

# Sprawozdanie Zarządu z działalności art.Locum S.A. za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 roku



## Spis treści

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Informacje o Spółce art.Locum S.A. ....                             | 3  |
| 2. Sytuacja na rynku mieszkaniowym.....                                | 4  |
| 3. Działalność operacyjna art.Locum S.A.....                           | 7  |
| 4. Charakterystyka projektów art.Locum S.A.....                        | 9  |
| 5. Działalność inwestycyjna Grupy .....                                | 12 |
| 6. Sytuacja finansowa art.Locum S.A. ....                              | 13 |
| 7. Sytuacja dochodowa art.Locum S.A. ....                              | 13 |
| 8. Kredyty, pożyczki, obligacje, poręczenia art.Locum S.A.....         | 14 |
| 9. Zarządzanie ryzykiem finansowym w Grupie Kapitałowej art.Locum..... | 15 |
| 10. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....              | 17 |
| 11. Oświadczenie Zarządu.....                                          | 17 |

## 1. Informacje o Spółce art.Locum S.A.

Zawarte w treści niniejszego sprawozdania określenia: „Spółka”, „art.Locum S.A.” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do art.Locum Spółki Akcyjnej z siedzibą w Łodzi.

Spółka art.Locum S.A. od 2000 roku prowadzi działalność na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych, realizując projekty deweloperskie w największych miastach Polski. Przez 26 lat działalności zrealizowała 48 inwestycji deweloperskich w Łodzi, Poznaniu, Gdyni, Sopocie, Krakowie, Wrocławiu oraz Warszawie, oddając do użytkowania 6 101 lokali. Uzupełnieniem działalności podstawowej art.Locum S.A. jest działalność obejmująca wynajem nieruchomości, obsługę kancelaryjno-biurową, zarządzanie realizacją inwestycji oraz świadczenie usług inżynierskich.

|                               |                                                                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Pełna nazwa (firma)           | <b>art.Locum Spółka Akcyjna</b>                                                      |
| Siedziba i adres              | Łódź ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź                                                |
| Kontakt                       | tel.: 42 230 10 57; e-mail: <a href="mailto:biuro@artlocum.pl">biuro@artlocum.pl</a> |
| Data rozpoczęcia działalności | 23 sierpnia 2000                                                                     |
| NIP                           | 7251791037                                                                           |
| REGON                         | 472370926                                                                            |
| Sąd rejestrowy                | Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy KRS             |
| KRS                           | 0000291818                                                                           |
| Kapitał zakładowy             | 27 688 000 zł                                                                        |
| Liczba, seria i rodzaj akcji  | 27 688 000 szt., akcje nieuprzywilejowane, Seria A                                   |
| Konto bankowe                 | 85 1140 1108 0000 5888 9600 1001, mBank S.A. Oddział Korporacyjny Łódź               |

### Organy art.Locum S.A.

#### Walne Zgromadzenie

- Dorota Jarodzka-Śródka - 39,995%
- Rafał Jarodzki - 39,995%
- Krzysztof Suskiewicz - 20,01%

#### Rada Nadzorcza

- Rafał Jarodzki - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Cyburt - I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Tomasz Łuczyński - II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Dorota Jarodzka-Śródka - Członek Rady Nadzorczej
- Monika Powroźnik - Członek Rady Nadzorczej

#### Zarząd

- Krzysztof Suskiewicz - Prezes Zarządu
- Tomasz Malewski - Wiceprezes Zarządu

## Jednostki zależne

Na dzień 30 czerwca 2026 r. art.Locum S.A. posiadała:

- 100% udziałów w kapitale zakładowym BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi (90-447), ul. Piotrkowska 173,
- 100% udziałów w kapitale zakładowym Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi (90-447), ul. Piotrkowska 173,
- 66,3% udziałów w kapitale zakładowym Karpacka Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi (90-447), ul. Piotrkowska 173.

## Organizacja i zatrudnienie

Spółka realizuje projekty deweloperskie w poszczególnych miastach w oparciu o strukturę oddziałów art.Locum S.A.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku art.Locum S.A. posiadała oddziały w Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Gdańsku oraz Centralę (siedzibę Zarządu) w Łodzi i zatrudniała 45 osób.

## Oddziały art.Locum S.A.

- art.Locum S.A. Oddział w Łodzi, ul. Piotrkowska 172/180, 90-368 Łódź
- art.Locum S.A. Oddział w Krakowie, ul. Konopczyńskiego 16 lok. 9, 30-383 Kraków
- art.Locum S.A. Oddział w Poznaniu, ul. Miśnienieńska 37 lok. U1, 60-169 Poznań
- art.Locum S.A. Oddział w Gdańsku, al. gen. Józefa Hallera 165/59, 80-416 Gdańsk

## Nabycie akcji własnych

W okresie sprawozdawczym art.Locum nie nabywała akcji własnych.

