

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej art.Locum S.A.

za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 roku



Spis treści

1. Informacje o Grupie Kapitałowej art.Locum S.A.	3
2. Sytuacja na rynku mieszkaniowym.....	5
3. Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej art.Locum S.A.....	8
4. Charakterystyka projektów Grupy Kapitałowej art.Locum	10
5. Działalność inwestycyjna Grupy	15
6. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej art.Locum.....	17
7. Sytuacja dochodowa Grupy Kapitałowej art.Locum	17
8. Kredyty, pożyczki, obligacje, poręczenia Grupy Kapitałowej art.Locum	18
9. Zarządzanie ryzykiem finansowym w Grupie Kapitałowej art.Locum.....	19
10. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	21
11. Oświadczenie Zarządu	21

1. Informacje o Grupie Kapitałowej art.Locum S.A.

Zawarte w treści niniejszego sprawozdania określenia: „Spółka”, „art.Locum S.A.”, „jednostka dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do art.Locum Spółki Akcyjnej z siedzibą w Łodzi, natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa art.Locum” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej art.Locum S.A., w skład której wchodzi art.Locum S.A., BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi oraz Karpacka Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, dla których stosuje się określenie „jednostka zależna”.

art.Locum S.A. pełni w Grupie Kapitałowej funkcję jednostki dominującej. 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 Grupa zrealizowała 50 inwestycji deweloperskich w Łodzi, Poznaniu, Gdyni, Sopocie, Krakowie, Wrocławiu, Warszawie oraz Stegnie, oddając do użytkowania 6 325 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) jednostki dominującej	art.Locum Spółka Akcyjna
Siedziba i adres	Łódź ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź
Kontakt	tel.: 42 230 10 57; e-mail: biuro@artlocum.pl
Data rozpoczęcia działalności	23 sierpnia 2000
NIP	7251791037
REGON	472370926
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
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

Struktura Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa art.Locum S.A. na dzień 30 czerwca 2026 roku składała się z czterech podmiotów:

- art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź - jednostka dominująca,
- BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź (udział art.Locum S.A. w kapitale zakładowym – 100%),
- Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź (udział art.Locum S.A. w kapitale zakładowym – 100%),
- Karpacka Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź (udział art.Locum S.A. w kapitale zakładowym – 66,3%).

Organizacja i zatrudnienie

Grupa realizuje projekty deweloperskie w poszczególnych miastach w oparciu o strukturę oddziałów art.Locum S.A. Spółka sprawuje nadzór nad spółkami zależnymi i obejmuje je pełną obsługą organizacyjną, prawną i techniczną.

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. Miśnieńska 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 spółki Grupy Kapitałowej nie nabywały udziałów lub akcji własnych.

Działalność badawczo rozwojowa

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

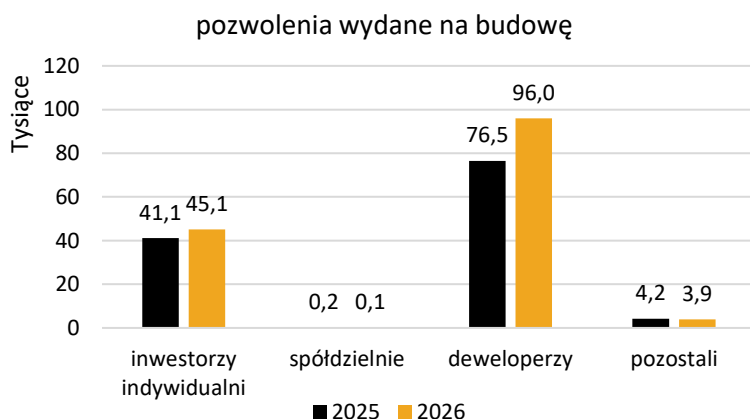
Polski Związek Firm Deweloperskich

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.

