dyskonto kaucji	509	961	509	961
Wycena nabytych pakietów wierzytelności	1 721	-	-	-
Inne przychody finansowe	901	6 668	138	6 599
Przychody finansowe z działalności kontynuowanej	11 042	17 206	4 060	13 173

*Dane niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta

Koszty finansowe ujęte w sprawozdaniu finansowym

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024	1.04- 30.06.2025*	1.04- 30.06.2024*
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	8 945	11 403	2 884	5 469
Pozostałe odsetki	2 231	2 134	(842)	1 256
Wycena leasingu	-	557	-	-
Różnice kursowe	(204)	-	(204)	(716)
Dyskonto kaucji	954	-	686	(203)
Koszty związane z pozyskaniem finansowania (prowinizje, gwarancje, poręczenia)	607	613	355	465
Inne koszty finansowe	1 161	2 889	(1 731)	2 866
Koszty finansowe z działalności kontynuowanej	13 694	17 596	1 148	9 137

*Dane niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta

6.28 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Zysk na jedną akcję

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024	1.04- 30.06.2025*	1.04- 30.06.2024*
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji (szt.)	58 496 043	58 496 043	58 496 043	58 496 043
Rozwładniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-	-	-
Średnia ważona rozwładniona liczba akcji zwykłych (szt.)	58 496 043	58 496 043	58 496 043	58 496 043
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	19 377	50 353	51 770	(11 714)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,33	0,86	0,89	(0,20)
Rozwładniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,33	0,86	0,89	(0,20)
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(20 430)	(9 687)	(20 603)	(8 450)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,35)	(0,17)	(0,35)	(0,14)
Rozwładniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,35)	(0,17)	(0,35)	(0,14)
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(1 053)	40 666	31 167	(20 164)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,02)	0,70	0,53	(0,34)
Rozwładniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,02)	0,70	0,53	(0,34)

*Dane niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta

Dywidenda z zysku za 2024 rok

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.

6.29 Zmiany kapitału obrotowego

Uzgodnienie zmiany kapitału obrotowego zaprezentowanego w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych do zmian poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowano w poniższych tabelach:

Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024
Spadek (wzrost) stanu zapasów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(416 787)	(322 626)
Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego	25 505	13 907
Wpływ aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	2 079	1 408
Wpływ nabycia spółek	3 151	20 994
Zmiana stanu zapasów wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	(386 052)	(286 317)

Zmiana stanu należności

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024
Spadek (wzrost) stanu należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(5 709)	(97 913)
Wpływ aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	38	(1 359)
Zmiana stanu należności z działalności inwestycyjnej	-	19 500
Zmiana stanu należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	(16 217)	3 222
Wpływ nabycia spółek	3 551	661
Inne	5	61
Zmiana stanu należności wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	(18 332)	(75 828)

Zmiana stanu zobowiązań

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024
Wzrost (spadek) stanu zobowiązań w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	475 344	386 837
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych	41 568	(300 690)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 097	(1 860)
Wpływ nabycia spółek	(12 019)	(43)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dywidend	(114 652)	(10 529)
Inne	473	1 241
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w rachunku przepływów pieniężnych	395 811	74 956

Inne korekty

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024
Koszty finansowe z tytułu aktualizacji wyceny leasingu	157	557
Koszty z tytułu odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	106	788
Pozostałe przychody związane z działalnością inwestycyjną	(37)	(700)
Inne korekty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	226	645

6.30 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

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

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

Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	4 660	4 033
Razem	4 660	4 033

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

Sprzedaż i należności z jednostkami powiązanymi

	Przychody z działalności operacyjnej				Należności	
	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024	1.04- 30.06.2025*	1.04- 30.06.2024*	30.06.2025	31.12.2024
Sprzedaż do / należności od:						
Echo Investment S.A.	6 324	8 595	2 493	3 341	26 795	23 901
Jednostek wycenianych metodą praw własności	3 055	770	1 100	623	2 764	6 140
Kluczowego personelu kierowniczego	-	2 708	-	549	48	4
Pozostałych podmiotów powiązanych	6 673	5 427	3 486	3 196	75 291	34 882
Razem	16 052	17 500	7 079	7 709	104 898	64 927

*Dane niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta

Należności od pozostałych podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2025 r. oraz 31 grudnia 2024 r. wynikają głównie z zaliczek zapłaconych na zakup nieruchomości.

Należności od Echo Investment S.A. stanowi głównie wpłacona zaliczka na zakup udziałów.