## Działalność badawczo rozwojowa

Spółka art.Locum nie prowadziła i nie prowadzi działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

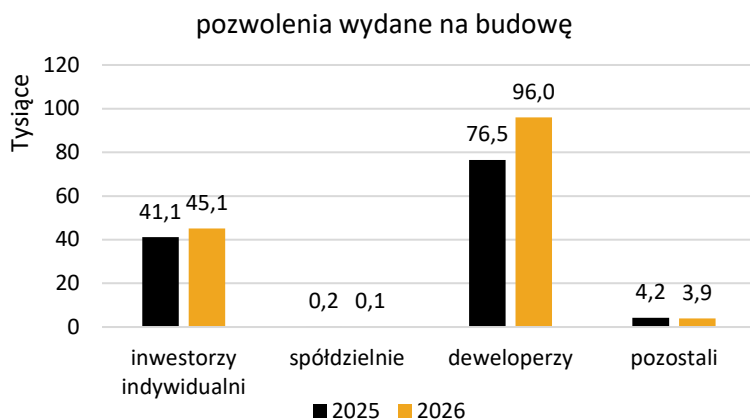
## Polski Związek Firm Deweloperskich

art.Locum S.A. jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich, skupiającego ponad 300 firm deweloperskich działających na rzecz rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. W swojej działalności przestrzega zasad Kodeksu Dobrych Praktyk przyjętego przez PZFD.

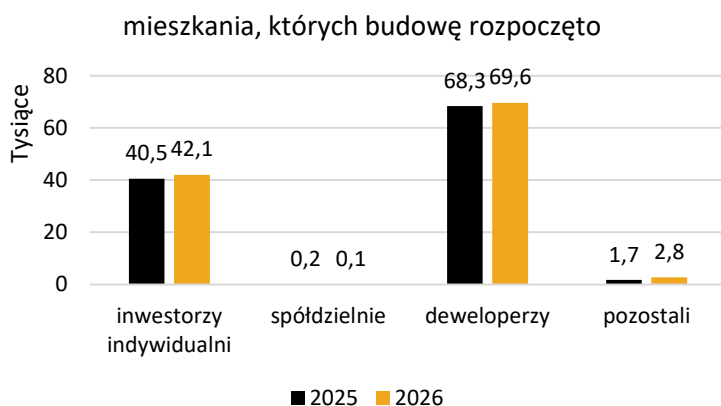
## 2. Sytuacja na rynku mieszkaniowym

W pierwszym półroczu 2026 r. rynek mieszkaniowy w Polsce utrzymywał rosnącą dynamikę. Wzrosła liczba mieszkań oddanych do użytkowania, rozpoczętych budów oraz wydanych pozwoleń na budowę. W okresie styczeń – czerwiec 2026 r. oddano do użytkowania 94,9 tys. mieszkań, czyli o 3,2% więcej niż rok wcześniej. Jednocześnie liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia wzrosła o 18,9%, a liczba rozpoczętych budów o 3,5%. Na uwagę zasługuje kategoria deweloperów - tu liczba pozwoleń na budowę wzrosła o 25% z 76,5 tys. szt. mieszkań w I półroczu 2025 do 96,0 tys. szt. w 2026.

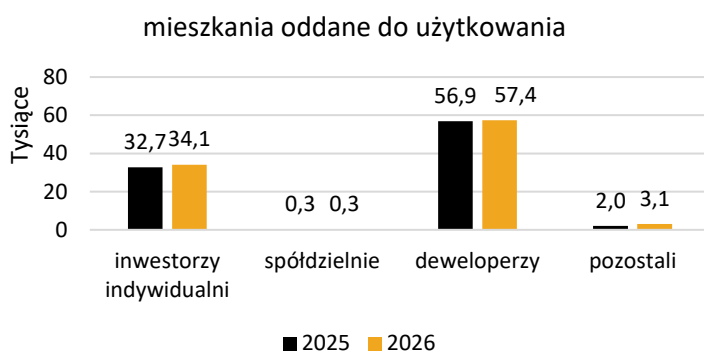
## Dane mieszkaniowe za okres I-VI 2025/I-VI 2026



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Najmocniejszym sygnałem z danych GUS jest wyraźny wzrost aktywności w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę, który może przełożyć się na większą podaż mieszkań w kolejnych kwartałach. Na koniec czerwca 2026 r. w budowie pozostawało 858,5 tys. mieszkań, czyli o 0,6% więcej niż rok wcześniej. Jednocześnie odnotowano rekordową liczbę zapytań o kredyt

hipoteczny, wyhamowanie spadku oferty oraz wzrost cen rok do roku. W siedmiu największych miastach wysoka oferta deweloperów utrzymuje się od roku. Na koniec czerwca 2026 w ofercie było ok. 60 tys. mieszkań, a ich sprzedaż w poszczególnych miesiącach w tym półroczu była zdecydowanie wyższa niż w roku ubiegłym.