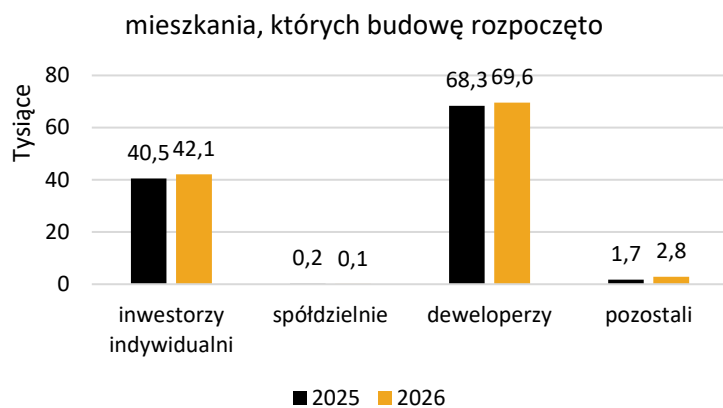
2. Sytuacja na rynku mieszkaniowym

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.

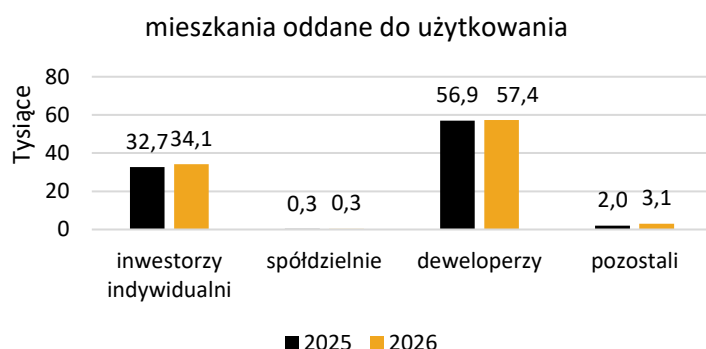
Dane mieszkaniowe za okres I-VI 2025/I-VI 2026



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

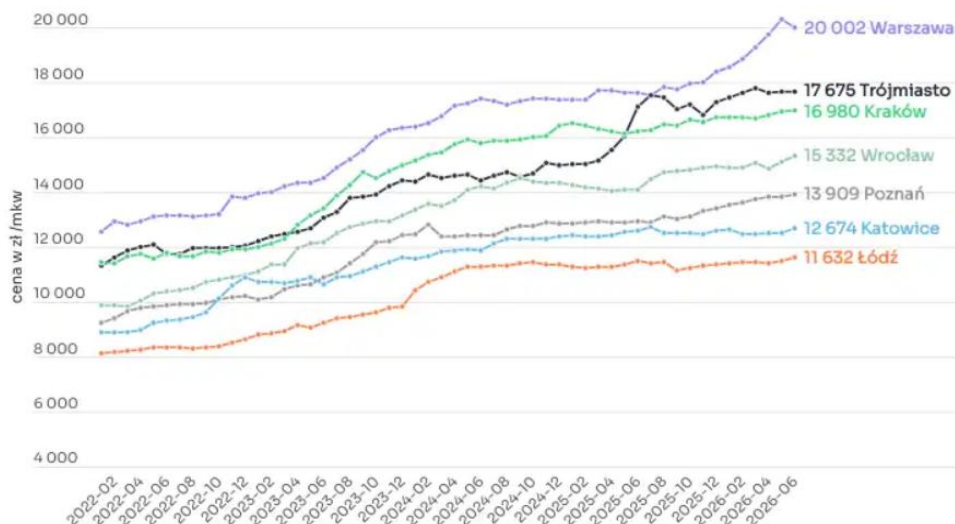


otodom Analytics

W czerwcu 2026 najwyższe średnie ceny ofertowe deweloperów były w Warszawie 20,0 tys. zł za m² oraz w Trójmieście 17,7 tys. zł za m², najniższe w Łodzi 11,6 tys. zł za m² i Katowicach 12,7 tys. zł za m². 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



otodom Analytics

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 Grupy Kapitałowej art.Locum S.A.

