

Skonsolidowany raport kwartalny

GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A.
ZA I KWARTAŁ 2026 ROKU



2026

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 pierwszym kwartale 2026 r.....	8
1.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej.....	8
1.8 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom.....	8
1.9 Segmenty Grupy Archicom.....	10
1.10 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi.....	15
1.11 Portfel nieruchomości.....	16
1.12 Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2026 roku – zakupy nieruchomości.....	20
1.13 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na wyniki osiągnięte w pierwszym kwartale 2026 roku.....	21
1.14 Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Archicom w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	21
1.15 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A. oraz Grupy Archicom.....	22
1.16 Informacje o dywidendzie.....	27
1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej.....	27
1.18 Umowy gwarancji oraz zobowiązania warunkowe.....	28
1.19 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa.....	31
2. CZĘŚĆ 2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE	
SPRAWOZDANIE FINANSOWE	32
2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	32
2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku.....	34
2.3 Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów.....	35
2.4 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	36
2.5 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	37
Noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego	
sprawozdania finansowego	39
Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Archicom.....	58

2.6	Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom.....	58
2.7	Grupa Archicom.....	65
3.	CZĘŚĆ 3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE	
	SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A.	69
3.1	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	69
3.2	Jednostkowe sprawozdanie z wyniku.....	71
3.3	Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję.....	72
3.4	Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów.....	72
3.5	Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	73
3.6	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	74
	Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego	76
4.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	78

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:



Dawid Wrona
Prezes Zarządu



Justyna Kawa
Członkini Zarządu



Rafał Zboch
Członek Zarządu

W okresie od 1 stycznia do 31 marca roku obrotowego 2026 w składzie Zarządu Emitenta miały miejsce następujące zmiany:

- W dniu 25 marca 2026 roku Pan Waldemar Olbryk złożył rezygnację z funkcji Prezesa Zarządu oraz z członkostwa w Zarządzie Spółki, ze skutkiem natychmiastowym. W złożonym oświadczeniu nie została podana przyczyna rezygnacji.
- W dniu 25 marca 2026 roku Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Panu Dawidowi Wronie, dotychczasowemu Członkowi Zarządu funkcję Prezesa Zarządu ze skutkiem od dnia 25 marca 2026 r. Informacje dotyczące wykształcenia, kwalifikacji oraz przebiegu pracy zawodowej Pana Dawida Wrony zostały opublikowane w raporcie bieżącym Nr 29/2022 z dnia 18 listopada 2022 r.

Rada Nadzorcza Archicom S.A.

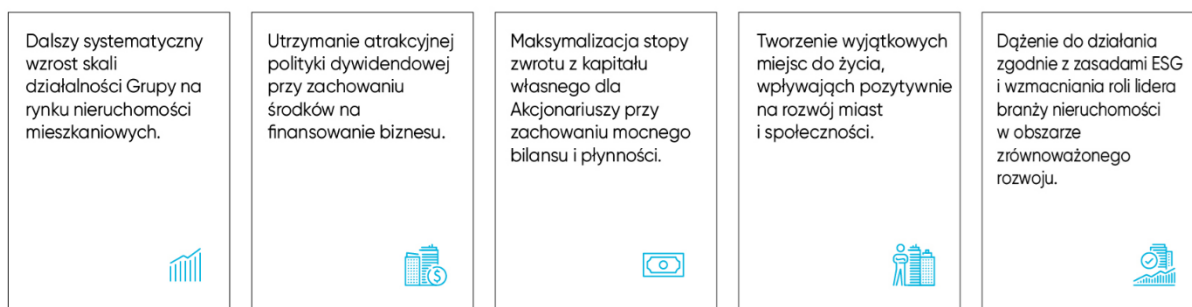
W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień bilansowy i na dzień zatwierdzenia niniejszego raportu wchodzi:

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

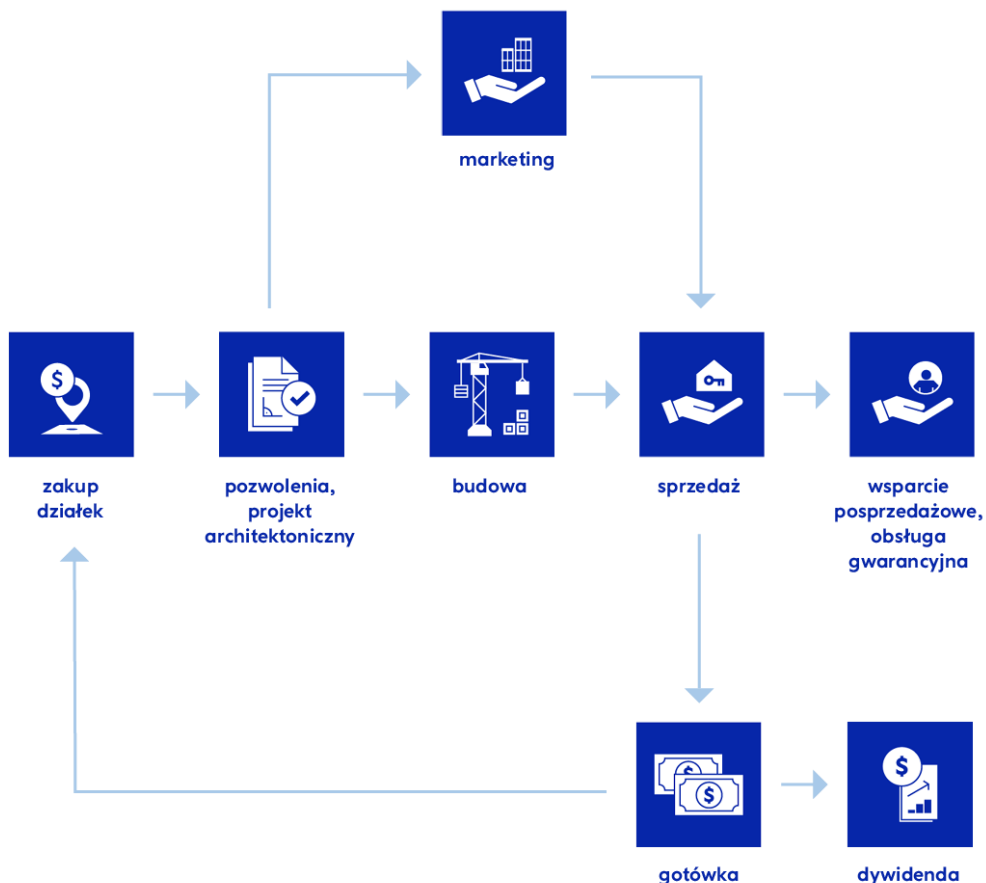
Strategia Grupy Archicom zakłada:



1.3 Model biznesowy

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

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



1.4 Struktura i opis akcji Archicom

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

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

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

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

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

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

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego Emitent nie otrzymał żadnych zawiadomień w zakresie zmian w stanie posiadania akcji i głosów spośród 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 (%)
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	358 000	0,612%	358 000	0,553%

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 pierwszym kwartale 2026 r.

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

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

1.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Rekomendacja Zarządu w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2025 oraz wyznaczenia daty Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki

29 kwietnia 2026 r. Zarząd spółki Archicom S.A. podjął uchwałę o wyznaczeniu daty Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki za rok obrotowy 2025 na dzień 16 czerwca 2026 roku oraz w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendacji dotyczącej przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2025. Szerszy opis w punkcie 1.16 niniejszego raportu.

1.8 Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Archicom

Rynek mieszkaniowy w Polsce

Początek 2026 roku na polskim rynku nieruchomości upłynął w atmosferze silnych wyników sprzedażowych i rosnącego niepokoju geopolitycznego wywołanego wojną w Zatoce Perskiej. Choć nastroje konsumentów ewoluowały od optymizmu ku lękowi, dynamika sprzedaży w siedmiu największych aglomeracjach pozostała wysoka – na siedmiu największych rynkach w Polsce sprzedano łącznie 12,9 tys. mieszkań, co stanowi wzrost o 11,1% względem poprzedniego kwartału i aż o 35,2% w ujęciu rocznym. Ta zakupowa ofensywa, napędzana poprawą zdolności kredytowej i aktywnością inwestorów, zderzyła się jednak z wyraźnym wyhamowaniem nowej podaży, która spadła o 27% kw/kw, osiągając poziom zaledwie 10,3 tys. lokali wprowadzonych do oferty. [JLL]

Ten rozdźwięk między popytem a nową podażą najmocniej zarysował się w miastach takich jak Katowice, gdzie sprzedaż wystrzeliła o ponad 50% kw/kw, oraz w Warszawie i Łodzi, notujących wzrosty rzędu 16,7%. Jedyne Kraków oparł się trendowi spadkowemu w podaży, wprowadzając o 13% więcej mieszkań niż wcześniej, podczas gdy w pozostałych metropoliach tempo wyprzedazy lokali wyraźnie przewyższyło liczbę nowych projektów. W rezultacie łączna pula dostępnych mieszkań, mimo że wciąż bliska historycznym rekordom i wynosząca około 69 tysięcy sztuk, zaczęła się kurczyć. W stolicy to właśnie te topniejące zasoby oraz lęk przed inflacją stały się głównymi motorami napędowymi zakupów, podczas gdy w Krakowie i Katowicach systematycznie rosła liczba lokali już gotowych do odbioru. [JLL]

Obecna sytuacja geopolityczna i gospodarcza, przejawiająca się wzrostem inflacji oraz wyższym oprocentowaniem kredytów, zaczyna jednak redefiniować priorytety kupujących. W obliczu nieuchronnego wzrostu kosztów realizacji inwestycji, najbardziej poszukiwanym towarem stają się lokale gotowe, dające gwarancję stałej ceny i ochrony przed opóźnieniami. Może to prowadzić do paradoksalnej sytuacji, w której na rynku o mocno zróżnicowanych cenach – od 11,4 tys. zł/m² w Łodzi po 19,9 tys. zł/m² w Warszawie – najbezpieczniejsze produkty zaczną drożeć najszybciej. Deweloperzy, zwłaszcza ci o średniej skali działania, zmuszeni są do coraz większej ostrożności w uruchamianiu nowych projektów, co zwiastuje dalszy spadek liczby nowych projektów i wliczanie rosnącego ryzyka w ceny ofertowe przyszłych inwestycji.

Osiągnięcia Archicom w segmencie mieszkań na sprzedaż

Grupa Archicom w I kwartale 2026 r. zajmowała piąte miejsce pod względem sprzedaży w rankingu największych deweloperów w Polsce notowanych na GPW (szóste, uwzględniając spółkę ROBYG, która nie jest notowana na rynku głównym).

W pierwszym kwartale 2026 r. Archicom zawarł 561 przedwstępnych umów sprzedaży lokali i umów deweloperskich, w porównaniu do 470 umów zawartych w analogicznym okresie 2025 r. Liczba lokali przekazanych klientom w tym czasie wyniosła 614, w porównaniu do 5 lokali przekazanych w pierwszym kwartale 2025 r.