## Wprowadzenia, sprzedaż i oferta deweloperów

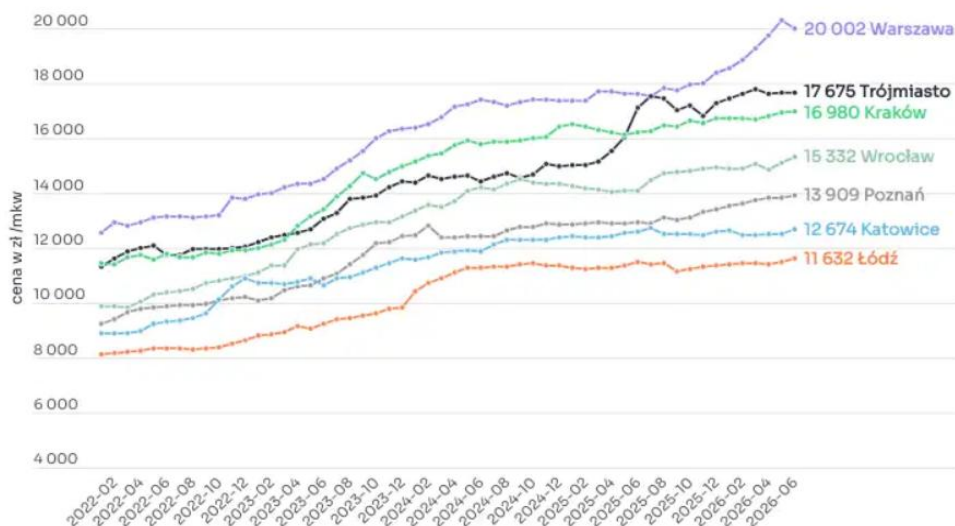
źródło: monitoring rynku Otodom Analytics, liczba mieszkań w granicach miast, agregacja dla 7 rynków: Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Warszawa, Wrocław



W czerwcu 2026 najwyższe średnie ceny ofertowe deweloperów były w Warszawie 20,0 tys. zł za m<sup>2</sup> oraz w Trójmieście 17,7 tys. zł za m<sup>2</sup>, najniższe w Łodzi 11,6 tys. zł za m<sup>2</sup> i Katowicach 12,7 tys. zł za m<sup>2</sup>. W skali kraju, perspektywicznie obserwuje się stabilizację cen na rynku mieszkań, ale w poszczególnych miastach sytuacja jest różna. Na przestrzeni roku zanotowano wzrost cen we wszystkich dużych miastach. Największy wzrost cen zanotowano w Warszawie (+13,5%) oraz we Wrocławiu (+8,6%). W krótkim, miesięcznym horyzoncie czasowym były niewielkie wahania cen, tu największy wzrost nastąpił we Wrocławiu oraz w Katowicach o 1,5%. Spadek odnotowano tylko w Warszawie o 1,5%.

## Przeciętne ceny mieszkań oferowanych na rynku deweloperskim

źródło: monitoring Otodom Analytics, cena ofertowa w zł/mkw., mieszkania w granicach miast



**Średnie ceny mieszkań w ofercie deweloperów**

| miasto     | średnia cena (zł/mkw.) | zmiana średniej ceny |       |
|------------|------------------------|----------------------|-------|
|            |                        | m/m                  | r/r   |
| Warszawa   | 20 002                 | -1,5%                | 13,5% |
| Kraków     | 16 980                 | 0,3%                 | 4,5%  |
| Trójmiasto | 17 675                 | 0%                   | 3,3%  |
| Wrocław    | 15 332                 | 1,5%                 | 8,6%  |
| Poznań     | 13 909                 | 0,4%                 | 7,5%  |
| Katowice   | 12 674                 | 1,5%                 | 0,7%  |
| Łódź       | 11 632                 | 1,4%                 | 1,3%  |

źródło: monitoring Otodom Analytics; czerwiec 2026 r.

**3. Działalność operacyjna art.Locum S.A.**

W okresie sprawozdawczym Spółka prowadziła działalność operacyjną w zakresie:

- realizacji projektów deweloperskich,
- wynajmu nieruchomości,
- usług inżynierskich i zarządzania projektami.