W okresie sprawozdawczym Grupa prowadziła działalność operacyjną w zakresie:

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

Realizacja projektów deweloperskich

W pierwszej połowie 2026 roku działalność Grupy Kapitałowej art.Locum koncentrowała się w Łodzi, Poznaniu oraz w Stegnie. W okresie sprawozdawczym Grupa 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. Grupa kontynuowała budowę IV etapu projektu art.TEO – budynki G i H (72 mieszkania), projektu Junique (etap I.II) w Poznaniu – 161 mieszkań i 4 lokale usługowe oraz I etapu projektu przy ul. Kaczeńcowej w Łodzi, realizowanego przez Kaczeńcowa Invest (68 lokali). Na pozostałych posiadanych przez Grupę gruntach prowadzone były prace przygotowawcze i projektowe, w Łodzi (przy ul. Odnowiciela), w Poznaniu (kolejne etapy projektu Junique), w Gdańsku (przy ul. Hallera), w Krakowie (przy ul. Mogilskiej) oraz w Stegnie (przy ul. Lipowej).

Sprzedaż

Na początku 2026 roku Grupa Kapitałowa art.Locum posiadała w swojej ofercie 367 lokali.

W pierwszej połowie 2026 roku Grupa sprzedała umowami przedwstępnymi i deweloperskimi łącznie 141 lokali (124 mieszkania, 14 apartamentów wakacyjnych i 3 lokale usługowe) – ponad dwukrotnie więcej niż w analogicznym okresie roku 2025 (sprzedano 62 lokale).

Oferta

Na dzień 30 czerwca 2026 roku oferta Grupy obejmowała 327 lokali - 174 lokale w Łodzi, 138 lokali w Poznaniu oraz 15 apartamentów wakacyjnych w Stegnie.

Bank ziemi

W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa art.Locum nie nabyła żadnych nowych gruntów. Tym samym na koniec pierwszego półrocza 2026 roku Grupa posiadała w banku ziemi grunty o potencjale wybudowania około 3,2 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 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. W ramach usług inżynierskich Spółka nadzorowała projekty realizowane przez Grupę.

4. Charakterystyka projektów Grupy Kapitałowej art.Locum

Kraków

Projekt przy ul Mogiłskiej

Spółka posiada grunt z ostatecznym pozwoleniem na budowę projektu mieszkaniowego przy ulicy Mogiłskiej. Na nieruchomości Spółka planuje wybudować 481 mieszkań i 11 lokali usługowych o łącznej powierzchni 27,0 tys. m². Rozpoczęcie budowy przewidziane jest w 2027 roku.

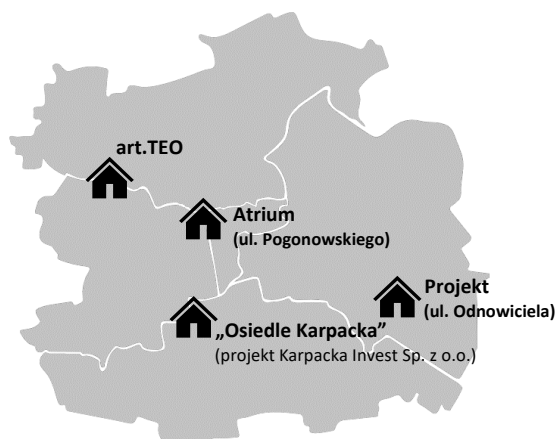


Łódź

art.TEO

Grupa 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. m². 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. m²). 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 m² PUM i 1 budynek usługowy o pow. 247 m²). W marcu 2025 roku rozpoczęto budowę I etapu projektu (68 lokali).



Osiedle „art.TEO” – wizualizacja



„art.TEO” - etap III



„art.TEO” – etap IV

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. m²) oraz 3 lokale usługowe o powierzchni 0,2 tys. m². W czerwcu 2026 roku Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie.