Zestawienie lokali sprzedanych przedwstępnymi umowami za pierwszy kwartał 2026 r. w podziale na miasta:

Miasto	1.01-31.03.2026
Katowice	20
Kraków	62
Łódź	136
Poznań	113
Warszawa	120
Wrocław	110
Mieszkania i lokale usługowe razem	561

Największym zagrożeniem rynku mieszkaniowego, prócz czynników zewnętrznych, jest obecnie niepewność regulacyjna i planistyczna, a także ograniczona podaż gruntów. Przewagą konkurencyjną Archicom jest w tym zakresie stale dostosowywany do aktualnego otoczenia rynkowego harmonogram realizacji przedsięwzięć, o zróżnicowanym charakterze, zabezpieczający w przyszłości budowę łącznie prawie 8.460 lokali, z czego 731 w Krakowie, 1.694 w Łodzi, 2.135 w Poznaniu, 1.622 w Warszawie oraz 2.275 we Wrocławiu.

Priorytetem Archicom jest utrzymanie stabilności operacyjnej poprzez stały monitoring prac rządu i opracowywanie strategii odpornych na ewentualne zawirowania prawne.

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa rozpoczęła się w pierwszym kwartale 2026 r. przedstawia poniższa tabela.

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Planowana data zakończenia
Lea Spot/ Kraków / ul. Juliusza Lea	10 700	254	III kw. 2027
Zenit V / Łódź / ul. Widzewska	9 500	188	IV kw. 2027
Apartamenty Gutenberga / Warszawa / ul. Towarowa 22	18 200	170	I kw. 2028
Modern Mokotów IV / Warszawa / ul. Domaniewska	15 200	266	IV kw. 2027
Razem	53 600	878	

Zestawienie projektów mieszkaniowych Grupy Archicom, których budowa zakończyła się w pierwszym kwartale 2026 r. przedstawia poniższa tabela.

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Data zakończenia
Flow I / Łódź / ul. Hasa	7 000	192	I kw. 2026
Południk 17 K1 / Wrocław / ul. Karkonoska	15 000	285	I kw. 2026
Południk 17 K2 / Wrocław / ul. Karkonoska	9 600	187	I kw. 2026
Razem	31 600	664	

1.9 Segmenty Grupy Archicom

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- działalność mieszkaniowa - obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych, została podzielona na segmenty operacyjne w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektów deweloperskich Grupy na:
 - segment wrocławski,
 - segment warszawski,
 - segment poznański,
 - segment krakowski,
 - segment łódzki,
 - segment katowicki,
- spółki wspierające – segment obejmuje działalność spółki Archicom S.A. oraz innych spółek, których działalność polega na obsłudze pozostałych podmiotów w Grupie.

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

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

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

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2026-31.03.2026

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice			
Przychody ze sprzedaży	213 542	49 848	3 719	1 734	93 818	35	68 789	(64 804)	366 681
Koszt własny sprzedaży	171 450	40 493	2 593	1 391	82 762	-	16 497	(60 117)	255 069
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	42 092	9 355	1 126	343	11 056	35	52 292	(4 687)	111 612
Marża brutto ze sprzedaży	19,7%	18,8%	30,3%	19,8%	11,8%	100,0%			30,4%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów									43 509
Pozostałe przychody i koszty operacyjne									247
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)									(238)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej									68 112
Przychody i koszty finansowe									(511)
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)									174
Zysk (strata) przed opodatkowaniem									67 775
Podatek dochodowy									12 355
Zysk (strata) netto z działalności									55 420

Dane przedstawione w poszczególnych segmentach, po dokonaniu wyłączeń transakcji wewnątrzgrupowych i innych korekt związanych z konsolidacją sprawozdań jednostkowych:

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2026-31.03.2026 po uwzględnieniu korekt

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	RAZEM
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice		
Przychody ze sprzedaży	213 534	49 569	3 709	1 670	93 812	39	4 348	366 681
Koszt własny sprzedaży	136 460	35 290	2 381	652	77 908	-	2 378	255 069
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	77 074	14 279	1 328	1 018	15 904	39	1 970	111 612
Marża brutto ze sprzedaży	36,1%	28,8%	35,8%	61,0%	17,0%	100,0%	45,3%	30,4%

Segmenty operacyjne - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2025-31.03.2025

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Przychody ze sprzedaży	3 966	3 743	2 572	205	1 379	17	47 360	(37 777)	21 465	2 568
Koszt własny sprzedaży	2 878	2 531	1 343	135	1 368	-	11 402	(9 158)	10 499	1 066
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 088	1 212	1 229	70	11	17	35 958	(28 619)	10 966	1 502
Marża brutto ze sprzedaży	27,4%	32,4%	47,8%	34,1%	0,8%	100,0%			51,1%	58,5%
Koszty sprzedaży, ogólnego zarządu i administracyjne związane z realizacją projektów									43 206	101
Pozostałe przychody i koszty operacyjne									(722)	643
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)									(348)	(2 663)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej									(33 310)	(619)
Przychody i koszty finansowe									(5 564)	630
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)									190	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem									(38 684)	11
Podatek dochodowy									(6 291)	(162)
Zysk (strata) netto z działalności									(32 393)	173

W wyniku niewielkiej ilości przekazanych lokali w pierwszym kwartale 2025 roku, obserwowana marża brutto ze sprzedaży może być zaburzona, nawet przez drobne fluktuacje kosztów, np. związanych z naprawami gwarancyjnymi. Dotyczy to w szczególności segmentu Łódź, gdzie nie było przekazania lokali, a jedynie przekazania miejsc postojowych, charakteryzujących się niską marżą oraz transakcja zamiany nieruchomości gruntowej z miastem Łódź.

Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z wyniku

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM	Działalność komercyjna (zaniechana)
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice				
Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za I kwartał 2026 roku w podziale na segmenty										
Amortyzacja	(127)	(28)	(74)	(275)	(133)	(17)	(2 459)	562	(2 551)	-
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	(238)	-	(238)	-
Zysk (strata) z aktualizacji wartości należności	(32)	(94)	(112)	(9)	(14)	(6)	1 058	(1 198)	(407)	-
Przychody odsetkowe	8 196	1 236	657	70	499	9	38 511	(46 616)	2 562	-
Koszty odsetkowe	(1 555)	(1 538)	(653)	(588)	(109)	-	(24 319)	24 558	(4 204)	-
Wybrane pozycje sprawozdania z wyniku za I kwartał 2025 roku w podziale na segmenty										
Amortyzacja	(94)	(15)	(60)	(183)	(101)	(12)	(2 160)	489	(2 136)	(2)
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	(348)	-	(348)	(2 663)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości należności	115	(1)	30	(71)	(50)	-	540	(1 059)	(496)	643
Przychody odsetkowe	12 148	850	317	536	212	13	33 107	(43 257)	3 926	22
Koszty odsetkowe	(947)	(3 242)	(1 079)	(1 341)	(43)	(5)	(24 955)	22 076	(9 536)	(402)

Segmenty operacyjne – wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej

	Działalność mieszkaniowa						Spółki wspierające	Korekty	RAZEM
	Wrocław	Warszawa	Poznań	Kraków	Łódź	Katowice			
Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 marca 2026 roku w podziale na segmenty									
Aktywa razem, w tym:	1 663 579	1 452 178	540 408	476 045	380 918	65 708	3 053 790	(3 740 689)	3 891 937
- nieruchomości inwestycyjne	21 969	227 992	66 063	-	-	-	5 900	-	321 924
- grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe)	29 404	-	-	-	-	-	-	(5 638)	23 766
- zapasy	814 959	1 083 310	377 070	365 794	289 137	59 368	67	(236 404)	2 753 301
Zobowiązania długoterminowe	758 413	813 985	221 231	392 419	200 343	3 056	1 103 994	(2 883 105)	610 336
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	443 126	498 382	275 809	92 194	160 806	55 916	526 592	(72 379)	1 980 446
- zobowiązania z tyt. umów z klientami	279 837	386 499	219 283	58 587	111 858	49 826	-	-	1 105 890
Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2025 roku w podziale na segmenty									
Aktywa razem, w tym:	1 661 413	1 402 316	484 803	408 221	412 467	59 659	2 963 320	(3 652 618)	3 739 581
- nieruchomości inwestycyjne	21 969	227 428	65 751	-	-	-	6 051	-	321 199
- grunty przeznaczone pod zabudowę (aktywa trwałe)	85 315	-	-	-	-	-	-	(20 888)	64 427
- zapasy	849 207	1 027 654	293 730	301 336	327 129	48 997	67	(233 114)	2 615 006
Zobowiązania długoterminowe	721 962	850 165	223 479	338 839	181 957	9 388	1 277 778	(2 782 219)	821 349
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	464 287	404 666	214 695	77 481	212 788	42 942	330 880	(75 242)	1 672 497
- zobowiązania z tyt. umów z klientami	276 343	316 093	164 943	28 739	155 524	34 719	-	-	976 361

1.10 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

17 marca 2026 r. Emitent zawarł z osobami fizycznymi umowę kupna udziałów, na mocy której nabył 100% udziałów w spółce RPGZ 11 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie za kwotę 5 tys. zł. Aktywa netto przejętej jednostki na dzień nabycia wynosiły -12 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”.

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

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

	Archicom ZAM sp. z o.o.
AKTYWA	
Aktywa trwałe	
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2
Aktywa trwałe razem	2
Aktywa obrotowe	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	266
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	87
Pozostałe	22
Aktywa obrotowe razem	375
Aktywa razem	377
PASYWA	
Zobowiązania	
Zobowiązania długoterminowe	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	73
Zobowiązania z tytułu podatków	234
Pozostałe	10
Zobowiązania krótkoterminowe	317
Zobowiązania razem	317
Otrzymana zapłata	804
Ujawnione w wyniku zbycia jednostki należności	9
Zysk (strata) ze zbycia	753

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

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

1.11 Portfel nieruchomości

Mieszkania

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

Poziom sprzedaży – pozycja zawiera lokale sprzedane klientom umowami przedwstępnyymi 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 całościowych kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem inwestycyjnym, które Spółka szacuje na ok. 6% podanej wartości budżetu.

