

Skonsolidowany raport kwartalny

GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A.
ZA III KWARTAŁY 2025 ROKU



2025

Spis treści

1. CZĘŚĆ 1 SPRAWOZDANIE ZARZĄDU.....	4
1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom.....	4
1.2 Strategia Grupy Archicom.....	5
1.3 Model biznesowy	5
1.4 Struktura i opis akcji Archicom.....	6
1.5 Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	7
1.6 Najważniejsze zdarzenia w pierwszych trzech kwartałach 2025 r.....	8
1.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	9
1.8 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom.....	9
1.9 Segmenty Grupy Archicom.....	12
1.10 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi.....	19
1.11 Portfel nieruchomości.....	21
1.12 Główne inwestycje w pierwszych trzech kwartałach 2025 roku – zakupy nieruchomości.....	25
1.13 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w trzech kwartałach 2025 roku	25
1.14 Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Archicom w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	26
1.15 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom	27
1.16 Informacje o dywidendzie	32
1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej.....	32
1.18 Umowy gwarancji oraz zobowiązania warunkowe	33
1.19 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	36
2. CZĘŚĆ 2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	38
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	38
Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku.....	40
Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	41
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	42
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	44
Noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	46
Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Archicom	68

2.1	Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom.....	68
2.2	Grupa Archicom.....	75
3.	CZĘŚĆ 3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE	
	SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A.	79
	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	79
	Jednostkowe sprawozdanie z wyniku.....	81
	Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję.....	82
	Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów.....	82
	Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	83
	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	85
	Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego	87
4.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	89

1. CZĘŚĆ 1

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Archicom

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

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

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

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

Zarząd Archicom S.A.

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



Waldemar Olbryk
Prezes Zarządu



Justyna Kawa
Członkini Zarządu



Dawid Wrona
Członek Zarządu



Rafał Zboch
Członek Zarządu

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

Rada Nadzorcza Archicom S.A.

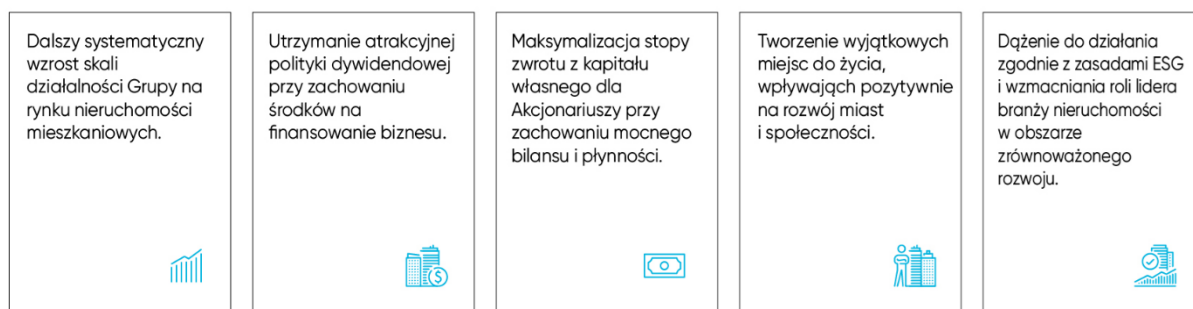
W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień bilansowy i na dzień zatwierdzenia niniejszego raportu wchodzi:

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

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

1.2 Strategia Grupy Archicom

Strategia Grupy Archicom od 2022 r. zakłada:



1.3 Model biznesowy

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

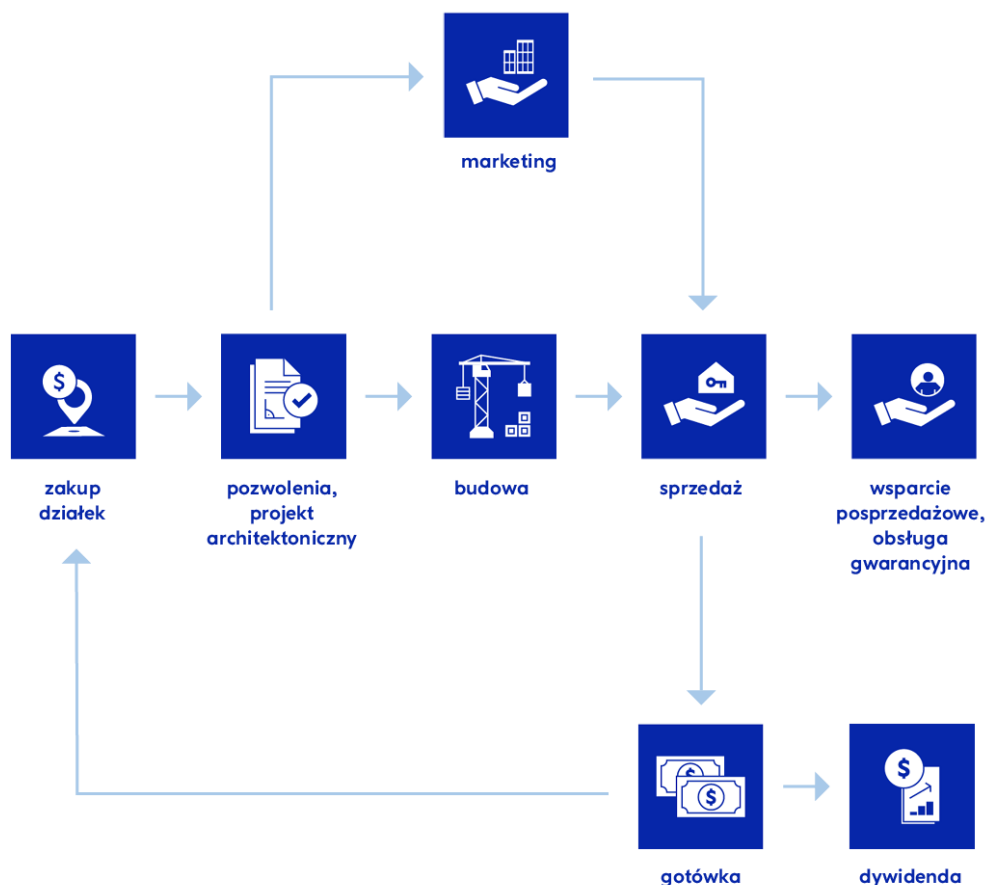
Grupa zbudowała kompetencje w zakresie pozyskiwania gruntów, opracowania koncepcji projektów, realizacji inwestycji w ramach własnych struktur zarządzających realizacją pakietową (tj. samodzielna realizacja inwestycji deweloperskiej jako generalny wykonawca – przy wykorzystaniu podwykonawców) lub w zależności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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

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

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

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



1.4 Struktura i opis akcji Archicom

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

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

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

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

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

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

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego Emitent nie otrzymał żadnych zawiadomień w zakresie zmian w stanie posiadania akcji i głosów pośród znaczących akcjonariuszy Emitenta tj. akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

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.

1.5 Stan posiadania akcji Archicom przez osoby zarządzające i nadzorujące

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

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

Nazwisko Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
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 nie otrzymał żadnego zawiadomienia dotyczącego zmiany w stanie posiadania akcji przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

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

1.6 Najważniejsze zdarzenia w pierwszych trzech kwartałach 2025 r.

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

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

Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym

11 lutego 2025 r. Spółka podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., z siedzibą w Warszawie, aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym.

Kwota kredytu w rachunku bieżącym określona w aneksie została zwiększona do kwoty 240 mln zł. Kwota kredytu jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 1M) powiększonej o marżę banku. Okres udostępnienia środków z kredytu został wydłużony do dnia 30 września 2027 r.

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

Emisja obligacji

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

Wykup obligacji

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

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

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

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 nieruchomości 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 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, zgodnie z rekomendacją Zarządu oraz po uprzednim, pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, postanowiło przeznaczyć wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki zysk netto za rok obrotowy 2024 w wysokości 197.448.200,81 zł na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki w kwocie 197.131.664,91 zł, tj. 3,37 zł na jedną akcję.

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

1.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

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

1.8 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom

Rynek mieszkaniowy w Polsce

W trzecim kwartale 2025 roku sytuacja na rynku mieszkaniowym w Polsce charakteryzowała się wyższą sprzedażą na większości rynków oraz wyraźnym wyhamowaniem nowej podaży, co doprowadziło do poprawy relacji popytu do oferty. Łączna sprzedaż na sześciu głównych rynkach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań oraz Łódź) wyniosła 10,8 tys. jednostek mieszkalnych. Popyt stopniowo powraca na rynek, co jest efektem malejącego oprocentowania kredytów oraz wzrostu dochodów; widoczny jest także powrót klientów do tej pory oczekujących na programy dopłat, pogodzonych z myślą, iż programów tych prawdopodobnie nie będzie.

Z perspektywy podaży, do oferty wprowadzono łącznie **9,5 tys. lokali mieszkalnych** na sześciu rynkach, co oznacza kontynuację trendu spadkowego w ujęciu kwartalnym w stosunku do 12,3 tys. lokali wprowadzonych w Q2 2025. Wyhamowanie nowej podaży było szczególnie ostre w Trójmieście, Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi. Może ono być reakcją deweloperów na gorsze wyniki sprzedaży w II kwartale, a także na zawirowania związane z wprowadzeniem nowych regulacji dotyczących jawności cen.

Całkowita liczba mieszkań dostępnych w ofercie uległa nieznacznej redukcji, osiągając **60,3 tys. jednostek** na koniec III kwartału 2025 roku. Stanowi to spadek względem rekordowego poziomu 61,7 tys. jednostek osiągniętego w II kwartale. Należy jednak zachować

ostrożność w interpretacji danych dotyczących oferty, ponieważ odczyty mogą być zaniżone przez wycofanie z rynku części lokali niesprzedanych, z uwagi na wspomniane już nowe regulacje dotyczące jawności cen.

W trzecim kwartale 2025 roku, na rynkach mieszkaniowych obserwowana była generalnie **stabilizacja lub spadek średnich cen ofertowych** w ujęciu kwartalnym (k/k). Największe spadki średnich cen ofertowych w ujęciu kwartalnym odnotowano w Trójmieście (-3,0% k/k) i Łodzi (-2,3% k/k). Jedynym analizowanym rynkiem, na którym odnotowano wzrost średnich cen ofertowych, był Poznań (+1,3% k/k).

Analizując relację między wielkością oferty a poziomem sprzedaży, **wskaźnik wyprzedzaży oferty uległ poprawie**. Na koniec III kwartału 2025 roku, najkrótszy czas wyprzedzaży oferty, mierzony sprzedażą z ostatniego kwartału, odnotowano w Trójmieście (4,2 kwartału) i Warszawie (4,3 kwartału). Najdłuższy czas potrzebny na absorpcję obecnej oferty występuje w Poznaniu (7,5 kwartału) oraz Krakowie i Łodzi (7,2 kwartału).

Kluczowym czynnikiem kształtującym rynek w III kwartale było wejście w życie nowelizacji ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz ustawy deweloperskiej, której celem było wprowadzenie pełnej transparentności cenowej na rynku nieruchomości. Nowelizacja ta wywołała najpierw "ciszę" cenową, a następnie "burzę repricingu". W Warszawie sumaryczny efekt zmian cenowych był bliski "zeru", ale na innych dużych rynkach przewaga obniżek we wrześniu doprowadziła do spadku cen o niecały 1%, a w Gdańsku i Łodzi nawet o 2%. Repricing ten dostosowywał ofertę do warunków rynkowych, zwłaszcza w środkowej półce cenowej.