**Realizacja projektów deweloperskich**

W pierwszej połowie 2026 roku działalność art.Locum koncentrowała się w Łodzi i w Poznaniu. W okresie sprawozdawczym Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie dla projektu ATRIUM w Łodzi przy ul. Pogonowskiego (165 mieszkań i 3 lokale usługowe) oraz rozpoczęła sprzedaż aktami notarialnymi lokali w projekcie art.TEO III. Spółka kontynuowała budowę IV etapu projektu art.TEO – budynki G i H (72 mieszkania), projektu Unique (etap I.II) w Poznaniu – 161 mieszkań i 4 lokale usługowe. Na pozostałych posiadanych przez Spółkę gruntach prowadzone były prace przygotowawcze i projektowe, w Łodzi (przy ul. Odnowiciela), w Poznaniu (kolejne etapy projektu Unique), w Gdańsku (przy ul. Hallera), w Krakowie (przy ul. Mogiłskiej) oraz w Stegnie (przy ul. Lipowej).

**Sprzedaż**

W pierwszej połowie 2026 roku art.Locum sprzedała umowami przedwstępnymi i deweloperskimi łącznie 127 lokali (124 mieszkania i 3 lokale usługowe) – prawie trzykrotnie więcej niż w analogicznym okresie roku 2025 (sprzedano 46 lokali).

## **Oferta**

Na dzień 30 czerwca 2026 roku oferta art.Locum obejmowała 312 lokali - 174 lokale w Łodzi oraz 138 lokali w Poznaniu.

## **Bank ziemi**

W okresie sprawozdawczym art.Locum nie nabyła żadnych nowych gruntów. Tym samym na koniec pierwszego półrocza 2026 roku posiadała w banku ziemi o potencjale wybudowania około 2,2 tys. lokali.

## **Wynajem nieruchomości**

W okresie od stycznia do czerwca 2026 roku spółka osiągnęła przychód z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 3,1 mln zł. W tej kategorii przychody generowane są z wynajmu powierzchni magazynowo-biurowych w Poznaniu przy ulicy Wieruszowskiej oraz z lokalu na Poleskich Ogrodach w Łodzi.

## **Usługi inżynierskie i zarządzanie projektami**

W zakresie zarządzania projektami i usług inżynierskich Spółka art.Locum S.A. świadczyła w okresie sprawozdawczym usługi na rzecz spółek BDH Development, Kaczeńcowa Invest, Karpacka Invest oraz DKR RBC spółka z o.o. we Wrocławiu.

## 4. Charakterystyka projektów art.Locum S.A.

### Kraków

#### Projekt przy ul Mogilskiej

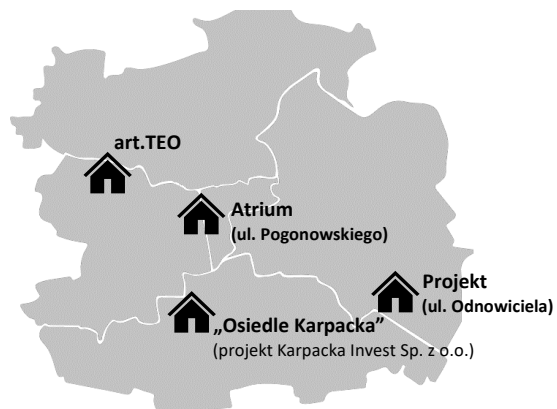
Spółka posiada grunt z ostatecznym pozwoleniem na budowę projektu mieszkaniowego przy ulicy Mogilskiej. Na nieruchomości Spółka planuje wybudować 481 mieszkań i 11 lokali usługowych o łącznej powierzchni ok. 27 tys. m<sup>2</sup>. Rozpoczęcie budowy przewidziane jest w 2027 roku.



### Łódź

#### art.TEO

Spółka jest właścicielem gruntu zlokalizowanego w północno-zachodniej części Łodzi, w dzielnicy Polesie, przy ul. Ciepłarnianej. Na tym terenie realizowany jest 4 etapowy projekt art.TEO, gdzie wybudowane zostaną 304 mieszkania o łącznej powierzchni 16,6 tys. m<sup>2</sup>. Do końca czerwca 2026 zakończono budowę trzech etapów projektu art.TEO. W okresie sprawozdawczym kontynuowano budowę IV etapu (budynki G i H – 72 mieszkania o łącznej powierzchni 4,0 tys. m<sup>2</sup>). Zakończenie budowy planowane jest w IV kw. 2026 roku.



W sąsiedztwie osiedla art.TEO, spółka zależna, Spółka Kaczeńcowa Invest, będzie realizować cztery etapy inwestycji (214 mieszkań w 4 budynkach – 11.578 m<sup>2</sup> PUM i 1 budynek usługowy o pow. 247 m<sup>2</sup>). W marcu 2025 roku rozpoczęto budowę I etapu projektu (68 lokali).