Zestawienie projektów w budowie

Zestawienie projektów w budowie	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy [PnU]
Kraków								
29 listopada I ul. 29 listopada	15 400	390	29%	193,6	139,6	57%	I kw. 2025	IV kw.2026
Duża Góra ul. Duża Góra	4 200	76	89%	55,2	38,7	46%	II kw. 2025	IV kw. 2026
Bociana 5 ul. Bociana	14 000	280	30%	202,3	139,2	47%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Juliusza Lea ul. Juliusza Lea	10 700	254	14%	154,8	99,3	33%	I kw. 2026	III kw. 2027
Katowice								
P. Skargi ul. Piotra Skargi, Sokolska	14 800	347	73%	189,4	139,6	39%	I kw. 2025	I kw. 2027
Łódź								
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 600	327	74%	174,9	132,6	77%	I kw. 2024	III kw. 2026
Zenit VI ul. Widzewska	8 800	173	46%	78,2	54,9	45%	IV kw. 2025	IV kw. 2026
Flow IV ul. Hasa	8 600	206	22%	100,6	72,3	32%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Zenit V ul. Widzewska	9 500	188	12%	84,7	60,5	25%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Poznań								
Wieża Jeżyce V ul. Janickiego	12 500	274	94%	151,1	108,2	82%	III kw. 2024	II kw. 2026
Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego	13 700	272	91%	164,5	116,8	79%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Apartamenty Esencja II ul. Garbary	6 100	127	55%	92,4	66,2	47%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Warszawa								
Apartamenty M7 ul. Towarowa 22	12 300	143	49%	514,5	243,5	61%	II kw. 2024	II kw. 2026
Flare Apartamenty Grzybowska ul. Grzybowska	4 300	78	33%	172,3	125,6	74%	I kw. 2025	II kw.2026
Modern Mokotów III ul. Domaniewska	14 500	255	56%	287,2	175,4	66%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Stacja Wola III ul. Ordon	13 300	232	78%	237,9	130,0	34%	III kw. 2025	IV kw. 2027

Towarowa22 F ul. Towarowa 22	18 200	170	13%	814,1	380,1	26%	I kw. 2026	I kw. 2028
Modern Mokotów IV ul. Domaniewska	15 200	266	26%	294,0	179,4	42%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Wrocław								
River Point 5 ul. Mieszczarska	1 900	24	17%	31,8	27,5	30%	III kw. 2022	I kw. 2028
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 200	345	63%	276,6	215,7	74%	I kw. 2024	III kw. 2026
Przystań Reymonta WR2 ul. Władysława Reymonta	9 000	194	61%	130,5	101,4	74%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	75%	68,7	58,5	38%	III kw. 2024	III kw. 2027
Powstańców 7D ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	57%	222,5	166,7	52%	I kw. 2025	III kw. 2027
Browary Wrocławskie BR1BR2 ul. Rychtańska	6 600	133	51%	92,3	58,2	31%	III kw. 2025	II kw. 2027
Górska 1 ul. Górska	18 300	388	49%	235,4	158,5	28%	IV kw. 2025	IV kw. 2027
Czarneckiego - M ul. Stefana Czarneckiego	6 200	157	18%	92,9	66,7	22%	IV kw. 2025	III kw. 2028
Browarna 1* ul. Browarna	7 000	148	30%	113,2	81,0	47%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Razem	293 400	5 782		5 225	3 336			

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

Zestawienie projektów w przygotowaniu

Zestawienie projektów w przygotowaniu	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedaży lokalii]	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane nakłady [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy [PnU]
Kraków								
Stańczyka ul. Stańczyka	6 600	125	0%	101,7	71,7	15%	II kw. 2026	IV kw. 2027
Dąbrowskiego D1 D2 ul. Dąbrowskiego	2 700	47	0%	46,3	29,2	21%	II kw. 2026	IV kw. 2027
Stańczyka II ul. Stańczyka	3 400	75	0%	56,4	39,8	29%	III kw. 2026	I kw. 2028
Stańczyka - Orange	500	7	0%	5,1	3,4	24%	I kw. 2027	IV kw. 2027
29 listopada II ul. 29 listopada	13 200	315	0%	169,6	121,2	33%	I kw. 2027	I kw. 2029
29 listopada III ul. 29 listopada	9 000	162	0%	115,6	81,8	29%	I kw. 2027	I kw. 2029
Łódź								
Zenit VII ul. Widzewska	13 300	238	0%	124,3	88,8	9%	II kw. 2026	IV kw. 2027
Flow III ul. Hasa	11 100	262	0%	129,6	92,8	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	8%	I kw. 2027	IV kw. 2028
Zenit IX ul. Widzewska	14 300	268	0%	134,8	94,0	8%	IV kw. 2027	II kw. 2029

Flow V ul. Hasa	20 700	421	0%	242,9	173,1	18%	II kw. 2028	II kw. 2030
Zenit XI ul. Widzewska	5 200	97	0%	49,6	34,8	7%	III kw. 2028	II kw. 2030
Poznań								
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 600	199	0%	137,1	88,1	16%	II kw. 2026	IV kw. 2027
Forteczna II ul. Forteczna	7 220	132	0%	77,5	55,5	20%	II kw. 2026	I kw. 2028
Forteczna III ul. Forteczna	7 900	146	0%	85,1	61,1	20%	III kw. 2026	I kw. 2028
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 500	240	0%	160,8	104,4	16%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Opieńskiego Etap I* ul. Opieńskiego	14 400	193	0%	142,7	106,4	9%	II kw. 2027	IV kw. 2028
Hetmańska / Dmowskiego 1	11 900	230	0%	149,2	103,7	22%	II kw. 2027	I kw. 2029
Forteczna I ul. Forteczna	15 700	302	0%	174,3	125,4	18%	III kw. 2027	II kw. 2029
Opieńskiego Etap II* ul. Opieńskiego	13 400	237	0%	134,6	98,5	8%	III kw. 2027	II kw. 2029
Opieńskiego Etap III* ul. Opieńskiego	15 500	280	0%	159,9	115,1	9%	I kw. 2028	IV kw. 2029
Hetmańska / Dmowskiego 2	9 500	176	0%	116,5	82,2	22%	I kw. 2028	IV kw. 2029
Warszawa								
Towarowa 22 D ul. Towarowa 22	7 900	71	0%	346,9	163,0	25%	III kw. 2026	IV kw. 2028
Modern Mokotów V ul. Domaniewska	6 900	125	0%	137,9	84,3	34%	III kw. 2026	III kw. 2028
Kabaty I ul. Komisji Edukacji Narodowej	17 800	266	0%	386,3	258,9	35%	III kw. 2026	II kw. 2028
Postępu I ul. Postępu	13 600	255	0%	226,2	144,3	25%	I kw. 2027	I kw. 2029
Kabaty III ul. Komisji Edukacji Narodowej	2 000	3	0%	42,9	32,0	29%	I kw. 2027	IV kw. 2028
Kabaty II ul. Komisji Edukacji Narodowej	10 300	153	0%	225,2	149,7	36%	II kw. 2027	I kw. 2029
Modern Mokotów VII* ul. Domaniewska	8 400	127	0%	166,7	118,2	33%	III kw. 2027	II kw. 2029
Postępu II ul. Postępu	8 300	154	0%	145,2	88,9	25%	III kw. 2027	III kw. 2029
Modern Mokotów VIII* ul. Domaniewska	15 600	267	0%	309,1	219,8	41%	III kw. 2028	I kw. 2030
Modern Mokotów - Taurus* ul. Janusza Kurtyki	10 500	201	0%	230,5	157,0	45%	I kw. 2029	IV kw. 2030
Wrocław								
Browarna 2** ul. Browarna	9 000	164	0%	156,9	108,6	33%	II kw. 2026	II kw. 2028
Browarna 4b** ul. Browarna	6 800	127	0%	113,0	80,6	32%	IV kw. 2026	II kw. 2028
Iwiny - Radomierzycza 1 ul. Radomierzycza	5 300	101	0%	59,3	43,0	16%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Iwiny - Radomierzycza 2 ul. Radomierzycza	4 700	89	0%	52,1	38,2	16%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Przystań Reymonta WR4 ul. Władysława Reymonta	11 100	210	0%	156,8	115,8	37%	I kw. 2027	I kw. 2029

Astra West I ul. Horbaczewskiego	15 300	253	0%	219,4	157,1	27%	I kw. 2027	I kw. 2029
Astra West II ul. Horbaczewskiego	20 300	355	0%	290,0	208,4	31%	II kw. 2027	II kw. 2029
Browarna 3** ul. Browarna	7 700	107	0%	139,1	92,4	32%	II kw. 2027	I kw. 2029
Browarna 4a** ul. Browarna	15 800	297	0%	298,4	196,4	31%	III kw. 2027	IV kw. 2029
Iwiny - Radomierzka 3 ul. Radomierzka	5 400	101	0%	59,8	43,8	16%	III kw. 2027	I kw. 2029
Iwiny - Radomierzka 4 ul. Radomierzka	4 700	101	0%	52,2	38,0	16%	IV kw. 2027	III kw. 2029
Iwiny - Radomierzka 5 ul. Radomierzka	9 900	181	0%	110,6	80,0	16%	II kw. 2028	I kw. 2030
Razem	460 120	8 268		6 644	4 533			

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

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

Bank ziemi

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]
Projekt Wrocław 1	10 000	3 900
Projekt Wrocław 2	2 600	3 800
Razem	12 600	7 700

Projekt biurowy

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

Projekty biurowe w eksploatacji

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajem [%]	Planowane przychody roczne NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
mOffice ul. Postępu/Domagniewska, Warszawa	40 600	39%	1,4	n/a	n/a	22,4	n/a	Budynki przeznaczone do wyburzenia
Taurus ul. Janusza Kurtyki, Warszawa	20 900	58%	1,3	n/a	n/a	4,8	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia

Grunty przy ul. Postępu, ul. Domaniewskiej i ul. Janusza Kurtyki zostały nabyte w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej. Na moment nabycia znajdowały się na nim funkcjonujące budynki biurowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. 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]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godzinowej [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Pasaż Opieńskiego Poznań, ul. Opieńskiego	13 500	93%	0,9	n/a	n/a	30,1	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia

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

1.12 Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2026 roku – zakupy nieruchomości

5 lutego 2026 r. spółka zależna od spółki Archicom S.A. zawarła umowę zakupu prawa własności nieruchomości położonej w Krakowie, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, o potencjale około **9.000 mkw** powierzchni użytkowej.

19 lutego 2026 r. spółka zależna od spółki Archicom S.A. zawarła umowę zakupu prawa własności nieruchomości położonej w Poznaniu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, o potencjale około **21.400 mkw** powierzchni użytkowej.

24 marca 2026 r. spółka zależna od spółki Archicom S.A. zawarła umowę zakupu prawa własności nieruchomości położonej w Krakowie, przeznaczonej na polepszenie układu drogowego.

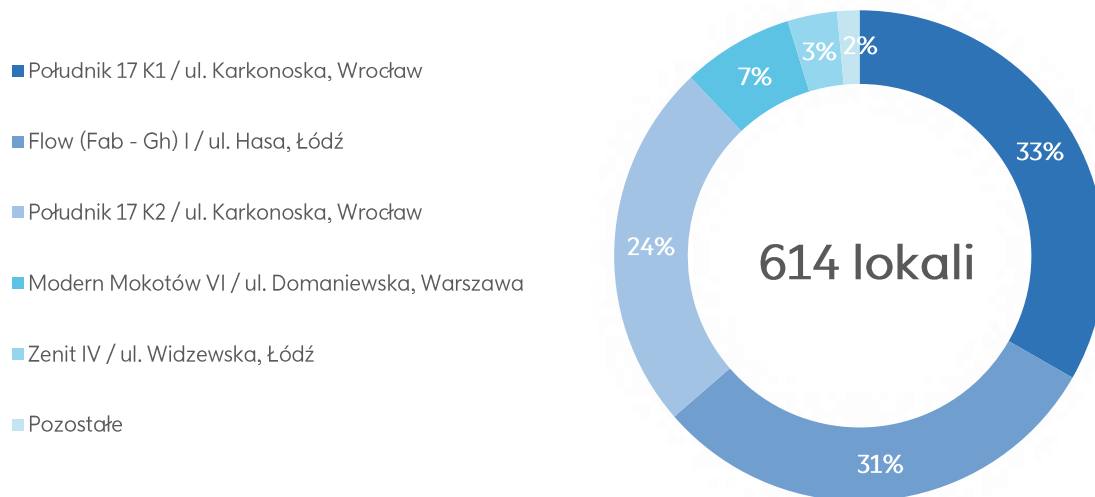
Na dzień 31 marca 2026 r. Archicom miał zabezpieczone umowami przedwstępnymi łącznie około 140.120 mkw powierzchni użytkowej.