Prognozy średnioterminowe zakładają, że ewentualne ożywienie w popycie będzie napędzane **obniżkami stóp procentowych NBP** (w październiku i listopadzie 2025 r. oraz prognozowane dwie w 2026 r.). Choć pierwotny optymistyczny scenariusz zakładał głębsze cięcia, obecne przewidywania są bardziej konserwatywne, a oprocentowanie kredytów prawdopodobnie nie spadnie poniżej 5,0%. Po spełnieniu się tych warunków, nabywcy gotówkowi mogą zacząć obawiać się zwiększenia liczby zakupów kredytowanych, a tym samym ograniczenia oferty i możliwości negocjacyjnych.

Osiągnięcia Archicom w segmencie mieszkań na sprzedaż

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

Od początku 2025 r. Archicom zawarł 1 522 przedwstępnych umów sprzedaży lokali i umów deweloperskich, w porównaniu do 1 166 umów zawartych w analogicznym okresie 2024 r. Liczba lokali przekazanych klientom w tym czasie wyniosła 690, w porównaniu do 704 lokali przekazanych w trzech kwartałach 2024 r.

Zestawienie lokali sprzedanych przedwstępnymi umowami za trzy kwartały 2025r. przedstawia poniższa tabela.

Inwestycja	1.01- 30.09.2025
Wrocław	
Awipolis	2
Sady nad Zieloną	13
River Point	1
Południk 17	134
Przystań Reymonta	133
Gwarna	27
Powstańców Śląskich 7D	69
Katowice	
P. Skargi	115

Kraków	
29 Listopada	51
ZAM II	1
Bociana	10
Dąbrowskiego	1
Duża Góra	34
Łódź	
Flow	105
Zenit	248
Poznań	
Wieża Jeżyce	307
Apartamenty Esencja	36
Warszawa	
Modern Mokotów	141
Flare Apartamenty Grzybowska	23
Stacja Wola	45
Apartamenty M7	26
Mieszkania i lokale usługowe razem	1 522

Największym zagrożeniem rynku mieszkaniowego, prócz czynników zewnętrznych, jest obecnie ograniczona podaż gruntów. Przewagą konkurencyjną Archicom jest w tym zakresie stale dostosowywany do aktualnego otoczenia rynkowego harmonogram realizacji przedsięwzięć, o zróżnicowanym charakterze, zabezpieczający w przyszłości budowę łącznie prawie 8 600 lokali, z czego 1 106 w Krakowie, 2 258 w Łodzi, 1 227 w Poznaniu, 1 666 w Warszawie oraz 2 341 we Wrocławiu.

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

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

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Planowana data zakończenia
29 listopada I/ Kraków / ul. 29 listopada	15 400	390	IV kw. 2026
P. Skargi/ Katowice / ul. Piotra Skargi, Sokolska	14 800	347	I kw. 2027
Zenit IV / Łódź / ul. Widzewska	8 800	173	IV kw. 2025
Apartamenty Esencja II / Poznań / ul. Garbary	6 100	127	IV kw. 2026
Flare Apartamenty Grzybowska / Warszawa / ul. Grzybowska	4 300	78	I kw. 2026
Modern Mokotów III / Warszawa / ul. Domaniewska	14 500	255	IV kw. 2026
Powstańców 7D / Wrocław / ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	III kw. 2027
Duża Góra/Kraków/ ul. Duża Góra	4 200	76	IV kw. 2026
Stacja Wola III / Warszawa / ul. Ordona	13 300	232	II kw. 2027
Browary Wrocławskie BR1BR2 / Wrocław / ul. Rychalska	6 600	133	II kw. 2027
Razem	99 500	2 039	

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

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Data zakończenia
Zenit II / ul. Widzewska	6 000	120	II kw. 2025
Awipolis etap 4 / ul. Władysława Chachaja	9 900	188	II kw. 2025
Awipolis etap 4a / ul. Władysława Chachaja	3 200	56	II kw. 2025
Zenit III / ul. Widzewska	8 000	159	III kw. 2025
Sady nad Zieloną 2B / ul. Blizanowicka	6 400	123	III kw. 2025
Planty Raławickie R10 ul. Wichrowa / Raławicka	5 500	98	III kw. 2025
Razem	39 000	744	

1.9 Segmenty Grupy Archicom

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- działalność mieszkaniowa - obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych, została podzielona na segmenty operacyjne w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektów deweloperskich Grupy na:
 - segment wrocławski,
 - segment warszawski,
 - segment poznański,
 - segment krakowski,
 - segment łódzki,
 - segment katowicki,
- 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 trzy kwartały 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 1 skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Archicom S.A. 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 1.01.2025–30.09.2025

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

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

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

Segmenty operacyjne – skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2024–30.09.2024

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Przychody ze sprzedaży	323 619	88 507	27 289	92 839	5 869	-	197 369	(167 904)	567 588	7 767
Koszt własny sprzedaży	207 396	52 824	24 635	74 783	4 126	-	40 726	(53 392)	351 098	2 936
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	116 223	35 683	2 654	18 056	1 743	-	156 643	(114 512)	216 490	4 831
Marża brutto ze sprzedaży	35,9%	40,3%	9,7%	19,4%	29,7%				38,1%	62,2%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów									110 964	1 073
Pozostałe przychody i koszty operacyjne									1 217	(903)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)									1 628	(13 640)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej									108 371	(10 785)
Przychody i koszty finansowe									1 752	(2 033)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)									(454)	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem									109 669	(12 818)
Podatek dochodowy									21 327	(2 034)
Zysk (strata) netto z działalności									88 342	(10 784)

Segmenty operacyjne – skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.07.2024–30.09.2024

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Przychody ze sprzedaży	137 705	7 841	2 666	79 733	808	-	50 523	(37 001)	242 275	2 784
Koszt własny sprzedaży	90 799	2 313	4 146	66 602	447	-	9 179	(19 649)	153 837	971
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	46 906	5 528	(1 480)	13 131	361	-	41 344	(17 352)	88 438	1 813
Marża brutto ze sprzedaży	34,1%	70,5%	-55,5%	16,5%	44,7%				36,5%	65,1%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów									40 616	810
Pozostałe przychody i koszty operacyjne									(73)	211
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)									291	(1 128)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej									48 040	86
Przychody i koszty finansowe									2 142	(1 181)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)									(434)	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem									49 748	(1 095)
Podatek dochodowy									11 759	2
Zysk (strata) netto z działalności									37 989	(1 097)

Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z wyniku

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za III kwartały 2025 roku w podziale na segmenty										
Amortyzacja	(354)	(54)	(180)	(226)	(292)	(37)	(6 916)	1 179	(6 880)	(2)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	(1 066)	-	(1 066)	(2 663)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości należności	(248)	(156)	(15)	(4)	(151)	-	512	(835)	(897)	12
Przychody odsetkowe	35 452	2 724	910	1 209	809	52	98 954	(127 973)	12 137	99
Koszty odsetkowe	(2 061)	(3 336)	(2 624)	(3 233)	(336)	(8)	(70 104)	66 457	(15 245)	(1 687)
Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za III kwartały 2024 roku w podziale na segmenty										
Amortyzacja	(382)	(52)	(162)	(22)	(170)	-	(5 933)	857	(5 864)	-
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	210	-	137	-	-	-	1 281	-	1 628	(13 640)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości należności	709	1 757	(127)	125	11	-	(290)	(784)	1 401	(823)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości aktywów niefinansowych	(175)	-	-	-	-	(3 047)	-	-	(3 222)	-
Przychody odsetkowe	35 137	3 424	517	2 134	195	-	92 839	(120 238)	14 008	86
Koszty odsetkowe	(3 244)	(4 455)	(2 708)	(7 752)	(128)	(13)	(64 968)	60 793	(22 475)	(2 355)

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 września 2025 roku w podziale na segmenty										
Aktywa razem, w tym:	1 521 776	1 264 807	456 467	364 814	405 383	44 000	11 808	2 816 745	(3 425 521)	3 460 279
- nieruchomości inwestycyjne	12 687	225 068	59 863	-	-	-	-	7 254	-	304 872
- grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe)	95 092	-	-	-	-	-	-	-	(20 836)	74 256
- zapasy	666 851	961 051	319 169	271 549	332 836	37 754	-	3 895	(281 597)	2 311 508
Zobowiązania długoterminowe	760 123	754 911	163 428	323 887	188 051	7 333	26 513	1 199 163	(2 587 781)	835 628
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	291 164	378 586	269 795	47 193	205 413	28 628	15 819	268 464	(47 014)	1 458 048
- zobowiązania z tyt. umów z klientami	204 947	302 185	225 881	25 312	149 877	22 907	-	-	-	931 109
Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2024 roku w podziale na segmenty										
Aktywa razem, w tym:	1 518 569	1 097 746	287 152	179 522	296 323	24 667	152 992	2 479 038	(3 209 588)	2 826 421
- nieruchomości inwestycyjne	12 687	149 161	59 483	-	-	-	131 069	8 314	-	360 714
- grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe)	73 995	-	-	-	-	-	-	-	-	73 995
- zapasy	619 389	733 426	172 192	80 342	249 195	18 293	-	67	(226 913)	1 645 991
Zobowiązania długoterminowe	621 434	697 536	168 581	145 373	188 393	7 970	154 179	1 023 032	(2 266 761)	739 737
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	361 543	156 228	82 135	26 959	105 454	6 004	3 808	206 464	(117 431)	831 164
- zobowiązania z tyt. umów z klientami	253 484	69 744	43 320	6 968	84 470	3 305	-	-	-	461 291

1.10 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.

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- 30.09.2025	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- 30.09.2025
Działalność kontynuowana	
Przychody ze sprzedaży	4 094
Pozostałe przychody operacyjne	387
Przychody finansowe	-
Zysk (strata) netto	(4 784)

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- 30.09.2025
Działalność kontynuowana	
Przychody ze sprzedaży	11 120
Pozostałe przychody operacyjne	605
Przychody finansowe	28
Zysk (strata) netto	(6 225)

18 lipca 2025 r. Emitent zawarł z osobami fizycznymi umowę kupna udziałów, na mocy której nabył 100% udziałów w spółce RPGZ 16 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie za kwotę 5 tys. zł. Aktywa netto przejętej jednostki na dzień nabycia wynosiły 1 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 nabyte spółki, pomniejszona o środki pieniężne jednostek na dzień nabycia, została zaprezentowana w rachunku przepływów pieniężnych w ramach pozycji „Wydatki netto na nabycie udziałów w jednostkach”.

Wykaz jednostek zależnych i współzależnych wraz ze stopniem kontroli przedstawiono w punkcie 2.2 niniejszego raportu.

1.11 Portfel nieruchomości

Mieszkania

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

Poziom sprzedaży – pozycja zawiera lokale sprzedane klientom umowami przedwstępnymi w formie aktów notarialnych.