### **Łódź, ATRIUM - ul. Pogonowskiego**

W Łodzi przy ulicy Pogonowskiego 44/46 powstał budynek wielorodzinny z lokalami usługowymi w parterze. Wybudowano 165 mieszkań (6,9 tys. m<sup>2</sup>) oraz 3 lokale usługowe o powierzchni 0,2 tys. m<sup>2</sup>. W czerwcu 2026 roku Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie.



### **Łódź, ul. Odnowiciela**

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Kazimierza Odnowiciela i Bolesława Szczodrego, na której planuje wybudować 280 mieszkań (12,5 tys. m<sup>2</sup>). Spółka posiada ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, a rozpoczęcie budowy zaplanowano na IV kw. 2026 roku.

## Poznań

### „Junique”

„Junique” to wieloetapowa inwestycja realizowana przez art.Locum S.A. w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej. Koncepcja osiedla przewiduje wybudowanie około 1 300 lokali o powierzchni 70,8 tys. m<sup>2</sup>.

I etap projektu został podzielony na dwa zadania inwestycyjne: „I zadanie inwestycyjne” obejmujące budynek A i „II zadanie inwestycyjne”, obejmujące budynki B, C i D.

W etapie I.I projektu „Junique” powstał pięciopiętrowy budynek z 79 mieszkaniami, 1 lokalem usługowym i podziemną halą garażową. Obecnie Spółka realizuje budowę etapu I.II projektu „Junique” (bud. B, C, D).



„Junique I.I”



„Junique I.II”

## Trójmiasto

### Gdańsk, ul. Hallera

W Gdańsku przy al. Hallera 122, przewiduje się wybudowanie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 80 mieszkaniami o powierzchni użytkowej 3,4 tys. m<sup>2</sup> oraz 4 lokalami usługowymi o powierzchni 0,3 tys. m<sup>2</sup>.

Rozpoczęcie budowy zaplanowano na IV kw. 2026 r.



## Stegna

### „Port Stegna”

Na nieruchomości przy ul. Lipowej 31 w Stegnej art.Locum zamierza zrealizować zespół budynków zakwaterowania turystycznego z usługami towarzyszącymi, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną.

Planuje się wybudowanie w dwóch etapach łącznie 251 apartamentów wakacyjnych, 6 lokali usługowych oraz restauracji, łącznie o powierzchni 11,1 tys. m<sup>2</sup>.



## 5. Działalność inwestycyjna Grupy

Na dzień 30 czerwca 2026 roku w skład Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. wchodziły następujące jednostki zależne, nad którymi art.Locum S.A. sprawuje kontrolę: BDH Development spółka z o.o. (100% udziałów), Kaczeńcowa Invest spółka o.o. (100% udziałów) oraz Karpacka Invest Sp. z o.o. (66,3% udziałów).

### BDH Development spółka z o.o.

BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 173 wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia, XX Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000233473. Podstawowym segmentem rynku, na którym aktualnie działa BDH Development spółka z o.o., jest pierwotny rynek lokali w zabudowie turystyki pobytowej (apartamenty wakacyjne). Swoją obecność na tym rynku urzeczywistnia poprzez realizację projektu „Stegna Park” w Stegnej.

### Kaczeńcowa Invest spółka z o.o.

Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 173 została utworzona w dniu 5 stycznia 2023 roku oraz wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia, XX Wydział Gospodarczy w dniu 23 stycznia 2023 roku pod numerem KRS 0001014990. Spółka Kaczeńcowa Invest, w sąsiedztwie osiedla art.TEO realizuje etapowo inwestycję (214 mieszkań w 4 budynkach – 11.578 m<sup>2</sup> PUM i 1 budynek usługowy o pow. 247 m<sup>2</sup>). W marcu 2025 roku rozpoczęto budowę I etapu projektu (68 lokali).

### Karpacka Invest Sp. z o.o.

Karpacka Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi została zawiązana 29 lipca 2019 roku pod firmą „Karpacka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” przez Zakłady Chemiczne „ORGANIKA” Spółkę Akcyjną oraz Archicom Polska Spółkę Akcyjną (obecnie: art.Locum Spółka Akcyjna). W dniu 3 października 2019 roku Karpacka Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia, XX Wydział Gospodarczy pod nr KRS 0000802885.

Struktura udziałów na dzień 30.06.2026 r.

- art.Locum Spółka Akcyjna – 66,3% udziałów
- Zakłady Chemiczne „ORGANIKA” Spółka Akcyjna – 33,7% udziałów

Celem działalności Karpacka Invest Sp. z o.o. jest realizacja projektu obejmującego budowę osiedla mieszkaniowego z funkcjami towarzyszącymi na nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi, w dzielnicy Górna, przy ul. Karpackiej (ok 1 tys. mieszkań).