Zakupy i zobowiązania z jednostkami powiązanymi

	Zakup (koszty, aktywa)				Zobowiązania	
	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024	1.04- 30.06.2025*	1.04- 30.06.2024*	30.06.2025	31.12.2024
Zakup od / zobowiązania do:						
Echo Investment S.A.	33 269	18 411	20 829	8 867	50 813	5 116
DKR Echo Investment Sp. z o.o.	-	-	-	-	51 317	-
Jednostek wycenianych metodą praw własności	12 924	217	6 473	-	3 570	9 745
Kluczowego personelu kierowniczego	2 544	2 219	2 007	1 656	8 696	1 622
Pozostałych podmiotów powiązanych	3 820	62 051	(2 320)	59 433	6 685	2 833
Razem	52 557	82 898	26 989	69 956	121 081	19 316

*Dane niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta

Zobowiązania wobec Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment Sp. z o.o. na 30 czerwca 2025 r. stanowią głównie zobowiązania z tytułu dywidendy, które zostaną spłacone 17 listopada 2025 r., zgodnie z informacją w nocie 6.28 niniejszego sprawozdania.

Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym

	Przychody z tytułu odsetek				Pożyczki udzielone	
	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024	1.04- 30.06.2025*	1.04- 30.06.2024*	30.06.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone:						
Jednostkom wycenianym metodą praw własności	3 786	2 893	1 864	2 772	121 454	116 496
Pozostałym podmiotom powiązanym	2 340	28	1 082	-	60 178	57 913
Razem	6 126	2 921	2 946	2 772	181 632	174 409

*Dane niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta

6.31 Umowy gwarancji finansowych oraz zobowiązania warunkowe

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, natomiast nie są one odrębnie ujawnione ze względu na fakt, że ich łączna wartość nie jest istotna.

6.32 Zdarzenia po dniu bilansowym

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

6.33 Pozostałe informacje

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30.06.2025: 4,2419 PLN/EUR, 31.12.2024: 4,2730PLN/EUR
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 1.01-30.06.2025: 4,2208 PLN/EUR; 1.01-30.06.2024: 4,3109 PLN/EUR

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

Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024	1.01- 30.06.2025	1.01- 30.06.2024
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	324 877	325 313	76 970	75 463
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	28 417	60 331	6 733	13 995
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	26 307	59 921	6 233	13 900
Zysk (strata) netto	(1 053)	40 666	(249)	9 433
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(1 053)	40 666	(249)	9 433
Zysk (strata) na akcję (PLN / EUR)	(0,02)	0,70	-	0,16
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN / EUR)	(0,02)	0,70	-	0,16
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,2208	4,3109
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 614	(293 403)	5 358	(68 061)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	116 446	(241 112)	27 589	(55 931)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(91 009)	232 826	(21 562)	54 009
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	48 051	(301 689)	11 384	(69 983)
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,2208	4,3109
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa	3 200 712	2 826 421	754 547	661 461
Zobowiązania długoterminowe	828 407	739 737	195 291	173 119
Zobowiązania krótkoterminowe	1 232 490	831 164	290 552	194 516
Kapitał własny	1 139 815	1 255 520	268 704	293 826
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 139 815	1 255 520	268 704	293 826
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,2419	4,2730

Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Spółki, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. pierwszego półrocza 2025 roku nie wystąpiły transakcje sprzedaży lub przejęcia jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności, poza transakcjami opisanymi w notce 6.6 niniejszego sprawozdania.

Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w półrocznym sprawozdaniu w stosunku do wyników prognozowanych

Zarząd Spółki dominującej nie publikował prognoz finansowych na rok 2025.

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

Tabela poniżej prezentuje 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 niniejszego sprawozdania finansowego.

Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji

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

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego Emitent 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.

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

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

Nazwisko Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
Waldemar Olbryk Prezes Zarządu	15 500	0,026%	15 500	0,024%
Nicklas Lindberg Przewodniczący Rady Nadzorczej	237 000	0,405%	237 000	0,366%
Konrad Płochocki II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	2 500	0,004%	2 500	0,004%
Maciej Drozd Członek Rady Nadzorczej	118 500	0,203%	118 500	0,183%
Razem	373 500	0,639%	373 500	0,577%

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 3 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, warranty 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.

Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Czynniki zostały szerzej opisane w nocie 1.14 Sprawozdania Zarządu z działalności Archicom S.A. oraz Grupy Kapitałowej za I półrocze 2025 roku.

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

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 dostosować bieżące działania.

Ryzyko wzrostów cen oraz braku podaży gruntu

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

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

Ryzyko postępowań administracyjnych i prawnych

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

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

Ryzyko realizacji inwestycji deweloperskich

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

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

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

Ryzyko stopy procentowej

Realizowane przez Grupę projekty deweloperskie finansowane są w znacznej części z zewnętrznych źródeł finansowania, głównie 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, rekomendują kierunki decyzji strategicznych oraz w ramach przypisanych im uprawnień dokładają należytej staranności w celu zapewnienia równego traktowania wszystkich akcjonariuszy.

Ryzyko konfliktu interesów

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

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

7. Zatwierdzenie do publikacji

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 15 września 2025 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

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

ADRES

ul. Powstańców Śląskich 9
53-332 Wrocław

TELEFON

71 78 58 111

EMAIL

archicom@archicom.pl

WWW

www.archicom.pl