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

Zestawienie projektów w budowie

Zestawienie projektów w budowie	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% 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	97%	26,8	16,4	91%	II kw. 2024	IV kw. 2025
29 listopada I ul. 29 listopada	15 400	390	13%	197,5	143,8	40%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Duża Góra ul. Duża Góra	4 200	76	45%	55,2	39,4	20%	II kw. 2025	IV kw. 2026
Katowice								
P. Skargi ul. Piotra Skargi, Sokolska	14 800	347	53%	188,8	136,7	27%	I kw. 2025	I kw. 2027
Łódź								
Zenit III ul. Widzewska*	8 000	159	95%	68,3	46,5	92%	I kw. 2024	III kw. 2025
Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa	7 000	192	99%	86,1	68,8	87%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 600	327	49%	174,3	133,7	59%	I kw. 2024	III kw. 2026
Zenit IV ul. Widzewska	8 800	173	76%	73,2	54,1	69%	I kw. 2025	IV kw. 2025
Poznań								
Wieża Jeżyce II ul. Janickiego	14 500	264	96%	166,2	118,8	82%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Wieża Jeżyce V ul. Janickiego	12 500	274	69%	151,5	109,4	56%	III kw. 2024	II kw. 2026
Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego	13 700	272	58%	164,4	118,0	55%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Apartamenty Esencja II ul. Garbary	6 100	127	28%	92,2	66,1	29%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Warszawa								
Modern Mokotów VI ul. Domaniewska	14 600	261	54%	275,1	176,7	92%	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Apartamenty M7 ul. Towarowa 22	12 300	143	45%	512,3	243,1	46%	II kw. 2024	III kw. 2026
Flare Apartamenty Grzybowska ul. Grzybowska	4 300	78	29%	180,7	128,8	59%	I kw. 2025	I kw. 2026

Modern Mokotów III ul. Domaniewska	14 500	255	29%	288,2	175,8	49%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Stacja Wola III ul. Orłona	13 300	232	67%	241,7	129,9	27%	III kw. 2025	II kw. 2027
Wrocław								
River Point 5 ul. Mieszczarska	1 900	24	0%	31,7	27,1	30%	III kw. 2022	II kw. 2027
Sady nad Zieloną 2B ul. Blizanowicka*	6 400	123	100%	73,1	47,1	93%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Południk 17 K1 ul. Karkonoska	15 000	285	80%	187,3	118,4	69%	IV kw. 2023	I kw. 2026
Południk 17 K2 ul. Karkonoska	9 600	187	78%	120,6	80,7	67%	IV kw. 2023	I kw. 2026
Planty Raławskie R10 ul. Wichrowa / Raławicka*	5 500	98	100%	70,4	38,9	89%	I kw. 2024	III kw. 2025
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 200	345	52%	275,8	215,4	62%	I kw. 2024	IV kw. 2026
Przystań Reymonta WR2 ul. Władysława Reymonta	9 000	194	55%	129,8	101,3	57%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	79%	68,7	60,0	34%	III kw. 2024	III kw. 2027
Powstańców 7D ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	45%	221,7	166,5	41%	I kw. 2025	III kw. 2027
Browary Wrocławskie BR1BR2 ul. Rychalska	6 600	133	0%	91,0	57,6	15%	III kw. 2025	II kw. 2027
Razem	267 700	5 325		4 213	2 819			

* Projekt, którego budowa zakończyła się w III kw. 2025.

Zestawienie projektów w przygotowaniu

Zestawienie projektów w przygotowaniu	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzeda- nych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy (PnU)
Kraków								
Bociana 5 ul. Bociana	14 000	280	4%	213,9	147,7	36%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Juliusza ul. Juliusza Lea	10 600	252	0%	171,8	110,1	28%	I kw. 2026	IV kw. 2027
29 listopada II ul. 29 listopada	13 200	315	0%	169,6	121,2	31%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Stańczyka ul. Stańczyka	6 500	128	0%	100,8	68,5	16%	I kw. 2026	III kw. 2027
Zapolskiej ul. Zapolskiej	4 000	84	0%	64,9	43,2	26%	II kw. 2026	IV kw. 2027
Łódź								
Zenit VI ul. Widzewska	8 800	173	3%	77,9	54,9	10%	IV kw. 2025	IV kw. 2026
Flow IV ul. Hasa	8 500	203	0%	99,3	70,3	18%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Zenit VII ul. Widzewska	13 300	238	0%	122,1	85,7	8%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Zenit V ul. Widzewska	9 300	188	0%	83,7	57,8	12%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Flow III ul. Hasa	10 000	262	0%	116,5	84,7	19%	III kw. 2026	II kw. 2028
Zenit VIII ul. Widzewska	10 200	192	0%	94,8	66,2	8%	I kw. 2027	III kw. 2028
Zenit X ul. Widzewska	12 000	216	0%	111,2	77,5	7%	I kw. 2027	IV kw. 2028
Flow V ul. Hasa	20 700	421	0%	242,9	180,2	18%	III kw. 2027	III kw. 2029
Zenit IX ul. Widzewska	14 300	268	0%	134,8	94,0	7%	IV kw. 2027	II kw. 2029

Zenit XI ul. Widzewska	5 200	97	0%	49,6	34,7	7%	III kw. 2028	II kw. 2030
Poznań								
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 500	197	0%	136,3	87,8	15%	II kw. 2026	II kw. 2028
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 400	232	0%	153,2	100,7	16%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Opieńskiego Etap I* ul. Opieńskiego	15 700	203	0%	143,8	115,1	9%	III kw. 2027	III kw. 2029
Opieńskiego Etap II* ul. Opieńskiego	14 500	265	0%	136,8	106,2	7%	II kw. 2028	IV kw. 2030
Opieńskiego Etap III* ul. Opieńskiego	18 100	330	0%	173,5	132,2	8%	IV kw. 2028	IV kw. 2030
Warszawa								
Towarowa22 F ul. Towarowa 22	18 200	170	0%	809,4	376,9	25%	IV kw. 2025	I kw. 2028
Modern Mokotów IV ul. Domaniewska	15 300	266	0%	296,3	180,3	37%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Towarowa22 D ul. Towarowa 22	8 000	71	0%	352,1	164,2	25%	I kw. 2026	I kw. 2028
Modern Mokotów V ul. Domaniewska	6 600	123	0%	129,3	74,7	35%	II kw. 2026	II kw. 2028
Postępu I ul. Postępu	13 600	255	0%	226,2	144,3	25%	III kw. 2026	II kw. 2028
Modern Mokotów VII* ul. Domaniewska	8 400	127	0%	165,9	108,8	36%	I kw. 2027	III kw. 2028
Postępu II ul. Postępu	8 300	154	0%	145,2	88,9	24%	I kw. 2027	I kw. 2029
Modern Mokotów VIII* ul. Domaniewska	17 400	299	0%	343,0	233,5	38%	I kw. 2028	III kw. 2029
Modern Mokotów - Taurus*	10 500	201	0%	230,5	157,0	44%	IV kw. 2028	III kw. 2030
Wrocław								
Górska 1 ul. Górska	18 400	388	0%	235,8	158,2	18%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Browarna 1** ul. Browarna	7 000	148	0%	112,0	80,9	35%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Browarna 2** ul. Browarna	9 000	164	0%	155,2	108,4	32%	I kw. 2026	II kw. 2028
Czarneckiego - M ul. Stefana Czarneckiego	6 200	157	0%	92,4	68,7	19%	I kw. 2026	III kw. 2028
Browarna 3** ul. Browarna	7 700	107	0%	137,7	92,2	32%	II kw. 2026	I kw. 2028
Przystarń Reymonta WR4 ul. Władysława Reymonta	11 200	210	0%	156,8	115,8	33%	I kw. 2027	I kw. 2029
Browarna 4** ul. Browarna	22 500	424	0%	411,2	275,0	31%	I kw. 2027	I kw. 2029
Razem	422 100	7 808		6 596	4 266			

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

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

Bank ziemi

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]
Projekt Wrocław 1	68 500	30 200
Projekt Wrocław 2	10 000	3 900
Projekt Wrocław 3	2 600	3 800
Projekt Kraków 1	2 200	2 700
Razem	83 300	40 600

Projekt biurowy

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

Projekty biurowe w eksploatacji

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcie [%]	Planowane przychody roczne NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
myhive Mokotów Two, Three, Four ul. Postępu/Domaniewska, Warszawa	43 100	62%	4,1	n/a	n/a	21,7	n/a	Budynki przeznaczone do wyburzenia
myhive Mokotów One, ul. Janusza Kurtyki, Warszawa	20 600	56%	3,2	n/a	n/a	-	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia

Grunty przy ul. Postępu, ul. Domaniewskiej i ul. Janusza Kurtyki zostały nabyte w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej. Na moment nabycia znajdowały się na nim funkcjonujące budynki biurowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Szerszy opis nieruchomości inwestycyjnych znajduje się w nocie 1 niniejszego raportu.

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

Centra handlowe

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

Projekty handlowe w eksploatacji

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody roczne NOI [mln EUR]	Przewidy- wany budżet [mln PLN]	Ponie- sione na- kłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godzi- wej [mln PLN]	Zakoń- czenie budowy	Uwagi
Pasaż Opieńskiego Poznań, ul. Opień- skiego	13 500	93,2%	1,0	n/a	n/a	24,2	n/a	Budynek prze- znaczony do wyburzenia

Grunt przy ul. Opieńskiego został nabyty w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej. Na moment nabycia znajdowało się na nim funkcjonujące centrum handlowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Szerszy opis nieruchomości inwestycyjnych znajduje się w nocie 1 niniejszego raportu.

1.12 Główne inwestycje w pierwszych trzech kwartałach 2025 roku – zakupy nieruchomości

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

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

4 lipca 2025 r. spółka zależna od spółki Archicom S.A. zawarła umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o potencjale około 14.000 mkw powierzchni użytkowej.

17 września 2025 r. spółka zależna od spółki Archicom S.A. zawarła umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, przeznaczonej pod zabudowę usługową, o potencjale około 20.500 mkw powierzchni użytkowej.

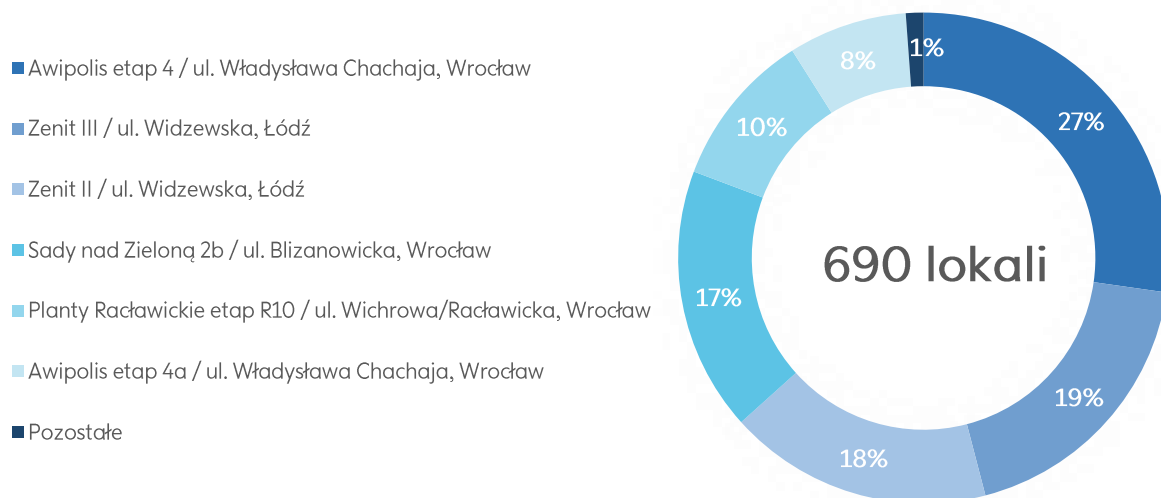
Na dzień 30 września 2025 r. Archicom miał zabezpieczone umowami przedwstępnymi łącznie ok. **188.000 mkw** powierzchni użytkowej.

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

1.13 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w trzech kwartałach 2025 roku

W trzech kwartałach 2025 roku rozpoznano przychód z 690 mieszkań i lokali użytkowych w porównaniu do 704 mieszkań i lokali użytkowych w analogicznym okresie 2024 roku.

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



Pozostałe czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w trzech kwartałach 2025 roku:

- strata na sprzedaży budynku City2, w kwocie 7.029 tys. zł. oraz ujęcie, w związku z transakcją, zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) w kwocie 7.716 tys. zł
- zysk ze sprzedaży nieruchomości gruntowej przy ul. Chłodnej w Warszawie, w kwocie 37.895 tys. zł
- ujęcie kosztów przyjętego długoterminowego programu motywacyjnego dla osób o kluczowym znaczeniu dla Spółki, w wysokości 20.896 tys. zł.