## 6. Sytuacja finansowa art.Locum S.A.

### Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

| Na dzień 31 grudnia                        | 30 czerwca 2026       | 31 grudnia 2025       |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>AKTYWA</b>                              |                       |                       |
| Aktywa trwałe                              | 100 449 859,01        | 92 948 553,69         |
| Aktywa obrotowe                            | 258 364 222,53        | 256 862 791,12        |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                        | <b>358 814 081,54</b> | <b>349 811 344,81</b> |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>                      | <b>239 432 290,38</b> | <b>223 886 063,14</b> |
| <b>ZOBOWIĄZANIA</b>                        |                       |                       |
| Zobowiązania długoterminowe                | 73 004 802,80         | 72 704 949,22         |
| Zobowiązania krótkoterminowe               | 46 376 988,36         | 53 220 332,45         |
| <b>Zobowiązania razem</b>                  | <b>119 381 791,16</b> | <b>125 925 281,67</b> |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b> | <b>358 814 081,54</b> | <b>349 811 344,81</b> |

| Wskaźniki płynności Spółki art.Locum                    | 30 czerwca 2026 | 31 grudnia 2025 |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Wskaźnik bieżącej płynności                             | 5,57            | 4,83            |
| aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe          |                 |                 |
| Wskaźnik szybkiej płynności                             | 1,13            | 1,08            |
| aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe |                 |                 |
| Wskaźnik gotówkowej płynności                           | 1,02            | 0,99            |
| środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe         |                 |                 |

## 7. Sytuacja dochodowa art.Locum S.A.

### Skrócony rachunek zysków i strat

| Okres od 1 stycznia do                | 30 czerwca 2026      | 30 czerwca 2025      |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Przychody ze sprzedaży                | 46 058 764,06        | 72 879 149,09        |
| Koszt własny sprzedaży                | -31 146 879,65       | -53 886 930,38       |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>       | <b>14 911 884,41</b> | <b>18 992 218,71</b> |
| Koszty sprzedaży i marketingu         | -2 438 939,73        | -1 986 813,75        |
| Koszty ogólnego zarządu               | -4 278 270,57        | -4 019 713,81        |
| Pozostałe przychody operacyjne, netto | 17 304,75            | 140 938,59           |
| <b>Zysk operacyjny</b>                | <b>8 211 978,86</b>  | <b>13 126 629,74</b> |
| Przychody finansowe                   | 16 642 038,26        | 7 715 551,56         |
| Koszty finansowe                      | -1 359 860,87        | -1 529 809,10        |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>      | <b>23 494 156,25</b> | <b>19 312 372,20</b> |
| Podatek dochodowy                     | -1 579 689,01        | -2 548 259,03        |
| <b>Zysk netto</b>                     | <b>21 914 467,24</b> | <b>16 764 113,17</b> |

|                                                           | 30.06.2026 | 30.06.2025 |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Wskaźniki rentowności Spółki art.Locum</b>             |            |            |
| Rentowność sprzedaży                                      | 32,4%      | 26,1%      |
| <i>marża brutto ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży</i> |            |            |
| Rentowność brutto                                         | 51,0%      | 26,5%      |
| <i>zysk przed opodatkowaniem / przychody ze sprzedaży</i> |            |            |
| Rentowność netto                                          | 47,6%      | 23,0%      |
| <i>zysk netto / przychody ze sprzedaży</i>                |            |            |

## 8. Kredyty, pożyczki, obligacje, poręczenia art.Locum S.A.

### Kredyty

W okresie sprawozdawczym Spółka podpisała umowę kredytu inwestorskiego na kwotę 52 mln zł w banku PKO PB S.A. z siedzibą w Warszawie przeznaczonego na finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji projektu deweloperskiego „JUNIQUE” etap I.II w Poznaniu.

### Poręczenia

W roku sprawozdawczym art.Locum nie udzielała poręczeń.

### Pożyczki udzielone

W okresie sprawozdawczym art.Locum S.A. nie zawierała nowych pożyczek.

Istniejące umowy pożyczek na dzień 30.06.2026 roku:

| Pożyczkobiorca                  | Oprocentowanie  | Data udzielenia | Umowny termin zwrotu | Stan pożyczek na 30.06.2026 (zł) |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|----------------------------------|
| <b>Na dzień 30 czerwca 2026</b> |                 |                 |                      |                                  |
| Karpacka Invest Sp. z o.o.      | WIBOR 3M +marża | 19.12.2025      | 31.12.2028           | 8 100 000,00                     |
| Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o.    | WIBOR 3M +marża | 11.04.2023      | 31.12.2027           | 8 000 000,00                     |
| Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o.    | WIBOR 3M +marża | 27.06.2024      | 31.12.2027           | 14 000 000,00                    |
|                                 |                 |                 |                      | <b>30 100 000,00</b>             |

### Obligacje

W okresie sprawozdawczym Spółka nie emitowała obligacji.