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 pierwszym kwartale 2026 roku

W pierwszym kwartale 2026 roku rozpoznano przychód z 614 mieszkań i lokali użytkowych w porównaniu do 5 mieszkań i lokali użytkowych w analogicznym okresie 2025 roku.

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



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

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

- Wydanie kupującym mieszkań Archicom, w tym, w drugim kwartale 2026 roku, głównie w projektach:
 - Wieża Jeżyce w Poznaniu
 - Apartamenty M7 w Warszawie
 - Flare Apartamenty Grzybowska w Warszawie
- 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:

- Po serii obniżek w 2025 r., w I kwartale 2026 r. stopa referencyjna NBP ustabilizowała się na poziomie 3,75% (pierwsza korekta w 2026 roku o 25 pkt bazowych odbyła się w marcu). Utrzymujący się trend niskiego kosztu pieniądza trwale odbudował zdolność kredytową Polaków, co widać w stabilnym napływie wniosków o kredyty hipoteczne. [NBP]

- Systematycznie od początku 2026 roku, z miesiąca na miesiąc obserwujemy wzrost liczby udzielonych kredytów hipotecznych. Banki udzieliły w marcu br. o 59% więcej kredytów mieszkaniowych w porównaniu do marca 2025 r. oraz więcej o 24% w ujęciu m/m. Wzrost przyznanej wartości kredytów mieszkaniowych osiągnął 72,2% r/r i w porównaniu do lutego 2026 r. poprawił się o 26,5%. W marcu br. średnia kwota kredytu mieszkaniowego wyniosła 464,45 tys. zł i była o 8,3% wyższa niż przed rokiem. Rynek ostatecznie zaadoptował brak nowych programów dopłat, opierając się na komercyjnej ofercie banków wspieranej niskim WIBOR-em. [BIK]
Warto jednak zaznaczyć, że statystyczny obraz rynku jest nieco zniekształcony przez wysoki udział operacji refinansowych, który w pierwszym kwartale 2026 roku stanowił około 1/3 wszystkich udzielonych kredytów mieszkaniowych. Oznacza to, że mimo optymistycznych danych wolumenowych, popyt ze strony nowych kredytobiorców nie przechodzi gwałtownego ożywienia, lecz utrzymuje się na stabilnym poziomie. [ZBP]
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w I kwartale 2026 r. (bez wypłat nagród z zysku) przekroczyło kwotę 9 278 zł brutto, na co wpływ miało m.in. kolejna podwyżka płacy minimalnej od stycznia. Przy inflacji utrzymującej się w ryzach celu NBP, konsumenci dysponują największą realną siłą nabywczą od lat, co przekłada się na mniejszą wrażliwość cenową w segmencie premium. [GUS]
- Odczyty inflacji za I kwartał 2026 r. oscylowały w granicach 2,1% – 3,0% r/r. Mimo lekkiego wzrostu cen energii na początku roku, ogólna stabilizacja cen pozwala na bezpieczniejsze planowanie długoterminowych kontraktów z wykonawcami i przewidywalność marż brutto na sprzedaży. [NBP]
- Powrót realnie ujemnych stóp zwrotu na lokatach (po uwzględnieniu podatku Belki) skłania inwestorów indywidualnych do ponownego lokowania kapitału w nieruchomościach, traktowanych jako bezpieczna przystań w obliczu niepewności geopolitycznej.

Negatywne:

- Na koniec marca 2026 r. stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 6,1%. Przekroczenie poziomu 6% ostatnio miało miejsce w 2021 roku. Temu zjawisku towarzyszy więc spadek optymizmu w badaniach koniunktury konsumenckiej (tzw. "strach przed zwolnieniami" w sektorze usług i IT), co może opóźnić decyzje o zakupie pierwszego mieszkania.
- Liczba gotowych, niesprzedanych lokali na rynku pozostaje wysoka. Konieczność konkurencyjnej oferty innych deweloperów, którzy dążą do szybkiego zmniejszenia ekspozycji kredytowej, wymusza stosowanie agresywnych systemów płatności (np. 10/90) oraz pakietów wykończeniowych w cenie, co obciąża rentowność netto.
- Skokowy wzrost płacy minimalnej od 1 stycznia 2026 r. przełożył się na wzrost kosztów ochrony, sprzątnięcia oraz utrzymania biur i placów budowy. Firmy wykonawcze przenoszą te koszty na deweloperów w nowych ofertach przetargowych.
- Proces wdrażania Planów Ogólnych Gmin wchodzi w decydującą fazę. Brak uchwalonych dokumentów w wielu kluczowych miastach powoduje wstrzymywanie wydawania nowych decyzji o warunkach zabudowy, co ogranicza podaż nowej oferty i utrudnia uzupełnianie banku ziemi.
- Atrakcyjne stopy procentowe zaktywizowały również podaż na rynku wtórnym. Klienci częściej porównują ofertę deweloperską z mieszkaniami z "drugiej ręki", które są dostępne od zaraz, co uderza w projekty o długim terminie realizacji.

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

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

Ryzyko sytuacji makroekonomicznej

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

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

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

Grupa monitoruje również rozwój konfliktu w regionie Bliskiego Wschodu. Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie identyfikuje bezpośredniej ekspozycji operacyjnej na ten region, jednak ewentualna dalsza eskalacja może pośrednio wpływać na otoczenie makroekonomiczne, w szczególności poprzez ceny energii i materiałów, inflację, koszt finansowania oraz nastroje konsumentów.

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

Ryzyko wzrostów cen oraz braku podaży gruntu

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

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

Ryzyko postępowań administracyjnych i prawnych

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

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

Ryzyko realizacji inwestycji deweloperskich

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

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

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

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

Ryzyko walutowe

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

Działania Spółki: W celu 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 zadanego harmonogramu realizacji konkretnych przedsięwzięć. Opóźnienia poszczególnych projektów mogą wpływać na opóźnienia lub skrajnie brak możliwości spłaty udzielonych pożyczek, co może istotnie wpłynąć na pogorszenie płynności finansowej Grupy.

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

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej Archicom S.A. na dzień bilansowy zobowiązania krótkoterminowe przewyższają aktywa obrotowe o kwotę 468.254 tys. złotych. Struktura bilansu, w której krótkoterminowe zobowiązania finansowe finansują aktywa długoterminowe (pożyczki oraz nabywane grunty), powoduje istotne niedopasowanie czasowe przepływów pieniężnych. W krótkim horyzoncie czasowym skutkuje to ujemną luką płynności, ponieważ zobowiązania są wymagalne w okresie do 12 miesięcy, natomiast finansowane nimi aktywa mają odległe terminy odzyskiwania środków.

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

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

Ryzyko regulacyjne

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

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

Ryzyko koncentracji akcjonariatu

Najwięksi akcjonariusze Spółki: Echo Investment S.A., bezpośrednio i pośrednio poprzez DKR Echo Investment sp. z o.o., posiadają kontrolny pakiet akcji w kapitale zakładowym Spółki dominującej, dający bezwzględna 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

Rekomendacja Zarządu w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2025 oraz wyznaczenia daty Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki

29 kwietnia 2026 roku, Zarząd spółki Archicom S.A. podjął uchwałę o wyznaczeniu daty Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki za rok obrotowy 2025 na dzień 16 czerwca 2026 roku oraz w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendacji dotyczącej przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2025.

12 maja 2026 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu rekomendacji dotyczącej przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2025 w wysokości 229.935.282,95 zł, wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2025, w następujący sposób:

- zysk w kwocie 105.292.877,40 zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Dywidenda”) tj. w kwocie 1,80 zł na 1 akcję;
- zysk w kwocie 124.642.405,55 zł przeznaczyć na kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 20/05/2018 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 30 maja 2018 r., zmienioną uchwałą 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 roku.

Zarząd Spółki zawnioskuje, aby Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom S.A. ustaliło jako dzień Dywidendy 17 lipca 2026 r., zaś jako dzień wypłaty Dywidendy 31 lipca 2026 r.

1.17 Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy kapitałowej

Obligacje

Obligacje Grupy Archicom wyemitowane przez Archicom S.A. na 31 marca 2026 r.

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

Zmiana stanu obligacji

W pierwszym kwartale 2026 roku stan obligacji nie uległ zmianie.

Linie kredytowe

Linie kredytowe Grupy Archicom na 31 marca 2026 r.

Bank	Spółka	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A.	Archicom S.A.*	240 000	238 764	WIBOR 1M + marża	30.09.2027
Razem PLN		240 000	238 764		

* 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

	31.03.2026	31.12.2025
Gwarancje otrzymane	16 908	16 815
Gwarancje udzielone	161 822	40 883
Poręczenia udzielone	60 054	72 695

Gwarancje otrzymane przez Archicom S.A. i spółki z Grupy na 31 marca 2026 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	Archicom Nieruchomości Residential Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	5 507	do 27.08.2027	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Nieruchomości Residential 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 09.07.2027	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku ze sprzedażą budynku biurowego City Forum - City One na rzecz nabywcy. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom S.A. z zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu nr 2/20/N/CF1 zawartej w dniu 30 stycznia 2020 roku dotyczącej najmu powierzchni usługowo-biurowych w budynku City One we Wrocławiu przy ul. Traugutta 45, w której prawa i obowiązki zgodnie z umowa sprzedaży nieruchomości aktem notarialnym Rep. A2229/2020 z dnia 27 maja 2020 roku wstąpił nabywca.
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	MIDPOINT 71 Sp. z o.o.	819	do 09.06.2027	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku zawartą umową najmu. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę Archicom S.A. z zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu zawartej w dniu 20 czerwca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami dotyczącej najmu powierzchni biurowych w budynku Midpoint71 we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 9.
PKO BP S.A.	Galeria Nova - Archicom Projekt 127 Sp. z o.o. SKA i Archicom Poznań Sp. z o.o.	Miasto Poznań reprezentowane przez dyrektora Zarządu Dróg Miejskich	1 721	do 31.12.2026	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO BP w związku z zawartą umową nr IRI.4711.20.2022, na „Budowę i przebudowę układu drogowego ulic: oznaczonej w mpzp „Jeżyce – Północ” – część F w Poznaniu, symbolem 1 KD-L (ul. Barańczaka), ul. Janickiego oraz ul. Dąbrowskiego
Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Archicom S.A. na rzecz Archicom Łódź 1 Sp. z o.o.	Miasto Łódź	1 000	do 31.01.2027	Gwarancja ubezpieczeniowa wystawiona przez Generali Towarzystwo Ubezpieczeniowe S.A. w związku z podpisaniem porozumienia z dnia 1 lutego 2024 roku dotyczącego inwestycji Flow. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Łódź 1 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.	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 1 Sp. z o.o. z zobowiązania wynikającego z porozumienia z dnia 1 lutego 2024 roku.
Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Archicom S.A. na rzecz Archicom Perth Sp. z o.o.	Zakład Wielobranżowy "LESAN" Leszek Klonowski	17	do 20.12.2028	Gwarancja ubezpieczeniowa w związku z podpisaniem porozumienia z dnia 24.10.2025 roku dotyczącego inwestycji Modern Mokotów. Dokument gwarantuje wywiązanie się przez spółkę celową Archicom Perth sp. z o.o. ze zobowiązania wynikającego z tego porozumienia.
Echo Investment S.A.	Archicom Potton Sp. z o.o.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k.	2 500	do 29.03.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Paśaż Opieńskiego w Poznaniu.
Gwarancje razem			16 908		

Gwarancje wystawione przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 31 marca 2026 r.