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

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

- Wydanie kupującym mieszkań Archicom, w tym, w czwartym kwartale 2025 roku, głównie w projektach:
 - Dąbrowskiego w Krakowie
 - Zenit i Flow w Łodzi
 - Modern Mokotów w Warszawie
 - Wieża Jeżyce w Poznaniu
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.
- Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.
- Wycena innych aktywów i zobowiązań Grupy.

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

Pozytywne:

- Aktualna na koniec III kwartału 2025 stopa referencyjna NBP na poziomie 4,75% (na dzień pisania raportu mamy już wiedzę o obniżce w październiku 2025 i kolejnej obniżce w listopadzie do poziomu 4,25%) oraz spekulacje o kolejnych jej obniżkach jeszcze w 2025 roku są istotnymi sygnałami dla rynku kredytów hipotecznych. Kolejna obniżka stóp procentowych mogłaby

jeszcze bardziej zwiększyć zdolność kredytową potencjalnych nabywców, co jest pozytywnym czynnikiem dla rynku deweloperskiego.

- Utrzymująca się wysoka liczba udzielonych kredytów hipotecznych – wzrost aktywności kredytowej może świadczyć o poprawiającej się dostępności finansowania, co zwiększa potencjalny popyt na rynku mieszkaniowym.
- Stabilizacja kosztów budowy – względnie niezmiennie ceny materiałów i usług budowlanych sprzyjają przewidywalności kosztów inwestycji.
- Pod koniec września 2025 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku ukształtowało się na poziomie 8.750,32 zł i było o 1,5% niższe niż w czerwcu 2025. Oznacza to stabilną zdolność nabywczą klientów firm deweloperskich. [GUS]
- We wrześniu 2025 r. ceny towarów i usług konsumpcyjnych były o 2,9% wyższe niż rok wcześniej (dla porównania w czerwcu br. ceny wzrosły o 4,1%). Wynik ten jest nieznacznie powyżej celu inflacyjnego (2,5%) co może wywołać kolejne obniżki stóp procentowych.

Negatywne:

- W końcu września br. w urzędach pracy zarejestrowanych było 866,1 tys. bezrobotnych. Stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,6% i systematycznie rośnie od maja 2025. Nie są to jeszcze sygnały ostrzegawcze, aczkolwiek sytuacja na rynku pracy jest kluczowa dla rynku deweloperskiego i należy do pierwszych sygnałów zmieniających sytuację na tym rynku.
- Deficyt dostępnych gruntów pod nowe inwestycje mieszkalne staje się wyzwaniem, szczególnie w dużych miastach. Taka sytuacja może prowadzić do wzrostu cen gruntów, co podnosi całkowity koszt realizacji inwestycji, a w efekcie może odbić się na cenach mieszkań. Docelowo wprowadzenie planów ogólnych również może mieć negatywny wpływ na ceny gruntów.
- Brak długoterminowych i skutecznych działań rządu wzmacniających podaż. Funkcjonujące wcześniej programy rządowe, jak „Bezpieczny Kredyt 2%”, koncentrowały się głównie na zwiększeniu popytu, co bez jednoczesnego zwiększenia podaży może prowadzić do presji na wzrost cen mieszkań. Brak skutecznych działań wspierających budowę nowych mieszkań może skutkować niedoborem podaży i dalszym wzrostem cen nieruchomości.
- Powrót imigrantów z Ukrainy do kraju, w przypadku zakończenia konfliktu zbrojnego w Ukrainie, co w Polsce przyczyni się do zmniejszenia siły roboczej (zwłaszcza w budownictwie) oraz wpłynie znacząco na popyt na rynku najmu.
- Efekt „jawności cen” krótkoterminowo może zaburzać odczyty: wycofywanie części lokali z oferty (zwłaszcza droższych / luksusowych) zaniża średnią cenę ofertową i zawyża statystyczną sprzedaż, co utrudnia bieżącą diagnozę trendu i planowanie cen.
- Mimo spadku CPI i stóp, bazowa inflacja usług (5,8% r/r wg szacunków prasowych na bazie GUS) i gorszy sentyment gospodarczy mogą część klientów skłaniać do odroczenia decyzji.

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

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

Ryzyko sytuacji makroekonomicznej

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

pośredni i bezpośredni wpływ na sytuację nabywców lokali i najemców oraz nabywców obiektów biurowych, a co za tym idzie mogą przełożyć się na wyniki działalności Grupy.

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

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

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

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

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

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

Ryzyko stopy procentowej

Realizowane przez Grupę projekty deweloperskie finansowane są w znacznej części z zewnętrznych źródeł finansowania, głównie wyeemitowanych 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 zarządzania 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 zarządzania potencjalnym ryzykiem. Grupa prowadzi cykliczną analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w zależności od wahań kursu EUR do PLN.

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko płynnościowe, zakłóceń przepływów pieniężnych

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

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

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej Archicom S.A. na dzień bilansowy zobowiązania krótkoterminowe przewyższają aktywa obrotowe o kwotę 171.192 tys. złotych. Spowodowane jest to utrzymaniem przyjętej strategii wzrostu, co za tym idzie intensywnymi zakupami gruntów przez spółki celowe, których zakup finansowany jest przez Archicom S.A. Zarząd na bieżąco monitoruje przepływy pieniężne i nie identyfikuje ryzyka utraty płynności z uwagi na planowane wpływy z działalności operacyjnej.

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 lub organy administracji publicznej zinterpretowały w sposób niekorzystny dla przedsiębiorcy).

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

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

Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

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

Ryzyko związane z ograniczeniem dostępu do finansowania

Spółka wykorzystuje różne formy finansowania takie jak: obligacje, środki własne, kredyty. Spółka jest w stanie pozyskać finansowanie, w wolumenach i koszcie adekwatnym do wielkości zgodnych z potrzebami, choć w przypadku materializacji szeregu ryzyk zewnętrznych możliwości te mogą ulec ograniczeniu. W związku z tym w odniesieniu do finansowania zewnętrznego, nie można wykluczyć problemów związanych z wywiązywaniem 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.

1.16 Informacje o dywidendzie

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

- zysk w kwocie 197.131.664,91 zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Dywidenda”) tj. w kwocie 3,37 zł na 1 akcję;
- zaliczyć na poczet Dywidendy kwotę 82.479.420,63 zł wypłaconą przez Spółkę w dniu 7 listopada 2024 roku tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2024, na mocy uchwały Zarządu Spółki nr 39/30/IX/2024 z dnia 30 września 2024 r. („Zaliczka Dywidendowa”) tj. w kwocie 1,41 zł na 1 akcję;
- wypłacić tytułem Dywidendy kwotę pomniejszoną o wypłaconą Zaliczkę Dywidendową tj. kwotę w wysokości 114.652.244,28 zł, tj. w kwocie 1,96 zł na 1 akcję, w podziale Dywidendy uczestniczy 58.496.043 akcje;
- zysk w kwocie 316.535,90 zł przeznaczyć na kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 20/05/2018 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 30 maja 2018 r., zmienioną uchwałą 2 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 roku.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy na 15 września 2025 roku. Dywidenda została wypłacona 17 listopada 2025 roku.

1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej

Obligacje

Obligacje Grupy Archicom wyemitowane przez Archicom S.A. na 30 września 2025 r.

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

Zmiana stanu obligacji

Obligacje wykupione przez Archicom S.A. w trzech kwartałach 2025 roku

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

Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A. w trzech kwartałach 2025 roku

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

Linie kredytowe

Linie kredytowe Grupy Archicom na 30 września 2025 r.

Bank	Spółka	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A.	Archicom S.A.*	240 000	67 082	WIBOR 1M + marża	30.09.2027
Razem PLN		240 000	67 082		

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

1.18 Umowy gwarancji oraz zobowiązania warunkowe

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

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

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

Zestawienie umów gwarancji i poręczeń

	30.09.2025	31.12.2024
Gwarancje otrzymane	17 361	15 608
Gwarancje udzielone	59 253	26 030
Poręczenia udzielone	72 974	47 327

Gwarancje otrzymane przez Archicom S.A. i spółki z Grupy na 30 września 2025 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	5 481	do 09.07.2026	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z zapłaty należności dotyczących płatności zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości na podstawie aktu notarialnego Rep A 2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku oraz Umową Gwarancji Czynszu (Rental Guarantee Agreement), zawartej dnia 27 maja 2020 roku.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	City One Park Sp. z o.o.	1 344	do 09.07.2026	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom S.A. z zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu nr 2/20/N/CF1 zawartej w dniu 30 stycznia 2020 roku dotyczącej najmu powierzchni usługowo-biurowych w budynku City One we Wrocławiu przy ul. Traugutta 45, w której prawa i obowiązki zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości aktem notarialnym Rep. A2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	MIDPOINT 71 Sp. z o.o.	815	do 09.06.2026	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku zawartą umową najmu. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom S.A. z zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu zawartej w dniu 20 czerwca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami dotyczącej najmu powierzchni biurowych w budynku Midpoint71 we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 9.
PKO BP S.A.	Archicom Projekt 136 Sp. z o.o. Sp. k.	Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Wola	500	do 30.09.2025	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP S.A. w związku zawartą umową nr 7/WID/2023 z dnia 23 sierpnia 2023 roku w sprawie budowy drogi.
PKO BP S.A.	Galereia Nova - Archicom Projekt 127 Sp. z o.o. SKA i Archicom Poznań Sp. z o.o.	Miasto Poznań reprezentowane przez dyrektora Zarządu Dróg Miejskich	1 721	do 01.01.2026	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku z zawartą umową nr IRI.4711.20.2022, na „Budowę i przebudowę układu drogowego ulic: oznaczonej w mpzp „Jeżyce – Północ” – część F w Poznaniu, symbolem 1 KD-L (ul. Barańczaka), ul. Janickiego oraz ul. Dąbrowskiego
Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Archicom S.A. na rzecz Archicom Łódź 1 Sp. z o.o. (dawniej: Archicom Łódź Sp. z o.o.)	Miasto Łódź	1 000	do 31.01.2027	Gwarancja ubezpieczeniowa wystawiona przez Generali Towarzystwo Ubezpieczeniowe S.A. w związku z podpisaniem porozumienia z dnia 1 lutego 2024 roku dotyczącego inwestycji Flow. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Łódź Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z porozumienia z dnia 1 lutego 2024 roku.
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	Archicom Łódź 1 Sp. z o.o. (dawniej: Archicom Łódź Sp. z o.o.)	Miasto Łódź	4 000	do 31.01.2027	Gwarancja ubezpieczeniowa wystawiona przez Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. w związku z podpisaniem porozumienia z dnia 1.02.2024 roku dotyczącego inwestycji Flow. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Łódź Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z porozumienia z dnia 1 lutego 2024 roku.
Echo Investment S.A.	Archicom Pot-ton Sp. z o.o.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k.	2 500	do 29.03.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pa-saż Opieńskiego w Poznaniu.
Gwarancje razem			17 361		

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

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	15 958	27.11.2027	Archicom S.A. w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One gwarantuje nabywcy wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. z zobowiązań sprzedającego dotyczących umowy gwarancji najmu. Kwota gwarancji to 3.738 tys. EUR.
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Sandomiria Bokwa & Bokwa spółka jawna	Sandomiria Bokwa & Bokwa spółka jawna	33 295	22.06.2030	Umowa gwarancji czynszowej zawarta w celu ustanowienia gwarancji na łączną kwotę czynszu i opłat eksploatacyjnych związanych z niewynajętymi powierzchniami budynku City 2
Archicom S.A.	Projekt Echo 137 sp. z o.o.	Project Towarowa 22 sp. z o.o.	10 000	do 08.12.2029 lub gdy upłynął termin, w którym Zobowiązania Gwarantowane zostały ważne, skutecznie i bezwarunkowo spłacone w całości lub rozliczone w całości	Gwarancja na zabezpieczenie wykonania zobowiązań w związku z podpisaniem umowy na zakup prawa użytkowania wieczystego gruntu. Archicom S.A. zobowiązany będzie do należytej i terminowej zapłaty kwot w ramach korekty ceny wobec Projekt Towarowa 22 sp. z o.o. zgodnie z postanowieniami umowy przenoszącej
Gwarancje razem			59 253		

Poręczenia wystawione przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 30 września 2025 r.