W 2023 roku Spółka przeprowadziła emisję obligacji zwykłych na okaziciela serii A, o łącznej wartości 20.000.000,00 zł, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Obligacje serii A są zabezpieczone hipoteką umowną do sumy 30.000.000,00 zł ustanowioną na nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej.

W 2024 roku art.Locum S.A. przeprowadziła emisję obligacji zwykłych na okaziciela serii B, o łącznej wartości 21.000.000,00 zł, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, która nie wymagała sporządzenia i publikacji prospektu. Obligacje serii B są niezabezpieczone.

24 października 2025 roku Spółka przeprowadziła emisję obligacji zwykłych na okaziciela serii C, o łącznej wartości 40.000.000,00 zł, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę.

Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, która nie wymagała sporządzenia i publikacji prospektu. Obligacje serii C są niezabezpieczone.

Obligacje art.Locum S.A. są notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

## 9. Zarządzanie ryzykiem finansowym w Grupie Kapitałowej art.Locum

### Czynniki ryzyka finansowego

Główne instrumenty finansowe wykorzystywane przez Spółkę to obligacje, kredyty, umowy leasingu z opcją zakupu, udzielone pożyczki, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności handlowe, zobowiązania handlowe, zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Zasadą stosowaną przez Spółkę obecnie i przez cały okres objęty skróconym sprawozdaniem jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Ryzyko wynikające z instrumentów finansowych Spółki obejmuje głównie ryzyko rynkowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko związane z płynnością. Poprzez odpowiednie zarządzanie ryzykiem finansowym Spółka stara się minimalizować potencjalnie niekorzystne wpływy rynków finansowych na wyniki Spółki. Zarządzanie ryzykiem finansowym w Spółce pozostaje w gestii Zarządu i Dyrektora Finansowego, który realizuje politykę zatwierdzoną przez Zarząd. Dyrektor Finansowy identyfikuje i ocenia zagrożenia finansowe. Zarząd ustala ogólne zasady zarządzania ryzykiem oraz politykę dotyczącą konkretnych dziedzin, takich jak ryzyko płynności, ryzyko zmiany stopy procentowej, ryzyko kredytowe oraz inwestowanie nadwyżek płynności.

### Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa instrumentu finansowego lub przyszłe przepływy środków pieniężnych z nimi związane będą ulegać wahaniom ze względu na zmiany cen rynkowych.

#### Ryzyko stopy procentowej

Spółka jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych, których oprocentowanie ustalone jest w oparciu o aktualną stopę referencyjną WIBOR:

- pożyczki udzielone,
- środki pieniężne na rachunkach bankowych,
- kredyty bankowe,
- zobowiązania z tytułu emisji obligacji,
- zobowiązania z tytułu leasingu rzeczowych aktywów trwałych.

Przychody oraz przepływy pieniężne z działalności operacyjnej Spółki są zasadniczo niezależne od zmian rynkowych stóp procentowych.

#### Ryzyko walutowe

Zmiany kursów walut nie mają bezpośredniego wpływu na wyniki Spółki. Wszystkie istotne kontrakty i umowy z dostawcami oraz umowy z klientami nabywającymi produkty oraz odbiorcami usług są rozliczane w złotych. Spółka w bieżącym roku obrotowym nie dokonywała transakcji w walucie obcej.

## Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe to ryzyko poniesienia strat finansowych na skutek nie wywiązania się z zobowiązań wobec jednostki przez drugą ze stron instrumentu finansowego.

W działalności deweloperskiej Spółka jest nieznacznie narażona na ryzyko kredytowe. W przypadku sprzedaży mieszkań wymaga się od klientów dokonania przedpłaty na podstawie umów deweloperskich i przedwstępnych. Ostateczna sprzedaż nieruchomości następuje na mocy umowy notarialnej po całkowitej spłacie należności. Występuje wyłącznie ryzyko nieterminowego wpłacania zaliczek w stosunku do ustalonego harmonogramu. Powyższa sytuacja powoduje, że Spółka nie jest zagrożona stratami z tytułu niewypłacalności tych kontrahentów.