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości Residential Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	16 034	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 Residential Sp. z o.o. z zobowiązań sprzedającego dotyczących umowy gwarancji najmu. Kwota gwarancji to 3.738 tys. EUR.
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Sandomiria Bokwa & Bokwa spółka jawna	Sandomiria Bokwa & Bokwa spółka jawna	15 788	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
Archicom S.A.	Archicom ZAM Sp. z o.o.	Globalworth Holdings Cyprus Limited	120 000	31.12.2031		Zobowiązanie gwarancyjne w którym Archicom S.A. zobowiązuje się do zaspokojenia ewentualnych wierzycieli spółki Archicom ZAM oraz prowadzenie działań ograniczających dochodzenie roszczeń
Gwarancje razem			161 822			

Poręczenia wystawione przez Archicom S.A. i spółki z grupy na 31 marca 2026 r.

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
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 Nieruchomości 9 Sp. z o.o.	Konsorcjum Stali S.A.	4 566	31.12.2027	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Altona Investments Sp. z o.o.	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego "Mój Dom" S.A.	1 338	30.06.2026	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Realizacja Inwestycji - sp.k.	City One Park Sp. z o.o.	1 485	31.03.2029	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 Wrocław Sp. z o.o.	"AB Bechcicki" Sp. z o.o.	117	31.05.2026	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 9 Sp. z o.o.	Górażdże Beton Sp. z o.o.	5 194	31.12.2026	Umowa poręczenia na zabezpieczenie wynagrodzenia kontraktu budowlanego.
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości Residential Sp. z o.o.	Sandomiria Bokwa & Bokwa spółka jawna	15 788	zobowiązania z umowy sprzedaży do 23.06.2030 zobowiązania z umowy gwarancji czynszowej do 1.10.2035	Zabezpieczenie należytego i terminowego wykonania wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy Sprzedaży oraz Umowy Gwarancji Czynszowej w związku ze sprzedażą budynku City 2
Archicom S.A.	Archicom Senja 2 Sp z o.o.	Monting Real Estate	9 225	do 03.04.2030 lub z chwilą zapłaty II transzy	Udzielenie poręczenia należytego wykonania przez Archicom Senja 2 zobowiązania objętego porozumieniem z kupującym Monting Real Estate (partycypacja w kosztach renowacji ul. Chłodnej).
Poręczenia razem			60 054		

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 powiązаныmi 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

2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	31.03.2026	31.12.2025
Aktywa trwałe			
Wartość firmy		165	165
Wartości niematerialne		5 617	5 153
Rzeczowe aktywa trwałe		34 986	39 525
Nieruchomości inwestycyjne	1	321 924	321 199
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach		3 832	3 658
Pożyczki udzielone	4	130 525	128 042
Należności z tytułu leasingu		8 016	5 868
Należności długoterminowe	7	1 116	26 454
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	122 953	118 177
Grunty przeznaczone pod zabudowę	6	23 766	64 427
Aktywa trwałe razem		652 900	712 668
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	2 753 301	2 615 006
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7	142 070	111 358
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 089	2 576
Należności z tytułu pozostałych podatków		47 105	67 862
Pożyczki udzielone		1 051	1 051
Należności z tytułu leasingu		3 007	1 960
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	8	92 730	90 871
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	196 684	136 229
Aktywa obrotowe razem		3 239 037	3 026 913
Aktywa razem		3 891 937	3 739 581

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

PASYWA	nota	31.03.2026	31.12.2025
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	508
Pozostałe kapitały		(782 150)	(782 150)
Zyski zatrzymane		645 926	590 506
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 301 155	1 245 735
Kapitał własny		1 301 155	1 245 735
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11	470 035	677 806
Zobowiązania z tytułu leasingu		37 944	45 094
Pozostałe zobowiązania	12	21 809	24 136
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	71 110	64 846
Pozostałe rezerwy długoterminowe		9 438	9 467
Zobowiązania długoterminowe		610 336	821 349
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	12	1 105 890	976 361
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12	360 351	384 254
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 373	11 233
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		26 764	23 088
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11	449 994	243 725
Zobowiązania z tytułu leasingu		17 938	17 962
Rezerwy krótkoterminowe		18 136	15 874
Zobowiązania krótkoterminowe		1 980 446	1 672 497
Zobowiązania razem		2 590 782	2 493 846
Pasywa razem		3 891 937	3 739 581

2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.03.2025
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	366 681	21 465
Przychody ze sprzedaży produktów	353 236	4 997
Przychody ze sprzedaży usług	13 392	16 415
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	53	53
Koszt własny sprzedaży	255 069	10 499
Koszt sprzedanych produktów	247 729	3 974
Koszt sprzedanych usług	7 287	6 474
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	53	51
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	111 612	10 966
Koszty sprzedaży	23 675	23 320
Koszty ogólnego zarządu	7 871	7 332
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	11 963	12 554
Pozostałe przychody operacyjne	2 874	1 274
Pozostałe koszty operacyjne	2 627	1 996
Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(238)	(348)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	68 112	(33 310)
Przychody finansowe	5 045	6 982
Koszty finansowe	5 556	12 546
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	174	190
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	67 775	(38 684)
Podatek dochodowy	12 355	(6 291)
- część bieżąca	10 869	3 222
- część odroczone	1 486	(9 513)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	55 420	(32 393)
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	173
Zysk (strata) netto	55 420	(32 220)
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	55 420	(32 220)

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

	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.03.2025
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji (szt.)	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
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	55 420	(32 393)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,95	(0,55)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,95	(0,55)
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	173
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	55 420	(32 220)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,95	(0,55)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,95	(0,55)

2.3 Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.03.2025
Zysk (strata) netto	55 420	(32 220)
Pozostałe całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody	55 420	(32 220)
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	55 420	(32 220)

2.4 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 1.01.2026 roku	584 960	851 911	508	(782 150)	590 506	1 245 735	1 245 735
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.03.2026 roku							
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 1.01 do 31.03.2026 roku	-	-	-	-	55 420	55 420	55 420
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	55 420	55 420	55 420
Saldo na dzień 31.03.2026 roku	584 960	851 911	508	(782 150)	645 926	1 301 155	1 301 155

	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 31.03.2025 roku							
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 1.01 do 31.03.2025 roku	-	-	-	-	(32 220)	(32 220)	(32 220)
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	(32 220)	(32 220)	(32 220)
Saldo na dzień 31.03.2025 roku	584 960	851 911	191	(803 046)	589 284	1 223 300	1 223 300

2.5 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.03.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej i zaniechanej przed opodatkowaniem	67 775	(38 673)
Korekty:		
Amortyzacja	2 551	2 138
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	238	3 011
(Zysk) strata z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	-	(90)
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	111	(33)
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	390	(1 661)
Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	4 242	10 178
Przychody z odsetek	(2 322)	(3 295)
Udział w (zysku) stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	(175)	(190)
Inne	(62)	(43)
Korekty razem	4 973	10 015
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	(83 889)	(331 684)
Zmiana stanu należności	15 107	13 609
Zmiana stanu zobowiązań	107 271	192 752
Zmiana stanu rezerw	2 244	1 249
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(1 859)	6 253
Zmiany w kapitale obrotowym	38 874	(117 821)
Zapłacony podatek dochodowy	(21 246)	(11 439)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	90 376	(157 918)

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.03.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(774)	(715)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(456)	(982)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	25	90
Wydatki na inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	(680)	(515)
Wydatki netto na nabycie udziałów w jednostkach	(5)	(1)
Przepływy z tytułu zbycia udziałów w jednostkach zależnych	717	-
Pożyczki udzielone	(6 250)	(4 400)
Spłata udzielonych pożyczek	4 700	4 100
Wpływy należności z tytułu leasingu	399	120
Otrzymane odsetki	735	282
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(1 589)	(2 021)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	120 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(61 814)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	87 993
Spłaty kredytów i pożyczek	(776)	(627)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(10 610)	(7 194)
Zapłacone odsetki i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	(17 010)	(22 150)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	(28 396)	116 208
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej razem	60 391	(43 731)
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	60 455	(43 899)
w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	64	(168)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	136 229	113 580
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	196 684	69 681
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	736	2 188

Noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 1 Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 marca 2026 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 2025 wchodziły:

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

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

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

	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.12.2025
Wartość bilansowa na początek okresu	321 199	360 714
Nabycie	-	68 285
Aktywowanie późniejszych nakładów	1 075	2 456
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	(151)	15 612
Wycena aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(199)	2 274
Zbycie	-	(128 142)
Wartość bilansowa na koniec okresu	321 924	321 199

Wpływ aktualizacji wartości godziwej gwarancji najmu, ściśle powiązanej z umową najmu powierzchni stanowiącej siedzibę Spółki, został ujęty jako korekta wartości aktywa z tytułu prawa do użytkowania siedziby, ustalonej zgodnie z MSSF 16. Z wyłączeniem opisanej wyżej sytuacji, zyski lub straty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych, w tym aktywów przeznaczonych do sprzedaży, 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 31.03.2026					
Archicom Nieruchomości Residential Sp. z o.o.	Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe	-	1 369	-	1 369
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Grunt przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu	-	-	20 600	20 600
Archicom S.A.	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1	-	-	5 900	5 900
Archicom Potton Sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim centrum handlowym przy ul. Opieńskiego w Poznaniu	-	-	66 063	66 063
Archicom Warszawa 2 Sp. z o.o.	Grunt z położonymi na nim budynkami biurowymi przy ul. Postępu oraz Domaniewskiej w Warszawie	-	-	151 415	151 415
Archicom Perth Sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim budynkiem biurowym przy ul. Janusza Kurtyki w Warszawie	-	-	76 577	76 577
Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.03.2026		-	1 369	320 555	321 924
Stan na 31.12.2025					
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Nieruchomość lokalowa - miejsca postojowe	-	1 369	-	1 369
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Grunt przy ul. Otyńskiej we Wrocławiu	-	-	20 600	20 600
Archicom S.A.	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej City1	-	-	6 051	6 051
Archicom Potton Sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim centrum handlowym przy ul. Opieńskiego w Poznaniu	-	-	65 751	65 751
Archicom Warszawa 2 Sp. z o.o.	Grunt z położonymi na nim budynkami biurowymi przy ul. Postępu oraz Domaniewskiej w Warszawie	-	-	151 415	151 415
Archicom Perth Sp. z o.o.	Grunt z położonym na nim budynkiem biurowym przy ul. Janusza Kurtyki w Warszawie	-	-	76 013	76 013
Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2025		-	1 369	319 830	321 199

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

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

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

Nota 2 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

Wycena aktywów i zobowiązań finansowych

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

Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	
Stan na 31.03.2026				
Aktywa trwałe:				
Należności długoterminowe	1 116	-	-	1 116
Udzielone pożyczki	130 525	-	-	130 525
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18 138	-	-	18 138
Udzielone pożyczki	1 051	-	-	1 051
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	92 730	-	-	92 730
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	196 684	-	-	196 684
Kategoria aktywów finansowych razem	440 244	-	-	440 244
Stan na 31.12.2025				
Aktywa trwałe:				
Należności długoterminowe	1 209	-	-	1 209
Udzielone pożyczki	128 042	-	-	128 042
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 109	-	-	21 109
Udzielone pożyczki	1 051	-	-	1 051
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	90 871	-	-	90 871
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	136 229	-	-	136 229
Kategoria aktywów finansowych razem	378 511	-	-	378 511