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Łódź 1 sp. z o.o.	Budvar Centrum Sp. z o.o.	331	30.11.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Wrocław sp. z o.o.	Budvar Centrum Sp. z o.o.	2 065	31.08.2026	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Budimex S.A.	15 000	15.05.2026	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Wrocław sp. z o.o.	CMC Poland sp. z o.o.	3 448	31.01.2026	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego "Mój Dom" S.A.	1 042	30.11.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Wrocław sp. z o.o.	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego "Mój Dom" S.A.	1 807	30.11.2025	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Realizacja Inwestycji - sp.k.	City One Park Sp. zo.o.	1 485	31.03.2029	Zabezpieczenie zobowiązania względem CITY ONE PARK wynikającego z Kontraktu Budowlanego CFB i Infrastruktury -> dotyczy sprzedaży budynku City Forum bud B (City One)
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	"Keller - Polska" sp. z o.o.	5 276	30.06.2027	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Sandomiria Bokwa & Bokwa spółka jawna	33 295	zobowiązania z umowy sprzedaży do 23.06.2030 zobowiązania z umowy gwarancji czynszowej do 1.10.2035	Zabezpieczenie należytego i terminowego wykonania wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy Sprzedaży oraz Umowy Gwarancji Czynszowej w związku ze sprzedażą budynku City 2

1.19 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

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

Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

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

Informacja o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

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

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Wpływ wyników na realizację prognoz finansowych

Grupa Archicom nie publikowała prognoz wyników finansowych.

2. CZĘŚĆ 2

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	30.09.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe			
Wartość firmy		7 211	165
Wartości niematerialne		4 472	3 625
Rzeczowe aktywa trwałe		42 304	37 825
Nieruchomości inwestycyjne	1	304 872	360 714
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach		3 338	2 605
Pożyczki udzielone	4	182 811	174 409
Należności z tytułu leasingu		5 434	6 354
Należności długoterminowe	7	69 845	42 334
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	124 016	88 748
Grunty przeznaczone pod zabudowę	6	74 256	73 995
Aktywa trwałe razem		818 559	790 774
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	2 311 508	1 645 991
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7	144 173	153 022
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 132	18 706
Należności z tytułu pozostałych podatków		70 847	54 841
Należności z tytułu leasingu		1 821	1 430
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	8	49 751	48 077
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	62 488	113 580
Aktywa obrotowe razem		2 641 720	2 035 647
Aktywa razem		3 460 279	2 826 421

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

PASYWA	nota	30.09.2025	31.12.2024
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy		584 960	584 960
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		851 911	851 911
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę		508	191
Pozostałe kapitały		(782 150)	(803 046)
Zyski zatrzymane		511 374	621 504
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 166 603	1 255 520
Kapitał własny		1 166 603	1 255 520
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11	680 126	612 779
Zobowiązania z tytułu leasingu		48 297	53 942
Pozostałe zobowiązania	12	27 084	21 774
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	66 022	41 880
Pozostałe rezerwy długoterminowe		14 099	9 362
Zobowiązania długoterminowe		835 628	739 737
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	12	931 109	461 291
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12	403 278	182 828
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 732	9 389
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		15 488	28 771
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11	71 509	113 698
Zobowiązania z tytułu leasingu		18 312	12 758
Rezerwy krótkoterminowe		14 620	22 429
Zobowiązania krótkoterminowe		1 458 048	831 164
Zobowiązania razem		2 293 676	1 570 901
Pasywa razem		3 460 279	2 826 421

Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	1.01- 30.09.2025	1.01- 30.09.2024
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	523 353	567 588
Przychody ze sprzedaży produktów	373 162	518 483
Przychody ze sprzedaży usług	51 479	49 105
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	98 712	-
Koszt własny sprzedaży	329 207	351 098
Koszt sprzedanych produktów	245 341	336 720
Koszt sprzedanych usług	24 096	14 378
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	59 770	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	194 146	216 490
Koszty sprzedaży	67 430	47 587
Koszty ogólnego zarządu	45 074	21 177
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	37 900	42 200
Pozostałe przychody operacyjne	4 860	5 494
Pozostałe koszty operacyjne	8 077	4 277
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(1 066)	1 628
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	39 459	108 371
Przychody finansowe	16 070	28 826
Koszty finansowe	17 621	27 074
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	732	(454)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	38 640	109 669
Podatek dochodowy	13 252	21 327
- część bieżąca	24 232	70 996
- część odroczone	(10 980)	(49 669)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	25 388	88 342
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(20 549)	(10 784)
Zysk (strata) netto	4 839	77 558
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	4 839	77 558

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

	1.01- 30.09.2025	1.01- 30.09.2024	1.07- 30.09.2025	1.07- 30.09.2024
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	25 388	88 342	6 011	37 989
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,43	1,51	0,10	0,65
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,43	1,51	0,10	0,65
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(20 549)	(10 784)	(119)	(1 097)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,35)	(0,18)	-	(0,02)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,35)	(0,18)	-	(0,02)
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	4 839	77 558	5 892	36 892
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,08	1,33	0,10	0,63
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,08	1,33	0,10	0,63

Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	1.01- 30.09.2025	1.01- 30.09.2024
Zysk (strata) netto	4 839	77 558
Pozostałe całkowite dochody	-	-
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego	-	-
Całkowite dochody	4 839	77 558
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	4 839	77 558

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 30.09.2025 roku							
Dywidendy	-	-	-	-	(114 652)	(114 652)	(114 652)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	317	-	(317)	-	-
Koszty programu motywacyjnego	-	-	-	20 896	-	20 896	20 896
Razem transakcje z właścicielami	-	-	317	20 896	(114 969)	(93 756)	(93 756)
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.09.2025 roku	-	-	-	-	4 839	4 839	4 839
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	4 839	4 839	4 839
Saldo na dzień 30.09.2025 roku	584 960	851 911	508	(782 150)	511 374	1 166 603	1 166 603

	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 roku	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 30.09.2024 roku							
Dywidendy	-	-	-	-	(37 437)	(37 437)	(37 437)
Zaliczki na poczet dywidendy	-	-	-	-	(82 479)	(82 479)	(82 479)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	101	-	(101)	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	101	-	(120 017)	(119 916)	(119 916)
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.09.2024 roku	-	-	-	-	77 558	77 558	77 558
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	77 558	77 558	77 558
Saldo na dzień 30.09.2024 roku	584 960	851 911	191	(803 046)	591 823	1 225 839	1 225 839

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01- 30.09.2025	1.01- 30.09.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej i zaniechanej przed opodatkowaniem	20 183	96 851
Korekty:		
Amortyzacja	6 882	5 864
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	3 729	12 012
(Zysk) strata z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik	399	(140)
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	6 959	(6)
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(177)	(1 140)
Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	17 713	25 940
Przychody z odsetek	(9 743)	(7 456)
Koszty programu motywacyjnego	20 896	-
Udział w (zysku) stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	(732)	454
Inne	(152)	302
Korekty razem	45 774	35 830
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	(622 175)	(288 613)
Zmiana stanu należności	(30 943)	(74 751)
Zmiana stanu zobowiązań	555 815	52 121
Zmiana stanu rezerw	(4 397)	(1 667)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(1 675)	(13 185)
Zmiany w kapitale obrotowym	(103 375)	(326 095)
Zapłacony podatek dochodowy	(14 573)	(76 644)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	(51 991)	(270 058)

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	1.01- 30.09.2025	1.01- 30.09.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(1 694)	(3 949)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(2 905)	(9 898)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	127	47
Wydatki na inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(73 750)	(782)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	121 241	-
Wydatki netto na nabycie udziałów w jednostkach	(448)	(19 596)
Zaliczka na zakup udziałów	-	(19 500)
Wpływy z tytułu zbycia udziałów w jednostkach zależnych	-	1 911
Pożyczki udzielone	(9 400)	(199 192)
Spłata udzielonych pożyczek	10 000	39 669
Wpływy należności z tytułu leasingu	706	425
Otrzymane odsetki	983	2 166
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	44 860	(208 699)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	119 040	355 120
Wypłaty dłużnych papierów wartościowych	(61 814)	(61 241)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	155 075	48 713
Spłaty kredytów i pożyczek	(183 790)	(129 102)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(12 867)	(8 023)
Zapłacone odsetki i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	(59 717)	(55 762)
Wypłacone dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy	-	(64 346)
Inne wydatki	-	(880)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	(44 073)	84 479
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej razem	(51 204)	(394 278)
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(51 092)	(394 318)
w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	112	(40)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	113 580	510 962
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	62 488	116 644
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	1 775	1 731

Noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 1 Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 30 września 2025 wchodziły:

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

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

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

Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach od 1 stycznia 2025 do 30 września 2025 oraz od 1 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024

	1.01- 30.09.2025	1.01- 31.12.2024
Wartość bilansowa na początek okresu	360 714	76 386
Nabycie	68 285	123 559
Aktywowanie późniejszych nakładów	5 465	3 905
Reklasyfikacja z aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	131 069
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	(3 987)	32 389
Wycena aktywa z tytułu prawa do użytkowania	2 537	348
Reklasyfikacja do należności z tytułu leasingu	-	(6 942)
Zbycie	(128 142)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	304 872	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.

17 września 2025 roku spółka zależna Emitenta tj. Archicom Perth sp. z o.o. nabyła od spółki MBP I sp. z o.o. nieruchomość gruntową wraz z budynkiem biurowym położoną przy ul. Janusza Kurtyki 4 w Warszawie. Wartość transakcji wynosiła 16.065 tys. EUR + VAT. Nabycie nieruchomości jest zgodne z polityką inwestycyjną Emitenta i ma na celu rozwój działalności Emitenta na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie.

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, ujemowane są przez Grupę w sprawozdaniu z wyniku w pozycji „Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych”.

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

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

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

Klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych według poziomów wartości godziwej

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Stan na 30.09.2025					
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	-	-	7 254	7 254
Archicom Potton Sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim centrum handlowym przy ul. Opieńskiego w Poznaniu	-	-	59 863	59 863

Archicom Warszawa 2 Sp. z o.o.	Grunt z położonymi na nim budynkami biurowymi przy ul. Postępu oraz Domaniewskiej w Warszawie	-	-	154 073	154 073
Archicom Perth Sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim budynkiem biurowym przy ul. Janusza Kurtyki w Warszawie	-	-	70 995	70 995
Nieruchomości inwestycyjne razem na 30.09.2025		-	12 687	292 185	304 872
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

Grunt przy ul. Opieńskiego w Poznaniu oraz przy ul. Postępu i Domaniewskiej oraz ul. Janusza Kurtyki w Warszawie zostały nabyte w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych. Na moment nabycia gruntu w Poznaniu znajdowało się na nim funkcjonujące centrum handlowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Nabyte nieruchomości inwestycyjne w Warszawie obejmują grunt wraz z położonymi na nim budynkami biurowymi. Centrum handlowe oraz biurowce stanowią źródło dodatkowych tymczasowych przychodów osiąganych z najmu. Grunt został zaklasyfikowany 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 grunty 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.