Pozostała sprzedaż Spółki dokonywana jest głównie dla podmiotów powiązanych. Ryzyko braku spłaty należności z tego tytułu Spółka ocenia jako niskie. W przypadku należności od dostawców robót budowlano-montażowych z tytułu obciążenia ich kosztami usunięcia usterek dokonywane są kompensaty z kaucji gwarancyjnych, które Spółka zatrzymuje na poczet zabezpieczenia należytej jakości robót. Z uwagi na posiadane kaucje gwarancyjne Spółka ocenia ryzyko kredytowe z tego tytułu również jako niskie.

Maksymalna ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych:

| Na dzień                                      | 30 czerwca 2026      | 31 grudnia 2025      |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Pożyczki udzielone                            | 30 614 615,06        | 22 300 000,00        |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności | 4 076 702,22         | 3 510 965,15         |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty            | 47 322 813,40        | 52 885 202,63        |
|                                               | <b>82 014 130,68</b> | <b>78 696 167,78</b> |

## Ryzyko płynności

Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez bieżące monitorowanie prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywanie terminów zapadalności aktywów do terminów wymagalności zobowiązań finansowych utrzymując poziom środków finansowych wystarczający do prowadzenia bieżącej działalności i regulowania wymagalnych zobowiązań.

Aktywa finansowe są utrzymywane w ramach modelu biznesowego zakładającego utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy. Potrzeby Spółki w zakresie finansowania są przewidywalne, a terminy wymagalności jej aktywów finansowych są dostosowane do jej szacowanych potrzeb w zakresie finansowania. Zapotrzebowanie na środki pieniężne w zakresie obsługi zobowiązań krótkoterminowych porównywane jest z saldem inwestycji krótkoterminowych (np. depozytów bankowych) i poziomem środków finansowych możliwych do pozyskania z dostępnych źródeł w postaci np. kredytów bankowych, emisji dłużnych papierów wartościowych.

Wydatki związane z produkcją budowlaną oraz wpływy od klientów są realizowane na podstawie ustalonych umownie harmonogramów. Istnieje ryzyko nieterminowego w stosunku do harmonogramu otrzymania należności od klientów, w związku z czym wpływy ze sprzedaży każdego z mieszkań są monitorowane indywidualnie. W razie opóźnień wysyłane są monity wzywające do zapłaty. Klient otrzymuje mieszkanie po zapłacie całości ceny.

## Zarządzanie kapitałem

Celem Spółki w związku z zarządzaniem kapitałem jest zapewnienie kontynuowania działalności w taki sposób, aby była zdolna do wypracowania zysków na rzecz akcjonariuszy oraz żeby zapewnić przyszły rozwój działalności gospodarczej. W ramach zarządzania kapitałem Zarząd monitoruje zwrot z kapitału, jak również poziom dywidendy przypadającej na akcje, ocenia koszt kapitału i ryzyka w odniesieniu do każdej klasy kapitału oraz dokonuje przeglądu struktury kapitałowej w celu optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

Zarząd monitoruje kapitał przy pomocy „Wskaźnika zadłużenia do kapitału własnego”. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek łącznej wartości „Długu netto” do kapitału własnego. Dług netto oznacza sumę zobowiązań finansowych według

wartości bilansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości, zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych, zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań. Wskaźnik zadłużenia na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku przedstawiał się następująco:

| Na dzień                                        | 30 czerwca 2026      | 31 grudnia 2025      |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Zobowiązania z tytułu leasingu *                | 1 520 910,50         | 1 677 624,51         |
| Zobowiązania z tytułu emisji obligacji          | 79 844 293,61        | 79 581 405,06        |
| minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty       | -47 322 813,40       | -52 885 202,63       |
| <b>Dług netto</b>                               | <b>34 042 390,71</b> | <b>28 373 826,94</b> |
| Kapitał własny                                  | 239 432 290,38       | 223 886 063,14       |
| <b>Wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego</b> | <b>14,22%</b>        | <b>12,67%</b>        |

\*) z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości

## 10. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

### Wykup obligacji

31 sierpnia 2026 roku Spółka dokonała wcześniejszego (przedterminowego) wykupu wszystkich obligacji serii A, tj. 20.000 sztuk o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20.000.000 zł.

## 11. Oświadczenie Zarządu

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe art.Locum S.A. za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2026 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki art.Locum S.A. Sprawozdanie Zarządu z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć, rodzajów ryzyka i zagrożeń oraz sytuacji Spółki art.Locum S.A.

### Podpisy członków Zarządu art.Locum S.A.

| Data       | Imię i nazwisko      | Stanowisko         | Podpis |
|------------|----------------------|--------------------|--------|
| 14.09.2026 | Krzysztof Suskiewicz | Prezes Zarządu     |        |
| 14.09.2026 | Tomasz Malewski      | Wiceprezes Zarządu |        |