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

Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9		Razem
	AC	FVP&L	
Stan na 31.03.2026			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	470 035	-	470 035
Pozostałe zobowiązania	21 809	-	21 809
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	214 618	-	214 618
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	449 994	-	449 994
Kategoria zobowiązań finansowych razem	1 156 456	-	1 156 456
Stan na 31.12.2025			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	677 806	-	677 806
Pozostałe zobowiązania	24 136	-	24 136
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	279 900	-	279 900
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	243 725	-	243 725
Kategoria zobowiązań finansowych razem	1 225 567	-	1 225 567

Nota 3 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą

	31.03.2026		31.12.2025	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Udzielone pożyczki	127 758	131 576	127 486	129 093
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19 254	19 254	22 318	22 318
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	289 414	289 414	227 100	227 100
Zobowiązania:				
Kredyty	238 764	238 764	239 540	239 540
Dłużne papiery wartościowe	695 954	681 265	696 402	681 991
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	236 427	236 427	304 036	304 036

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 31 marca 2026

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Należność	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowa	długoterminowa
Stan na 31.03.2026							
Pożyczki	PLN	stałe oprocentowanie 8%	31.12.2030	-	115 539	-	115 539
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2030	-	1 617	-	1 617
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	31.12.2029	-	4 607	-	4 607
Pożyczki	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	24.12.2026	-	9 813	1 051	8 762
Pożyczki udzielone razem				-	131 576	1 051	130 525

W pierwszym kwartale 2026 roku Archicom S.A. wraz z spółką zależną udzieliły spółce współkontrolowanej Service Hub Resi sp. z o.o. pożyczek na łączną kwotę 2.100 tys. zł, natomiast spółka Service Hub Resi sp. z o.o. spłaciła w tym czasie pożyczki na łączną kwotę 3.200 tys. zł.

W pierwszym kwartale 2026 r. Archicom S.A. udzieliła spółce niepowiązanej pożyczek na łączną kwotę 4.150 tys. zł, natomiast spółka ta spłaciła w tym czasie pożyczki na łączną kwotę 1.500 tys. zł.

Zestawienie pożyczek udzielonych według stanu na 31 grudnia 2025

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

Nota 5 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

Stan na początek okresu	1.01.2026	1.01.2025
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	118 177	88 748
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	64 846	41 880
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	53 331	46 868
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	(1 486)	10 208
Stan na koniec okresu	31.03.2026	31.12.2025
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	122 953	118 177
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	71 110	64 846
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	51 843	53 331

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:		Saldo na koniec okresu
		wpływ rozliczenia zbycia i nabycia spółek	wynik	
Stan na 31.03.2026				
Aktywa:	1.01.2026			31.03.2026
Zapasy, w tym:	86 817	-	8 972	95 789
- wynikające z eliminacji transakcji wewnątrzgrupowych	37 579	-	1 936	39 515
- wynikające z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym momentem ujęcia sprzedaży	47 475	-	6 664	54 139
Pozostałe aktywa	2 801	-	628	3 429

Zobowiązania:

Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	927	-	1 732	2 659
Pozostałe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	21 963	(2)	15 792	37 753
Leasing	7 549	-	(122)	7 427
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	42 724	-	3 167	45 891
- wynikające z naliczonych odsetek	42 323	-	3 568	45 891
Inne zobowiązania	56	-	(49)	7
Inne:				
Nierozliczone straty podatkowe	34 726	-	2 992	37 718
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	6 733	-	1 857	8 590
Kompensata	(86 119)	-	(30 191)	(116 310)
Razem	118 177	(2)	4 778	122 953

Stan na 31.12.2025

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

Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa utworzyła aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące nierozliczonych strat podatkowych w kwocie 37.718 tys. zł. Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na rok 2026 (33 tys. zł), 2027 (998 tys. zł), 2028 (2.268 tys. zł), 2029 (11.293 tys. zł), 2030 (16.640 tys. zł), 2031 (6.486 tys. zł).

Grupa na dzień 31 marca 2026 roku nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych na kwotę 3.555 tys. zł i z innych tytułów w kwocie 2.102 tys. zł.

Grupa oczekuje realizacji ujemnych różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 123.713 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:		Saldo na koniec okresu
		wpływ rozliczenia zbycia i nabycia spółek	wynik	
Stan na 31.03.2026				
Aktywa:	1.01.2026			31.03.2026
Nieruchomości inwestycyjne (w tym wynikające z wyceny do wartości godziwej)	15 255	-	1 033	16 288
Zapasy, w tym:	23 904	-	28 656	52 560
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania ze-wnątrznego	14 160	-	1 811	15 971
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	44 973	-	4 110	49 083
- wynikające z naliczonych odsetek	44 567	-	4 514	49 081
Pozostałe aktywa	8 581	-	1 278	9 859
Zobowiązania:				
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	1 233	-	(19)	1 214
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania (wynika-jące z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym mo-mentem ujęcia sprzedaży)	56 266	-	1 348	57 614
Pozostałe zobowiązania	753	-	49	802
Kompensata	(86 119)	-	(30 191)	(116 310)
Razem	64 846	-	6 264	71 110
Stan na 31.12.2025				
Aktywa:	1.01.2025			31.12.2025
Nieruchomości inwestycyjne (wynikające z wyceny do wartości godziwej)	18 023	-	(2 768)	15 255
Zapasy, w tym:	11 959	4 952	6 993	23 904
- wynikające z aktywowania kosztów finansowania ze-wnątrznego	7 778	4 952	1 430	14 160
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe, w tym:	31 256	-	13 717	44 973
- wynikające z naliczonych odsetek	28 436	-	16 131	44 567
Pozostałe aktywa	6 546	-	2 035	8 581
Zobowiązania:				
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	1 102	-	131	1 233
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania (wynika-jące z różnicy pomiędzy bilansowym i podatkowym mo-mentem ujęcia sprzedaży)	10 936	-	45 330	56 266
Pozostałe zobowiązania	356	-	397	753
Kompensata	(38 298)	-	(47 821)	(86 119)
Razem	41 880	4 952	18 014	64 846

Grupa oczekuje realizacji dodatnich różnic przejściowych w ciągu najbliższych 12 miesięcy w kwocie 81.623 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 pierwszym kwartale 2026 roku 12.041 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 7,3%. W pierwszym kwartale 2025 roku była to kwota 12.336 tys. zł przy stopie kapitalizacji równej 9,9%.

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

Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	31.03.2026	31.12.2025
Zapasy w aktywach trwałych	23 766	64 427
Grunty przeznaczone pod zabudowę	23 766	64 427
Zapasy w aktywach obrotowych	2 753 301	2 615 006
Produkcja w toku, w tym:	2 621 918	2 496 571
- grunty przeznaczone pod zabudowę	788 511	890 903
Wyroby gotowe	128 240	116 332
Towary	3 143	2 103
Wartość bilansowa zapasów razem	2 777 067	2 679 433

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

Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	31.03.2026	31.12.2025
Zabezpieczenie na inwestycji Modern Mokotów III	126 388	109 617
Zabezpieczenie na inwestycji Modern Mokotów IV	85 505	74 511
Zabezpieczenia na zapasach razem	211 893	184 128

Nota 7 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

	31.03.2026	31.12.2025
Należności długoterminowe		
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	-	25 245
Kaucje wpłacone	1 116	1 209
Należności długoterminowe razem	1 116	26 454

Należności krótkoterminowe

Należności z tytułu dostaw i usług	19 836	28 030
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(5 870)	(7 407)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	13 966	20 623
Inne należności	4 172	486
Pozostałe należności finansowe netto	4 172	486
Należności finansowe	18 138	21 109
Przedpłaty i zaliczki	105 950	83 565
Rozliczenia międzyokresowe	17 982	12 239
Pozostałe należności niefinansowe	-	264
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	(5 819)
Należności niefinansowe	123 932	90 249
Należności krótkoterminowe razem	142 070	111 358

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.12.2025
Stan na początek okresu	7 407	6 380
Odpisy utworzone (+)	407	3 520
Odpisy wykorzystane (-)	(1 944)	(2 493)
Stan na koniec okresu	5 870	7 407

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

Nota 8 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

	31.03.2026	31.12.2025
Rachunki powiernicze	92 730	90 871
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem	92 730	90 871

Grupa korzysta z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych, z których środki są zwalniane etapami wraz z postępem prac. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych nie spełniają definicji środków pieniężnych wg MSR, natomiast są to środki, które wchodzi 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

	31.03.2026	31.12.2025
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	49 088	92 825
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	1 496	3 135
Depozyty krótkoterminowe (o terminie zapadalności do 3 miesięcy od dnia zawarcia)	145 364	35 412
Środki pieniężne na rachunkach split payment*	736	4 857
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	196 684	136 229

* środki o ograniczonej możliwości dysponowania

Nota 10 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Zestawienie kredytów oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31 marca 2026

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.03.2026							
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	30.09.2027*	-	238 764	238 764	-
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	8.02.2027	-	209 564	209 564	-
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	1.06.2027	-	166 469	934	165 535
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	19.06.2028	-	186 696	424	186 272
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.03.2029	-	118 536	308	118 228
Razem				-	920 029	449 994	470 035

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

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

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

- Dla wyemitowanych serii obligacji – utrzymanie zdefiniowanego w warunkach emisji wskaźnika zadłużenia na poziomie nie wyższym niż 0,9.
- Dla kredytu w rachunku bieżącym Archicom S.A., którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 238.764 tys. zł – utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
 - wskaźnika LTV,
 - wskaźnika dług netto/EBITDA,
 - wskaźnika 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:

Dług netto

	31.03.2026	31.12.2025
A. Zobowiązania finansowe	975 911	984 587
B. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	289 414	227 100
Dług netto (A-B)	686 497	757 487
Kapitał własny ogółem	1 301 155	1 245 735
Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne	0,53	0,61
C. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	67 775	141 575
D. Przychody finansowe	5 045	21 883
E. Koszty finansowe	5 556	24 007
F. Amortyzacja	2 551	10 084
EBITDA (C-D+E+F)	70 837	153 783
Wskaźnik Dług netto / EBITDA	9,69	4,93

* w tym środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych

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

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2025							
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	30.09.2027*	-	239 540	239 540	-
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	8.02.2027	-	209 971	2 390	207 581
Obligacje 3 letnie i 3 miesiące	PLN	WIBOR 3M + marża	1.06.2027	-	166 590	1 016	165 574
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	19.06.2028	-	186 758	437	186 321
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.03.2029	-	118 672	342	118 330
Razem				-	921 531	243 725	677 806

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

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

Terminy wymagalności wybranych zobowiązań finansowych

	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Przepływy razem przed zdyskontowaniem	Wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat		
Stan na 31.03.2026							
Kredyty w rachunku bieżącym	238 764	-	-	-	-	238 764	238 764
Dłużne papiery wartościowe	23 987	233 921	512 744	-	-	770 652	681 265
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 642	14 077	30 039	12 551	1 170	63 479	55 882
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	190 352	-	-	-	-	190 352	190 352
Kaucje otrzymane	11 046	6 784	6 905	10 291	13 511	48 537	40 996
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	865	94	1 021	1 312	-	3 292	3 292
Razem	470 656	254 876	550 709	24 154	14 681	1 315 076	1 210 551
Stan na 31.12.2025							
Kredyty w rachunku bieżącym	239 540	-	-	-	-	239 540	239 540
Dłużne papiery wartościowe	25 061	25 433	614 460	121 952	-	786 906	681 991
Zobowiązania z tytułu leasingu	14 464	5 265	34 005	15 520	1 915	71 169	63 056
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	253 777	-	-	-	-	253 777	253 777
Kaucje otrzymane	10 806	5 090	8 804	10 246	14 132	49 078	41 346
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	865	94	1 021	1 465	-	3 445	3 445
Razem	544 513	35 882	658 290	149 183	16 047	1 403 915	1 283 155

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

Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

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

* Kredyt w rachunku bieżącym o przyznanym limicie 240.000 tys. zł, którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 238.764 tys. zł.

Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	31.03.2026	31.12.2025
Zapasy	211 893	184 128
Środki pieniężne i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	93 466	95 728
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	305 359	279 856

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

Nota 11 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Zobowiązania długoterminowe

	31.03.2026	31.12.2025
Kaucje otrzymane	19 476	21 650
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	2 333	2 486
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	21 809	24 136

Zobowiązania krótkoterminowe

	31.03.2026	31.12.2025
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	190 352	253 777
Kaucje otrzymane	21 520	19 696
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	959	959
Inne zobowiązania finansowe	1 787	5 468
Zobowiązania finansowe	214 618	279 900
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych	43 289	45 830
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	7 949	8 063
Przychody przyszłych okresów	6 600	6 402
Rozliczenia międzyokresowe bierne kosztów	87 420	42 627
Inne zobowiązania niefinansowe	475	1 432
Zobowiązania niefinansowe	145 733	104 354
Zobowiązania krótkoterminowe razem	360 351	384 254

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

Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców lokali na podstawie umów deweloperskich według stanu na 31 marca 2026

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	
		w tym przedpłaty i zaliczki zwolnione z MRP*	Przychody do ujęcia w przyszłości związane z niezrealizowanymi zobowiązaniami do wykonania świadczeń
Stan na 31.03.2026			
Towarowa 22	206 776	201 609	-
Aparator	195 377	186 584	12 184
Przystań Reymonta	137 498	135 590	-
Modern Mokotów	100 484	90 611	770
Flow	96 544	94 303	3 894
Powstańców Śląskich 7D	58 280	57 445	-
P. Skargi	50 653	49 826	-
Grzybowska	48 332	48 332	-
Stacja Wola	48 006	45 175	-
Górska	26 797	26 044	-
29 Listopada	25 307	24 987	-
Apartamenty Esencja II	21 732	20 514	-
Duża Góra	18 636	17 612	-
Gwarna	16 553	15 814	-
Bociana	12 432	10 852	-
Browary Wrocławskie	11 976	9 958	2 836
Zenit	10 457	8 614	5 052
Południk 17	7 422	6 992	19 599
Juliusza Lea	4 727	4 727	-
Czarneckiego	2 911	2 830	-
River Point	854	100	243
Sady nad Zieloną	488	434	657
Dąbrowskiego	300	300	155
Olimpia Port	16	16	97
Planty Raławickie	-	-	621
Awipolis	-	-	513
RAZEM	1 102 558	1 059 269	46 621

*MRP - mieszkaniowe rachunki powiernicze

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

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

* MRP - mieszkaniowe rachunki powiernicze

Nota 12 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych w okresie objętym skonsolidowanym raportem kwartalnym 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 raportem kwartalnym wyniosło:

Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.03.2025
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 933	1 119
Razem	1 933	1 119

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

Sprzedaż i należności z jednostkami powiązanymi

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025
Sprzedaż do / należności od:				
Echo Investment S.A.	594	3 831	2 690	9 028
Jednostek wycenianych metodą praw własności	3 238	1 955	7 436	6 953
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	7	6
Pozostałych podmiotów powiązanych	1 429	3 187	42 893	44 477
Razem	5 261	8 973	53 026	60 464

Należności od pozostałych podmiotów powiązanych na dzień 31 marca 2026 r. oraz 31 grudnia 2025 r. wynikają głównie z zaliczek zapłaconych na zakup nieruchomości.

Zakupy i zobowiązania z jednostkami powiązanymi

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025
Zakup od / zobowiązania do:				
Echo Investment S.A.	4 827	12 440	5 708	9 390
Jednostek wycenianych metodą praw własności	5 568	6 451	2 350	6 110
Kluczowego personelu kierowniczego	1 026	537	15 125	12 710
Pozostałych podmiotów powiązanych	42 279	6 140	82 529	99 798
Razem	53 700	25 568	105 712	128 008

Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym

	Przychody z tytułu odsetek		Pożyczki udzielone	
	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone:				
Jednostkom wycenianym metodą praw własności	2 059	1 922	121 763	122 050
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	1 258	-	-
Razem	2 059	3 180	121 763	122 050

Nota 13 Pozostałe informacje

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.03.2026: 4,2894 PLN/EUR, 31.12.2025: 4,2267 PLN/EUR
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 1.01-31.03.2026: 4,2419 PLN/EUR; 1.01-31.03.2025: 4,1848 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- 31.03.2026	1.01- 31.03.2025	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.03.2025
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	366 681	21 465	86 443	5 129
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	68 112	(33 310)	16 057	(7 960)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	67 775	(38 684)	15 978	(9 244)
Zysk (strata) netto	55 420	(32 220)	13 065	(7 699)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	55 420	(32 220)	13 065	(7 699)
Zysk (strata) na akcję (PLN / EUR)	0,95	(0,55)	0,22	(0,13)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN / EUR)	0,95	(0,55)	0,22	(0,13)
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,2419	4,1848
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	90 376	(157 918)	21 306	(37 736)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 589)	(2 021)	(375)	(483)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(28 396)	116 208	(6 694)	27 769
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	60 391	(43 731)	14 237	(10 450)
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,2419	4,1848
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Aktywa	3 891 937	3 739 581	907 338	884 752
Zobowiązania długoterminowe	610 336	821 349	142 289	194 324

Zobowiązania krótkoterminowe	1 980 446	1 672 497	461 707	395 698
Kapitał własny	1 301 155	1 245 735	303 342	294 730
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 301 155	1 245 735	303 342	294 730
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,2894	4,2267

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Archicom

2.6 Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Archicom

Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

2.6.1 Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 25 maja 2026 roku.

2.6.2 Podstawa sporządzenia

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa, zatwierdzonym przez Unię Europejską.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Roczne zmiany do MSSF**

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

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

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

W grudniu 2024 r. Rada opublikowała zmiany, by pomóc spółkom lepiej ujmować skutki finansowe umów odnoszących się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych, które często mają formę umów zakupu energii (PPA). Obecne wytyczne mogły 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”;
- dozwolenie rachunkowości zabezpieczeń w przypadku, gdy umowy te wykorzystywane są jako instrumenty zabezpieczające;
- dodanie nowych ujawnień, by umożliwić interesariuszom zrozumienie wpływu tych umów na wyniki finansowe i przepływy pieniężne.

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

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

Do dnia sporządzenia skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2026 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane, ale niez zaakceptowane 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 bazującego na depozytach niezabezpieczonych Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR.

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

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 S.A.

21 listopada 2025 roku Ministerstwo Finansów przeprowadziło pierwszą pilotażową emisję obligacji skarbowych opartych na wskaźniku POLSTR.

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

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

Grupa posiada zobowiązania finansowe (zaprezentowane w nocie 10 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*	133 587	133 582	(5)
Wyemitowane obligacje	681 265	680 773	(492)

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

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Poszczególne nieruchomości zostały wycenione następującymi metodami:

poziom 2

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

poziom 3

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

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

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

Rozpoznanie ujemnej marży

W odniesieniu do produkcji w toku analiza rentowności przeprowadzana jest na poziomie poszczególnych projektów deweloperskich. Zarząd przeprowadził analizę stopnia realizacji budżetów poszczególnych realizowanych inwestycji deweloperskich (w odniesieniu do inwestycji w budowie), a także analizę zasadności przyjętych założeń budżetowych w kontekście otoczenia rynkowego i makroekonomicznego (w odniesieniu do inwestycji, które na dzień 31 marca 2026 r. nie były w budowie). Na podstawie takiej analizy nie stwierdzono wystąpienia przesłanek wskazujących na ryzyko utraty wartości, z uwagi na zakładany dodatni poziom marż w odniesieniu do każdej analizowanej inwestycji. Zarząd ocenia prawdopodobieństwo realizacji założeń budżetowych dotyczących momentu rozpoczęcia budowy poszczególnych inwestycji oraz poziomu wygenerowanej marży jako wysokie. Ocena Zarządu wynika z wewnętrznie przyjętych planów finansowych i strategii działalności. Plany i prognozy oparte są na bieżących analizach rynkowych i w razie potrzeby są na bieżąco weryfikowane.

Niesprzedane produkty (wyroby gotowe), w odniesieniu do których na dzień bilansowy nie doszło do podpisania protokołu odbioru, a w związku z tym wynik na sprzedaży nie został odzwierciedlony w sprawozdaniu z wyniku, są poddawane testom na utratę wartości jako wyroby gotowe zgodnie z MSR 2 i analizie pod kątem konieczności utworzenia odpisu wartości zapasów poniżej ich ceny nabycia lub kosztu wytworzenia do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania. W przypadku zidentyfikowania potencjalnych istotnych ujemnych marż na poszczególnych produktach, zostaną one zidentyfikowane jako utrata wartości zapasów i tworzony jest odpowiedni odpis. Na dzień 31 marca 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. wyprzedazy 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 oczekiwany 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 31 marca 2026 r. prezentuje się następująco:

Okres przeterminowania	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	1,89%	3 353	63
1-30 dni	4,57%	1 957	89
31-90 dni	11,19%	989	111
91-360 dni	19,31%	679	131
powyżej 361 dni	50,42%	1 255	633
Razem		8 233	1 027

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 31 marca 2026 roku Grupa posiadała należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym i niepowiązanym. Pożyczki udzielone zostały opisane w nocie 4 niniejszego raportu.

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

W celu kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych w modelu utraty wartości Grupa wykorzystwała na dzień 31 marca 2026 roku następujące parametry:

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

	Rating	Wartość brutto należności	PD	LGD	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
Pożyczki udzielone jednostce współkontrolowanej	BBB+	116 533	1,55%	55,16%	994
Pożyczki udzielone jednostce współkontrolowanej	BB+	6 253	1,88%	100,00%	29
Pożyczka udzielona jednostce niepowiązanej	High Yield	10 801	9,15%	100,00%	988
Razem		133 587			2 011

Okres leasingu

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

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

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

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

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

2.7 Grupa Archicom

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

W skład Grupy Kapitałowej Archicom na 31 marca 2026 roku wchodziły także m.in. spółki celowe realizujące inwestycje mieszkaniowe i komercyjne, komplementariusze spółek celowych, spółki prowadzące obsługę posprzedażową, spółki realizujące określone funkcje finansowe oraz spółki nieaktywne, które zakończyły inwestycje.