Nota 2 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

Wycena aktywów i zobowiązań finansowych

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

Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
	AC	FVOCI	FVP&L	Razem
Stan na 30.09.2025				
Aktywa trwałe:				
Należności długoterminowe	1 116	-	-	1 116
Udzielone pożyczki	182 811	-	-	182 811
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	51 684	-	-	51 684
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	49 751	-	-	49 751
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62 488	-	-	62 488
Kategoria aktywów finansowych razem	347 850	-	-	347 850
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 30.09.2025			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	680 126	-	680 126
Pozostałe zobowiązania	27 084	-	27 084
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	254 930	-	254 930
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	71 509	-	71 509
Kategoria zobowiązań finansowych razem	1 033 649	-	1 033 649
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

Nota 3 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą

	30.09.2025		31.12.2024	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Udzielone pożyczki	181 844	182 811	164 020	174 409
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	214 018	214 018	195 356	195 356
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	112 239	112 239	161 657	161 657
Zobowiązania:				
Kredyty	67 082	67 082	95 833	95 424
Dłużne papiery wartościowe	695 876	684 553	639 040	631 053
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	430 362	430 362	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.

Nota 4 Pożyczki udzielone

Zestawienie pożyczek udzielonych według stanu na 30 września 2025

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Należność	
				w walucie	w PLN	krótkoter- minowa	długoter- minowa
Stan na 30.09.2025							
Pożyczki	PLN	stałe oprocentowanie 8%	31.12.2030	-	112 629	-	112 629
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,2%	31.12.2025	-	61 566	-	61 566
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2028	-	1 074	-	1 074
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2027	-	4 530	-	4 530
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2029	-	3 012	-	3 012
Pożyczki udzielone razem				-	182 811	-	182 811

W pierwszych trzech kwartałach 2025 roku Archicom S.A. wraz z spółką zależną udzieliły spółce współkontrolowanej Service Hub Resi sp. z o.o. pożyczek na łączną kwotę 6.000 tys. zł, natomiast spółka Service Hub Resi sp. z o.o. spłaciła w tym czasie pożyczki na łączną kwotę 10.000 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.

Zestawienie pożyczek udzielonych według stanu na 31 grudnia 2024

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Należność	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowa	długoterminowa
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

Nota 5 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

Stan na początek okresu	1.01.2025	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 (+/-)	10 980	47 540
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	-
Stan na koniec okresu	30.09.2025	31.12.2024
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	124 016	88 748
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	66 022	41 880
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	57 994	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 30.09.2025			
Aktywa:	1.01.2025		30.09.2025
Zapasy, w tym:	46 456	19 307	65 763
- wynikające z eliminacji transakcji wewnątrzgrupowych	27 587	13 743	41 330
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży	6 152	17 089	23 241
Pozostałe aktywa	641	509	1 150
Zobowiązania:			
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	844	87	931
Pozostałe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	8 541	13 581	22 122
Leasing	7 867	(139)	7 728
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	29 229	9 174	38 403
- wynikające z naliczonych odsetek	28 093	9 706	37 799
Inne zobowiązania	206	(200)	6
Inne:			
Nierozliczone straty podatkowe	24 775	6 576	31 351
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	8 487	1 011	9 498
Kompensata	(38 298)	(14 638)	(52 936)
Razem	88 748	35 268	124 016

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 września 2025 roku Grupa utworzyła aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące nierozliczonych strat podatkowych w kwocie 31.351 tys. zł. Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na rok 2025 (970 tys. zł), 2026 (980 tys. zł), 2027 (1.829 tys. zł), 2028 (2.440 tys. zł), 2029 (12.585 tys. zł), 2030 (12.548 tys. zł).

Grupa oczekuje realizacji ujemnych różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 40.729 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 30.09.2025			
Aktywa:	1.01.2025		30.09.2025
Nieruchomości inwestycyjne (w tym wynikające z wyceny do wartości godziwej)	18 023	(6 460)	11 563
Zapasy, w tym:	11 959	12 427	24 386
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego	7 778	6 419	14 197
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	31 256	9 607	40 863
- wynikające z naliczonych odsetek	28 436	11 802	40 238
Pozostałe aktywa	6 546	496	7 042
Zobowiązania:			
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	1 102	(152)	950

Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania (wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży)	10 936	21 660	32 596
Pozostałe zobowiązania	356	1 202	1 558
Kompensata	(38 298)	(14 638)	(52 936)
Razem	41 880	24 142	66 022
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 45.453 tys. zł (przed kompensatą).

Nota 6 Zapasy

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

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

Aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego na zapasy wynosiła w pierwszych trzech kwartałach 2025 roku 37.946 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 8,7%. W pierwszych trzech kwartałach 2024 roku była to kwota 19.524 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 10,3%.

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

Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	30.09.2025	31.12.2024
Zapasy w aktywach trwałych	74 256	73 995
Grunty przeznaczone pod zabudowę	74 256	73 995
Zapasy w aktywach obrotowych	2 311 508	1 645 991
Produkcja w toku, w tym:	2 273 484	1 581 137
- grunty przeznaczone pod zabudowę	677 677	747 170
Wyroby gotowe	32 093	5 888
Towary	5 931	58 966
Wartość bilansowa zapasów razem	2 385 764	1 719 986

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie dokonano istotnych odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	30.09.2025	31.12.2024
Zabezpieczenie na inwestycji Modern Mokotów III	97 432	58 695
Zabezpieczenie na inwestycji Modern Mokotów IV	73 893	60 540
Zabezpieczenie na inwestycji Modern Mokotów V	-	21 621
Zabezpieczenia na zapasach razem	171 325	140 856

Nota 7 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

	30.09.2025	31.12.2024
Należności długoterminowe		
Zaliczka na zakup udziałów	19 500	19 500
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	49 229	21 669
Kaucje wpłacone	1 116	1 165
Należności długoterminowe razem	69 845	42 334
Należności krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	58 077	37 713
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(9 897)	(6 380)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	48 180	31 333
Depozyt związany z nabytymi pakietami wierzytelności	-	13 057
Nabyte pakiety wierzytelności	-	52 994
Inne należności	3 504	520
Pozostałe należności finansowe netto	3 504	66 571
Należności finansowe	51 684	97 904
Przedpłaty i zaliczki	79 315	48 565

Rozliczenia międzyokresowe	13 650	6 553
Pozostałe należności niefinansowe	148	-
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	(624)	-
Należności niefinansowe	92 489	55 118
Należności krótkoterminowe razem	144 173	153 022

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	1.01- 30.09.2025	1.01- 31.12.2024
Stan na początek okresu	6 380	8 142
Odpisy utworzone (+)	879	-
Odpisy rozwiązane (-)	-	(662)
Odpisy wykorzystane (-)	(48)	(1 100)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	2 686	-
Stan na koniec okresu	9 897	6 380

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

Nota 8 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

	30.09.2025	31.12.2024
Rachunki powiernicze	49 751	44 623
Kaucje	-	12
Rachunki obsługi długu	-	3 442
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem	49 751	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.

Nota 9 Środki pieniężne

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.09.2025	31.12.2024
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	28 581	105 334
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	4 232	5 394
Depozyty krótkoterminowe (o terminie zapadalności do 3 miesięcy od dnia zawarcia)	27 900	-
Środki pieniężne na rachunkach split payment*	1 775	2 852
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	62 488	113 580

* środki o ograniczonej możliwości dysponowania

Nota 10 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 1 niniejszego raportu.

Sprawozdanie z wyniku działalności zaniechanej

	1.01- 30.09.2025	1.01- 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	4 844	7 767
Przychody ze sprzedaży usług	4 844	7 767
Koszt własny sprzedaży	2 060	2 936
Koszt sprzedanych usług	2 060	2 936
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 784	4 831
Koszty sprzedaży	156	-
Koszty ogólnego zarządu	255	356
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	55	717
Pozostałe przychody operacyjne	276	20
Pozostałe koszty operacyjne	15 088	923
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	(2 663)	(13 640)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(15 157)	(10 785)
Przychody finansowe	644	578
Koszty finansowe	3 944	2 611
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(18 457)	(12 818)
Podatek dochodowy	2 092	(2 034)
- część bieżąca	2 238	190
- część odroczone	(146)	(2 224)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(20 549)	(10 784)

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych działalności zaniechanej

	1.01- 30.09.2025	1.01- 30.09.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	1 176	4 141
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	121 241	(782)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej*	(132 273)	(36 090)
Przepływy środków pieniężnych netto razem	(9 856)	(32 731)

* w tym 80.119 tys. zł spłaconych pożyczek wewnątrzgrupowych

Nota 11 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 30 września 2025

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoter- minowe	długoter- minowe
Stan na 30.09.2025							
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	30.09.2027*	-	67 082	67 082	-
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	8.02.2027	-	210 566	2 563	208 003
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	1.06.2027	-	167 136	1 066	166 070
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	19.06.2028	-	187 750	442	187 308
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.03.2029	-	119 101	356	118 745
Razem				-	751 635	71 509	680 126

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

W pierwszych trzech kwartałach 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 67.082 tys. zł – utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
 - wskaźnika LTV,
 - wskaźnika dług netto/EBITDA,
 - wskaźnik długu netto/kapitały własne.

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

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

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

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

W okresie objętym skonsolidowanym raportem kwartalnym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się następująco:

	30.09.2025	31.12.2024
A. Zobowiązania finansowe	818 244	793 177
B. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	112 239	161 657
Dług netto (A-B)	706 005	631 520
Kapitał własny ogółem	1 166 603	1 255 520
Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne	60,52%	50,3%
C. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	38 640	155 252
D. Przychody finansowe	16 070	31 373
E. Koszty finansowe	17 621	37 072
F. Amortyzacja	6 882	8 255
EBITDA (C-D+E+F)	47 073	169 206
Wskaźnik Dług netto / EBITDA	15,00	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 emisje obligacji.

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31 grudnia 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 przeznaczoną do sprzedaży, opisaną w nocie 1 raportu.

** 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 zdyskontowaniem	Wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat		
Stan na 30.09.2025							
Kredyty w rachunku bieżącym	67 082	-	-	-	-	67 082	67 082
Dłużne papiery wartościowe	27 422	27 330	630 501	124 339	-	809 592	684 553
Zobowiązania z tytułu leasingu	14 471	5 830	35 490	17 443	2 655	75 889	66 609
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	115 363	-	-	-	-	115 363	115 363
Kaucje otrzymane	10 294	2 404	10 940	10 871	9 475	43 984	39 193
Zobowiązania z tytułu dywidendy	114 652	-	-	-	-	114 652	114 652
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	3 517	109	1 515	1 862	-	7 003	7 003
Razem	352 801	35 673	678 446	154 515	12 130	1 233 565	1 094 455
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 przeznaczoną do sprzedaży.

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

Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

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

* Kredyt w rachunku bieżącym o przyznanym limicie 240.000 tys. zł, którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 67.082 tys. zł.

Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	30.09.2025	31.12.2024
Nieruchomości inwestycyjne	-	131 069
Zapasy	171 325	140 856
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	51 526	50 929
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	222 851	322 854

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

Nota 12 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Zobowiązania długoterminowe

	30.09.2025	31.12.2024
Kaucje otrzymane	23 707	21 220
Pochodne instrumenty finansowe	-	554
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	3 377	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	27 084	21 774

Zobowiązania krótkoterminowe

	30.09.2025	31.12.2024
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	115 363	85 928
Kaucje otrzymane	15 486	14 220
Zobowiązania z tytułu dywidend	114 652	-
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	3 626	-
Inne zobowiązania finansowe	5 803	3 061
Zobowiązania finansowe	254 930	103 209
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych	49 751	44 624
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	7 409	6 418
Zaliczki otrzymane	-	9 600
Przychody przyszłych okresów	12 014	337
Rozliczenia międzyokresowe bierne kosztów	77 076	17 695
Inne zobowiązania niefinansowe	2 098	945
Zobowiązania niefinansowe	148 348	79 619
Zobowiązania krótkoterminowe razem	403 278	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 lokali na podstawie umów deweloperskich według stanu na 30 września 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 30.09.2025			
Apator	221 088	216 078	2 626
Modern Mokotów	132 414	126 633	-
Towarowa 22	120 386	119 047	-
Flow	115 173	111 819	-
Przystań Reymonta	75 619	72 445	-
Południk 17	60 681	58 690	-
Zenit	45 081	38 058	-
Powstańców Śląskich 7D	35 907	35 196	-
Stacja Wola	30 425	28 591	-
Grzybowska	27 914	27 914	-
P. Skargi	24 068	22 907	-
Planty Racławickie	20 242	13 869	293
Gwarna	18 359	17 597	-
Dąbrowskiego	17 308	17 222	-
Sady nad Zieloną	9 817	1 385	880
Apartamenty Esencja II	7 391	7 178	-
Duża Góra	4 943	4 326	-
29 Listopada	3 712	3 662	-
Awipolis	2 526	830	42
Bociana	144	-	-
Olimpia Port	59	59	236
Browary Wrocławskie	57	57	3 125
Bonarka Living	4	4	97
River Point	-	-	243
RAZEM	973 318	923 567	7 542

*MRP - mieszkaniowe rachunki powiernicze

Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców lokali na podstawie umów deweloperskich według stanu na 31 grudnia 2024

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	
		w tym przedpłaty i zaliczki zwolnione z MRP*	Przychody do ujęcia w przyszłości związane z niezrealizowanymi zobowiązaniami do wykonania świadczeń
Stan na 31.12.2024			
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

Nota 13 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

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

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

Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	1.01- 30.09.2025	1.01- 30.09.2024
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	5 943	5 101
Programy motywacyjne (płatności w formie akcji)	20 896	-
Razem	26 839	5 101

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

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. Tego dnia Emitent otrzymał 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.

Cena nabycia akcji w ramach pierwszego świadczenia Programu Motywacyjnego wynosi 0,01 zł za akcję, a cena z notowań akcji na dzień nabycia wynosiła 46,50 zł za akcję. Wycena kosztu z tytułu realizacji pierwszego świadczenia Programu Motywacyjnego wyniosła 17.248 tys. zł i została ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku w pozycji Kosztów ogólnego zarządu oraz w Pozostałych kapitałach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Realizacja drugiego świadczenia Programu Motywacyjnego obejmuje przyznanie uprawnienia do objęcia warrantów subskrypcyjnych. Wybrany 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.

Grupa dokonała wyceny drugiego świadczenia Programu Motywacyjnego przy wykorzystaniu modelu dwumianowego, na podstawie którego ustalono koszt z tytułu realizacji drugiego świadczenia Programu Motywacyjnego w wysokości 3.645 tys. zł. Koszt został ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku w pozycji Kosztów ogólnego zarządu oraz w Pozostałych kapitałach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

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.

Sprzedaż i należności z jednostkami powiązanymi

	Przychody z działalności operacyjnej				Należności	
	1.01- 30.09.2025	1.01- 30.09.2024	1.07- 30.09.2025	1.07- 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024
Sprzedaż do / należności od:						
Echo Investment S.A.	9 780	12 088	3 456	3 493	30 247	23 901
Jednostek wycenianych metodą praw własności	5 951	3 931	2 896	3 161	4 913	6 140
Kluczowego personelu kierowniczego	-	1 128	-	42	8	4
Pozostałych podmiotów powiązanych	9 871	14 381	3 198	8 954	76 224	34 882
Razem	25 602	31 528	9 550	15 650	111 392	64 927

Należności od pozostałych podmiotów powiązanych na dzień 30 września 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- 30.09.2025	1.01- 30.09.2024	1.07- 30.09.2025	1.07- 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024
Zakup od / zobowiązania do:						
Echo Investment S.A.	47 196	26 127	13 927	7 716	48 592	5 116
DKR Echo Investment Sp. z o.o.	-	-	-	-	51 317	-
Jednostek wycenianych metodą praw własności	18 676	3 724	5 752	-	2 998	9 745
Kluczowego personelu kierowniczego	3 232	2 709	688	490	9 969	1 622
Pozostałych podmiotów powiązanych	4 709	69 214	889	7 163	8 001	2 833
Razem	73 813	101 774	21 256	15 369	120 877	19 316

Zobowiązania wobec Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment Sp. z o.o. na 30 września 2025 r. stanowią głównie zobowiązania z tytułu dywidendy, które zostały spłacone 17 listopada 2025 r., zgodnie z informacją w punkcie 1.16 niniejszego sprawozdania.

Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym

	Przychody z tytułu odsetek				Pożyczki udzielone	
	1.01- 30.09.2025	1.01- 30.09.2024	1.07- 30.09.2025	1.07- 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone:						
Jednostkom wycenianym metodą praw własności	5 834	4 634	2 048	1 741	121 245	116 496
Pozostałym podmiotom powiązanym	3 558	1 257	1 218	1 229	61 566	57 913
Razem	9 392	5 891	3 266	2 970	182 811	174 409

Nota 14 Pozostałe informacje

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30.09.2025: 4,2692 PLN/EUR, 31.12.2024: 4,2730 PLN/EUR
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 1.01-30.09.2025: 4,2365 PLN/EUR; 1.01-30.09.2024: 4,3022 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- 30.09.2025	1.01- 30.09.2024	1.01- 30.09.2025	1.01- 30.09.2024
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	523 353	567 588	123 534	131 930
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	39 459	108 371	9 314	25 190
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	38 640	109 669	9 121	25 491
Zysk (strata) netto	4 839	77 558	1 142	18 028
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	4 839	77 558	1 142	18 028
Zysk (strata) na akcję (PLN / EUR)	0,08	1,33	0,02	0,31
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN / EUR)	0,08	1,33	0,02	0,31
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,2365	4,3022
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(51 991)	(270 058)	(12 272)	(62 772)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	44 860	(208 699)	10 589	(48 510)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(44 073)	84 479	(10 403)	19 636
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(51 204)	(394 278)	(12 086)	(91 646)
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,2365	4,3022
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Aktywa	3 460 279	2 826 421	810 522	661 461
Zobowiązania długoterminowe	835 628	739 737	195 734	173 119
Zobowiązania krótkoterminowe	1 458 048	831 164	341 528	194 516
Kapitał własny	1 166 603	1 255 520	273 260	293 826
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 166 603	1 255 520	273 260	293 826
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,2692	4,2730

Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR – cd.

	1.07- 30.09.2025	1.07- 30.09.2024	1.07- 30.09.2025	1.07- 30.09.2024
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	198 476	242 275	46 564	56 467
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 042	48 040	2 581	11 195
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 333	49 748	2 888	11 591
Zysk (strata) netto	5 892	36 892	1 391	8 595
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	5 892	36 892	1 391	8 595
Zysk (strata) na akcję (PLN / EUR)	0,10	0,63	0,02	0,15
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN / EUR)	0,10	0,63	0,02	0,15

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Archicom

2.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom

Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

2.1.1 Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 24 listopada 2025 roku.

2.1.2 Podstawa sporządzenia

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa, zatwierdzonym przez Unię Europejską.

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

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

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

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

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

W niniejszym skróconym kwartalnym 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 wchodzą 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 wymiennalna 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 kwartalnego 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 raportu, 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 raportu, 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:

- doprecyzowanie stosowania kryterium “własnego użytku”;
- dozwoleń 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 11 sprawozdania) oraz aktywa finansowe (zaprezentowane w nocie 4 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*	183 306	183 355	49
Wyemitowane obligacje	684 554	685 347	793

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

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Poszczególne nieruchomości zostały wycenione następującymi metodami:

poziom 2

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

poziom 3

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

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

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

Rozpoznanie ujemnej marży

W odniesieniu do produkcji w toku analiza rentowności przeprowadzana jest na poziomie poszczególnych projektów deweloperskich. Zarząd przeprowadził analizę stopnia realizacji budżetów poszczególnych realizowanych inwestycji deweloperskich (w odniesieniu do inwestycji w budowie), a także analizę zasadności przyjętych założeń budżetowych w kontekście otoczenia rynkowego i makroekonomicznego (w odniesieniu do inwestycji, które na dzień 30 września 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 września 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 punkcie 1.11 niniejszego sprawozdania.

Opóźnienia w procesie sprzedaży

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

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

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

Utrata wartości aktywów finansowych

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe

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

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

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

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

Okres przeterminowania	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	2,3%	26 189	602
1-30 dni	4,1%	819	34
31-90 dni	10,5%	739	78
91-360 dni	20,0%	736	147
powyżej 361 dni	45,9%	6 329	2 905
Razem		34 812	3 766

Udzielone pożyczki

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

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

Na dzień 30 września 2025 roku Grupa posiadała należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym. Pożyczki udzielone zostały opisane w nocie 4 niniejszego raportu.

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

W celu kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych w modelu utraty wartości Grupa wykorzystwała na dzień 30 września 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 współkontrolowanej	BB+	112 873	0,41%	53,2%	244
Pożyczki udzielone jednostce współkontrolowanej	BB+	8 616	0,41%	100,0%	-
Pożyczka udzielona jednostce powiązanej	BB+	61 817	0,41%	100,0%	251
Razem		183 306			495

Okres leasingu

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

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

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

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

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

2.2 Grupa Archicom

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

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

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

Firma	Siedziba	Udział Spółki w kapitale zakładowym
Spółki Zależne		
Archicom Residential sp. z o. o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Residential 2 sp. z o. o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	Wrocław	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Wrocław	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Poznań sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	Wrocław	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	Wrocław	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Gdańsk sp. z o.o.	Wrocław	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Wrocław	0,78% bezpośrednio; 99,22% pośrednio
Archicom Sales Services sp. z o.o.	Wrocław	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Jagodno sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Wrocław	96,01% bezpośrednio; 3,99% pośrednio

TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	99,58% bezpośrednio; 0,42% pośrednio
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Wrocław	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio
AD Management sp. z o.o.	Wrocław	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio
Archicom Sp. z o.o. –Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio
Altona Investments sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom RW sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Wrocław sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Warszawa sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Mioga Investment sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Advisory sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Himawari Investment sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Warszawa 3 sp. z o.o. (dawniej: Karensansui Warsaw Investment sp. z o.o.)	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Łódź 1 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Gosford Investments sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Perth sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Potton sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt127 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt 136 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Projekt Echo - 137 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt 139 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Services sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom ZAM sp. z o.o. (dawniej: ZAM Archicom Projekt 127 sp. z o.o. sp.k.)	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nowy Mokatów sp. z o.o.	Wrocław	99,9% bezpośrednio; 0,1% pośrednio
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o.	Wrocław	99,5% bezpośrednio; 0,5% pośrednio
Galeria Nova - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	100% bezpośrednio
12 - Archicom Projekt 127 sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt 136 sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	99,999% bezpośrednio; 0,001% pośrednio
Archicom Browary Warszawskie sp. z o.o. sp.k.	Wrocław	99,992% bezpośrednio; 0,008% pośrednio
Archicom Bowen sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Senja 2 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Wrocław 3 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Wrocław 4 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio

EASS5003 sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom sp. z o.o. Śląsk sp.k.	Wrocław	99,9997% bezpośrednio; 0,0003% pośrednio
Keshi sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Rentierresidence sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Kraków sp. z o.o. (dawniej: Haibisukasu sp. z o.o.)	Kraków	100% bezpośrednio
EASS5000 sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Fit-Out Center Archicom sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
RPGZ 16 sp. z o.o.	Kraków	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 września 2025 r. miały miejsce transakcje nabycia i sprzedaży udziałów opisane w punkcie 1.10 niniejszego raportu.

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 10 niniejszego raportu. Grupa ma w planach strategicznych pełną koncentrację na segmencie mieszkaniowym.

3. CZĘŚĆ 3

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE

FINANSOWE ARCHICOM S.A.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.09.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	22 212	21 971
Rzeczowe aktywa trwałe	40 183	38 534
Nieruchomości inwestycyjne	7 254	8 314
Inwestycje w jednostkach zależnych	554 664	541 177
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach	3 338	2 605
Należności i pożyczki	1 899 169	1 536 974
Należności leasingowe	5 434	6 354
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 713	14
Aktywa trwałe razem	2 533 967	2 155 943
Aktywa obrotowe		
Zapasy	67	67
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	54 214	125 148
Pożyczki	4 914	-
Należności leasingowe	1 821	1 430
Aktywa z tytułu umów MSSF 15	6 368	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	691	1 819
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 825	226
Aktywa obrotowe razem	69 900	128 690
Aktywa razem	2 603 867	2 284 633

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

PASYWA	30.09.2025	31.12.2024
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	584 960	584 960
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	971 247	971 247
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	509	192
Pozostałe kapitały	(535 756)	(556 652)
Zyski zatrzymane:	197 636	114 968
- zysk (strata) netto	197 636	197 447
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)	-	(82 479)
Kapitał własny	1 218 596	1 114 715
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 091 315	850 931
Zobowiązania leasingowe	31 823	33 322
Pozostałe zobowiązania	3 174	2 722
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 802	9 941
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	65	139
Zobowiązania długoterminowe	1 144 179	897 055
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	131 183	36 307
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 501	9 073
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	71 509	195 783
Zobowiązania leasingowe	10 492	8 605
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18 339	19 485
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 280	1 577
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 788	2 033
Zobowiązania krótkoterminowe	241 092	272 863
Zobowiązania razem	1 385 271	1 169 918
Pasywa razem	2 603 867	2 284 633

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień bilansowy zobowiązania krótkoterminowe przewyższają aktywa obrotowe o kwotę 171.192 tys. złotych. Spowodowane jest to utrzymaniem przyjętej strategii wzrostu, co za tym idzie intensywnymi zakupami gruntów przez spółki celowe, których zakup finansowany jest przez Archicom S.A. Zarząd na bieżąco monitoruje przepływy pieniężne i nie identyfikuje ryzyka utraty płynności z uwagi na planowane wpływy z działalności operacyjnej.

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	1.01.- 30.09.2025	1.01.- 30.09.2024	01.07. - 30.09.2025	01.07. - 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	173 480	160 554	69 152	43 358
Przychody ze sprzedaży usług	173 480	160 554	69 152	43 358
Koszt własny sprzedaży	41 921	18 377	16 728	5 441
Koszt sprzedanych usług	41 921	18 377	16 728	5 441
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	131 559	142 177	52 424	37 917
Koszty sprzedaży	8 747	5 905	2 117	2 463
Koszty ogólnego zarządu	87 346	64 974	40 761	22 462
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej	90 640	81 615	30 649	29 092
Przychody z tytułu dywidend oraz zaliczek na poczet dywidendy	182 646	145 941	32 693	-
Zysk (strata) z tytułu zmiany wartości odpisów aktualizujących wartość pożyczek udzielonych	(21 214)	(1 271)	(123)	85
Pozostałe przychody operacyjne	12 046	11 649	4 868	2 162
Zysk (strata) z tytułu zmiany wartości odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostki zależne	(7 040)	(39 301)	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	10 580	8 185	4 554	1 572
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	(123)	-	(123)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	281 964	261 623	73 079	42 636
Przychody finansowe	1 463	3 946	303	417
<i>w tym przychody z tytułu odsetek</i>	387	1 201	126	177
Koszty finansowe	71 285	66 592	23 874	24 239
<i>w tym koszty z tytułu odsetek</i>	68 277	63 142	22 904	21 849
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	732	-	190	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	212 874	198 977	49 698	18 814
Podatek dochodowy	15 238	17 858	12 155	3 315
Zysk (strata) netto	197 636	181 119	37 543	15 499

Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję

Wyszczególnienie	1.01- 30.09.2025	1.01- 30.09.2024
	PLN / akcję	PLN / akcję
- podstawowy	3,38	3,10
- rozwodniony	3,38	3,10

Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	1.01.- 30.09.2025	1.01.- 30.09.2024	01.07. - 30.09.2025	01.07. - 30.09.2024
Zysk (strata) netto	197 636	181 119	37 543	15 499
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody	197 636	181 119	37 543	15 499

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1.01.2025 roku	584 960	971 247	192	(556 652)	114 968	1 114 715
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.09.2025 roku						
Koszty programu motywacyjnego	-	-	-	20 896	-	20 896
Dywidenda (z zysku 2024 roku)	-	-	-	-	(114 651)	(114 651)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	317	-	(317)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	317	20 896	(114 968)	(93 755)
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.09.2025 roku	-	-	-	-	197 636	197 636
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	197 636	197 636
Saldo na dzień 30.09.2025 roku	584 960	971 247	509	(535 756)	197 636	1 218 596

	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1.01.2024 roku	584 960	971 247	90	(556 652)	37 540	1 037 185
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 30.09.2024 roku						
Dywidenda (z zysku 2023 roku)	-	-	-	-	(37 438)	(37 438)
Zaliczka na poczet dywidendy (z zysku 2024 roku)	-	-	-	-	(82 479)	(82 479)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	102	-	(102)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	102	-	(120 019)	(119 917)
Zysk netto za okres od 1.01 do 30.09.2024 roku	-	-	-	-	181 119	181 119
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	181 119	181 119
Saldo na dzień 30.09.2024 roku	584 960	971 247	192	(556 652)	98 640	1 098 387

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01.- 30.09.2025	1.01.- 30.09.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	212 874	198 977
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	6 050	4 318
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	795	802
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	852	(1 281)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	21 584	41 025
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji w jednostki zależne	7 040	-
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(7)	(6)
Zysk (strata) ze zbycia inwestycji w jednostki zależne	-	123
(Zysk) strata z tytułu różnic kursowych	2	2 345
Koszty odsetek i prowizji	69 888	65 055
Przychody z odsetek	(91 001)	(83 401)
Przychody z dywidend	(182 646)	(145 941)
Koszt płatności w formie akcji (program motywacyjny)	20 896	-
Udział w (zysku) stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	(732)	-
Inne korekty	(143)	(1 351)
Korekty razem	(147 422)	(118 312)
Zmiana stanu należności	71 617	(57 582)
Zmiana stanu zobowiązań	(40 847)	(12 964)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	9 748	(4 084)
Zmiany w kapitale obrotowym	40 518	(74 630)
Zapłacony podatek dochodowy	-	(440)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	105 970	5 595

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	1.01.- 30.09.2025	1.01.- 30.09.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(1 087)	(1 046)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(2 398)	(7 972)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	42	50
Zaliczki na zakup udziałów	-	(19 500)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	388 215	480 478
Pożyczki udzielone	(729 610)	(838 047)
Wydatki na nabycie / objęcie akcji i udziałów jednostek zależnych i współzależnych	(20 527)	(19 615)
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych	-	2 611
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	709	511
Otrzymane odsetki od pożyczek	44 112	50 523
Otrzymane odsetki od obligacji	-	928
Otrzymane odsetki pozostałe	360	396
Otrzymane dywidendy	175 150	145 941
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(145 034)	(204 742)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	119 040	355 120
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(61 814)	(61 241)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	669 175	319 713
Spłaty kredytów i pożyczek	(602 683)	(389 150)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(5 562)	(4 305)
Odsetki i prowizje zapłacone	(77 495)	(85 031)
Dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy	-	(64 346)
Wydatki związane z emisją akcji przeprowadzoną w poprzednim roku	-	(880)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	40 661	69 880
Przepływy środków pieniężnych netto razem	1 597	(129 267)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	226	136 691
w tym zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(2)	(9)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 825	7 433
w tym: środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	1 220	839

Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

Informacje na temat podmiotów powiązanych – sprzedaż i należności

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	1.01- 30.09.2025	1.01- 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024
Sprzedaż do / należności od:				
Echo Investment S.A.	9 486	12 297	26 242	23 901
DKR Echo Investment Sp. z o.o.	-	-	-	-
Jednostek zależnych	343 493	283 398	52 740	117 539
Jednostek współkontrolowanych	2 012	2 156	3 088	2 335
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	5	3
Pozostałych podmiotów powiązanych	9 592	13 228	2 412	4 280
Razem	364 583	311 079	84 487	148 058

Informacje na temat podmiotów powiązanych – zakup i zobowiązania

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	1.01- 30.09.2025	1.01- 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024
Zakup od / zobowiązania do:				
Echo Investment S.A.	10 970	7 773	36 911	3 016
DKR Echo Investment Sp. z o.o.	-	-	51 317	-
Jednostek zależnych	1 747	7 711	4 229	3 905
Jednostek współkontrolowanych	12 808	1 291	2 987	5 780
Kluczowego personelu kierowniczego	-	3	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	2 573	3 863	245	227
Razem	28 098	20 641	95 689	12 928

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

	1.01- 30.09.2025	30.09.2025	1.01- 30.09.2025	1.01- 31.12.2024	31.12.2024	1.01- 30.09.2024
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody z odsetek	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody z odsetek
Pożyczki udzielone:						
Jednostkom zależnym	723 210	1 706 588	81 608	754 547	1 347 252	75 242
Jednostkom współkontrolowanym	6 400	112 629	5 474	143 944	108 954	5 074
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	61 566	3 558	55 748	57 914	1 299
Razem	729 610	1 880 783	90 640	954 239	1 514 120	81 615

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

	1.01- 30.09.2025	30.09.2025	1.01- 30.09.2025	1.01.- 31.12.2024	31.12.2024	1.01- 30.09.2024
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostek zależnych	514 100	411 188	17 858	393 200	370 725	24 916
Razem	514 100	411 188	17 858	393 200	370 725	24 916

Inne znaczące zmiany aktywów i zobowiązań

Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych	1.01.- 30.09.2025	1.01.- 31.12.2024
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	1 520 907	1 102 465
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	729 610	954 239
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	90 640	111 605
Splata kapitału pożyczek (-)	(388 215)	(586 067)
Splata odsetek od pożyczek (-)	(44 112)	(58 650)
Inne zmiany	(46)	(2 685)
Wartość brutto na koniec okresu	1 908 784	1 520 907
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	(6 787)	(3 823)
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	(23 140)	(5 340)
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie	1 926	2 376
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	(28 001)	(6 787)
Wartość bilansowa na koniec okresu	1 880 783	1 514 120

Zmiana wartości bilansowej pożyczek otrzymanych	1.01.- 30.09.2025	1.01.- 31.12.2024
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	370 725	448 686
Kwota pożyczek otrzymanych w okresie	514 100	393 200
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	17 858	(22 341)
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(491 495)	(448 820)
Wartość bilansowa na koniec okresu	411 188	370 725

4. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku (wraz z danymi porównawczymi) został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 24 listopada 2025 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
24.11.2025	Waldemar Olbryk	Prezes Zarządu	
24.11.2025	Justyna Kawa	Członkini Zarządu	
24.11.2025	Dawid Wrona	Członek Zarządu	
24.11.2025	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