W skład Grupy Kapitałowej Archicom na dzień 31 marca 2026 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 6 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Wrocław	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Poznań sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	Wrocław	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	Wrocław	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Gdańsk sp. z o.o.	Wrocław	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Wrocław	25,77% bezpośrednio; 74,22% pośrednio
Archicom Sales Services sp. z o.o.	Wrocław	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Lofty Platinum 1 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Jagodno sp. z o.o.	Wrocław	100% 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. w likwidacji	Wrocław	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio
Archicom Investment sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	100% bezpośrednio
Strzegomska Nowa sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio
AD Management sp. z o.o.	Wrocław	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	64,38% 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. w likwidacji	Wrocław	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio
Archicom Wrocław sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Warszawa sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Mioga Investment sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Advisory sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Himawari Investment sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Warszawa 3 sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Łódź 1 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Gosford Investments sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Perth sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Potton sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt127 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt 136 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Projekt Echo - 137 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Projekt 139 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Services sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o.	Wrocław	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. w likwidacji	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Senja 2 sp. z o.o.	Wrocław	100% pośrednio
Archicom Wrocław 3 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Wrocław 4 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Warszawa 2 sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Kraków 2 sp. z o.o. (dawniej: EASS5003 sp. z o.o.)	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom sp. z o.o. Ślęsk sp.k.	Wrocław	99,9997% bezpośrednio; 0,0003% pośrednio
Keshi sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio

Rentierresidence sp. z o.o.	Wrocław	100% bezpośrednio
Archicom Kraków sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
EASS5000 sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio
Archicom Poznań 2 sp. z o.o. (dawniej: RPGZ 16 sp. z o.o.)	Wrocław	100% bezpośrednio
Projekt Echo - 143 sp. z o.o.	Kielce	100% bezpośrednio
RPGZ 11 sp. z o.o.	Kraków	100% bezpośrednio

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 2026 r. do 31 marca 2026 r. miały miejsce transakcje nabycia i sprzedaży udziałów opisane w punkcie 1.10 niniejszego raportu.

1 stycznia 2026 r. otwarto likwidację spółek: Archicom Bowen sp. z o.o., Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o., Archicom RW sp. z o.o., Archicom Investment sp. z o.o., Strzegomska Nowa sp. z o.o.

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

Po dniu bilansowym, 1 kwietnia 2026 roku, Archicom S.A. sprzedała udziały stanowiące 1% kapitału zakładowego spółki współkontrolowanej Service Hub sp. z o.o. W wyniku transakcji Grupa utraciła współkontrolę nad spółką i jej jednostkami zależnymi.

3. CZĘŚĆ 3

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A.

3.1 Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.03.2026	31.12.2025
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	22 715	22 741
Rzeczowe aktywa trwałe	35 265	40 008
Nieruchomości inwestycyjne	5 900	6 051
Inwestycje w jednostkach zależnych	566 791	561 096
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach	3 832	3 658
Należności i pożyczki	2 114 585	2 033 741
Należności leasingowe	9 280	5 868
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 533	2 215
Aktywa trwałe razem	2 760 901	2 675 378
Aktywa obrotowe		
Zapasy	67	67
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	75 055	82 730
Pożyczki	1 050	1 050
Należności leasingowe	3 276	1 960
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	897	841
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 206	5 898
Aktywa obrotowe razem	98 551	92 546
Aktywa razem	2 859 452	2 767 924

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

PASywa	31.03.2026	31.12.2025
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	509
Pozostałe kapitały	(535 756)	(535 756)
Zyski zatrzymane:	258 921	229 935
- zysk (strata) z lat ubiegłych	229 935	-
- zysk (strata) netto	28 986	229 935
Kapitał własny	1 279 881	1 250 895
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	950 480	1 153 599
Zobowiązania leasingowe	30 589	30 323
Pozostałe zobowiązania	3 144	3 193
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 497	23 089
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	56	66
Zobowiązania długoterminowe	1 012 766	1 210 270
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	20 218	27 257
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	651	3 091
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	508 193	243 725
Zobowiązania leasingowe	11 465	10 882
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	22 012	19 288
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 286	949
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 980	1 567
Zobowiązania krótkoterminowe	566 805	306 759
Zobowiązania razem	1 579 571	1 517 029
Pasywa razem	2 859 452	2 767 924

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień bilansowy zobowiązania krótkoterminowe przewyższają aktywa obrotowe o kwotę 468,254 tys. złotych, co jest wynikiem niedopasowania pomiędzy terminami wymagalności zobowiązań a charakterem finansowania aktywów. Spółka posiada jednak zdolność do regulowania zobowiązań w terminach umownych. Zarząd na bieżąco monitoruje przepływy pieniężne i nie identyfikuje ryzyka utraty płynności.

3.2 Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	66 146	44 902
Przychody ze sprzedaży usług	66 146	44 902
Koszt własny sprzedaży	15 436	10 363
Koszt sprzedanych usług	15 436	10 363
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	50 710	34 539
Koszty sprzedaży	2 532	3 453
Koszty ogólnego zarządu	25 658	26 052
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej	35 407	30 396
Przychody z tytułu dywidend oraz zaliczek na poczet dywidendy	-	4 000
Zysk (strata) ze zbycia inwestycji w jednostki zależne	11	-
Zysk (strata) z tytułu zmiany wartości odpisów aktualizujących wartość pożyczek udzielonych	(5 668)	1 572
Pozostałe przychody operacyjne	5 417	3 288
Zysk (strata) z tytułu zmiany wartości odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostki zależne	6 483	-
Koszty różnic kursowych z tyt. wyceny pożyczek udzielonych	-	422
Pozostałe koszty operacyjne	4 224	1 694
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	59 946	42 174
Przychody finansowe	461	744
w tym przychody z tytułu odsetek	107	126
Koszty finansowe	25 098	25 506
w tym koszty z tytułu odsetek	23 901	24 537
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	174	190
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	35 483	17 602
Podatek dochodowy	6 497	2 245
Zysk (strata) netto	28 986	15 357

3.3 Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję

Wyszczególnienie	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.03.2025
	PLN / akcję	PLN / akcję
- podstawowy	0,50	0,26
- rozwodniony	0,50	0,26

3.4 Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.03.2025
Zysk (strata) netto	28 986	15 357
Pozostałe całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody	28 986	15 357

3.5 Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1.01.2026 roku	584 960	971 247	509	(535 756)	229 935	1 250 895
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.03.2026 roku						
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 1.01 do 31.03.2026 roku	-	-	-	-	28 986	28 986
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	28 986	28 986
Saldo na dzień 31.03.2026 roku	584 960	971 247	509	(535 756)	258 921	1 279 881

	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 31.03.2025 roku						
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 1.01 do 31.03.2025 roku	-	-	-	-	15 357	15 357
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	15 357	15 357
Saldo na dzień 31.03.2025 roku	584 960	971 247	192	(556 652)	130 325	1 130 072

3.6 Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.03.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	35 483	17 602
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	2 180	1 884
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	262	257
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	111	134
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	5 925	(1 202)
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji w jednostki zależne	(6 483)	-
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	(6)
(Zysk) strata ze zbycia inwestycji w jednostki zależne	(11)	-
(Zysk) strata z tytułu różnic kursowych	364	(196)
Koszty odsetek	24 323	24 959
Przychody z odsetek	(35 514)	(30 511)
Przychody z dywidend	-	(4 000)
Udział w (zysku) stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	(174)	(190)
Inne korekty	-	(143)
Korekty razem	(9 017)	(9 014)
Zmiana stanu należności	7 935	96 918
Zmiana stanu zobowiązań	(3 907)	(20 720)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	1 377	(533)
Zmiany w kapitale obrotowym	5 405	75 665
Zapłacony podatek dochodowy	(3 529)	(9 326)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	28 342	74 927

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.03.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(644)	(299)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(72)	(1 282)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	41
Wydatki na nabycie / objęcie akcji i udziałów jednostek zależnych i współzależnych	(5)	(5)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	257 945	64 024
Pożyczki udzielone	(322 056)	(229 965)
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych	804	-
Wpływy z tytułu subleasingu	386	121
Otrzymane odsetki od pożyczek	12 748	6 730
Otrzymane odsetki pozostałe	107	115
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(50 787)	(160 520)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	120 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(61 814)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	107 000	208 593
Spłaty kredytów i pożyczek	(50 479)	(154 380)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(2 272)	(1 658)
Odsetki i prowizje zapłacone	(19 496)	(23 869)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	34 753	86 872
Przepływy środków pieniężnych netto razem	12 308	1 279
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	5 898	226
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	18 206	1 505
w tym: środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	289	1 424

Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

Informacje na temat podmiotów powiązanych – sprzedaż i należności

	Przychody (z wyłączeniem przychodów z odsetek)		Należności	
	1.01-31.03.2026	1.01-31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025
Sprzedaż do / należności od:				
Echo Investment S.A.	594	3 831	2 669	7 235
Jednostek zależnych	66 366	42 111	73 685	76 774
Jednostek współkontrolowanych	644	489	6 089	3 324
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	5	5
Pozostałych podmiotów powiązanych	1 410	3 186	961	2 548
Razem	69 014	49 617	83 409	89 886

Informacje na temat podmiotów powiązanych – zakup i zobowiązania

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	1.01-31.03.2026	1.01-31.03.2025	31.03.2026	31.12.2025
Zakup od / zobowiązania do:				
Echo Investment S.A.	3 747	2 618	2 621	4 687
Jednostek zależnych	1 570	586	7 444	5 895
Jednostek współkontrolowanych	3 942	4 375	2 350	4 641
Pozostałych podmiotów powiązanych	760	1 014	707	500
Razem	10 019	8 593	13 122	15 723

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

	1.01-31.03.2026	31.03.2026	1.01-31.03.2026	1.01-31.12.2025	31.12.2025	1.01-31.03.2025
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody z odsetek	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody z odsetek
Pożyczki udzielone:						
Jednostkom zależnym	317 406	1 985 219	33 390	1 065 138	1 908 595	27 377
Jednostkom współkontrolowanym	500	117 036	1 848	7 400	115 329	1 761
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	-	-	-	-	1 258
Razem	317 906	2 102 255	35 238	1 072 538	2 023 924	30 396

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

	1.01- 31.03.2026	31.03.2026	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.12.2025	31.12.2025	1.01- 31.03.2025
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostek zależnych	107 000	538 644	8 182	751 660	475 793	5 886
Razem	107 000	538 644	8 182	751 660	475 793	5 886

Inne znaczące zmiany aktywów i zobowiązań

Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.12.2025
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	2 038 583	1 520 907
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	322 056	1 080 235
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	35 407	120 660
Spłata kapitału pożyczek (-)	(257 945)	(615 878)
Spłata odsetek od pożyczek (-)	(12 748)	(67 295)
Inne zmiany	-	(46)
Wartość brutto na koniec okresu	2 125 353	2 038 583
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	(7 616)	(6 787)
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	(5 668)	(1 862)
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie	-	1 033
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	(13 284)	(7 616)
Wartość bilansowa na koniec okresu	2 112 069	2 030 967

Zmiana wartości bilansowej pożyczek otrzymanych	1.01- 31.03.2026	1.01- 31.12.2025
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	475 793	370 725
Kwota pożyczek otrzymanych w okresie	107 000	751 660
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	8 182	24 565
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(52 331)	(671 157)
Wartość bilansowa na koniec okresu	538 644	475 793

4. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku (wraz z danymi porównawczymi) został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 25 maja 2026 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
25.05.2026	Dawid Wrona	Prezes Zarządu	
25.05.2026	Justyna Kawa	Członkini Zarządu	
25.05.2026	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