ATRIUM - wizualizacja



Łódź, ul. Odnowiciela

Grupa jest właścicielem nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Kazimierza Odnowiciela i Bolesława Szczodrego, na której planuje wybudować 280 mieszkań (12,5 tys. m²). W 2024 roku Spółka uzyskała ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, a rozpoczęcie budowy zaplanowano na IV kw. 2026 roku.

Łódź, projekt przy ul. Karpackiej

Plany dotyczące realizacji projektu przy ul. Karpackiej zakładają wybudowanie osiedla w kilku etapach. Spółka posiada decyzję o pozwoleniu na budowę trzech budynków A, B, C przewidzianych do realizacji w I etapie inwestycji i zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę prowadzi prace budowlane realizacji pierwszego etapu. Etap ten obejmuje budowę budynków A, B i C, w których powstanie 196 mieszkań o łącznej powierzchni 10 322 m² oraz 139 miejsc postojowych w podziemnych parkingach. W sumie cały projekt zakłada budowę 1 044 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 57,2 tys. m² oraz 825 miejsc postojowych w podziemnych parkingach.

Projekt realizowany będzie przez spółkę celową Karpacka Invest.

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. m².

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, al. Hallera

W Gdańsku przy al. Hallera 122, przewiduje się wybudowanie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 80 mieszkaniami o powierzchni użytkowej 3,4 tys. m² oraz 4 lokalami usługowymi o powierzchni 0,3 tys. m².

Rozpoczęcie budowy zaplanowano na IV kw. 2026 r.

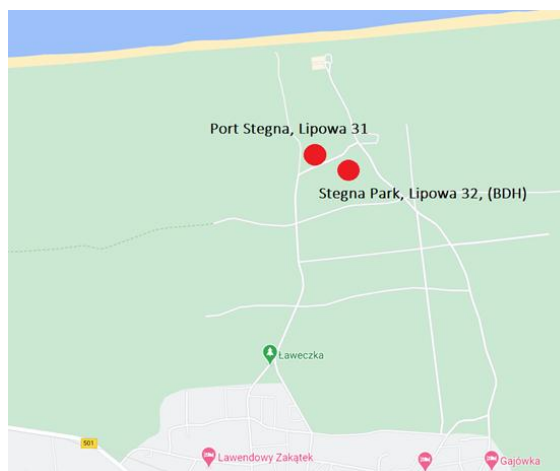


Stegna

„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. m².



„Stegna Park”

Inwestycja zlokalizowana jest na Mierzei Wiślanej, w miejscowości Stegna, przy ul. Lipowej 32, na północ od centrum miejscowości, w otoczeniu lasu sosnowego i w sąsiedztwie strefy turystycznej. Spośród konkurencji wyróżnia ją bliskość do morza i piaszczystej plaży. W okolicy znajdują się ośrodki wypoczynkowe oraz sklepy i punkty gastronomiczne.

„Stegna Park” to zespół budynków zamieszkania zbiorowego z apartamentami wakacyjnymi.

Etap III (budynki B1-B5)

W ramach I i II etapu projektu (budynki od A1 do A4) powstało 225 apartamentów wakacyjnych. Wszystkie apartamenty zostały sprzedane. Ostatnim, III etapem projektu Stegna Park jest kompleks pięciu segmentów – budynków od B1 do B5. Budynki te posiadają 4 kondygnacje naziemne i jedną kondygnację podziemną, na której powstały garaże wielostanowiskowe. Łącznie wybudowano 120 lokali o powierzchni 4,5 tys. m².



„Stegna Park”

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 Stegnie. Opis projektu zawarto w rozdziale 4. „Charakterystyka projektów Grupy Kapitałowej art.Locum” niniejszego sprawozdania.

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 m² PUM i 1 budynek usługowy o pow. 247 m²). 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). Opis projektu zawarto w rozdziale 4. „Charakterystyka projektów Grupy Kapitałowej art.Locum” niniejszego sprawozdania.

6. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej art.Locum

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
AKTYWA		
Aktywa trwałe	43 533 784,09	43 832 478,77
Aktywa obrotowe	317 576 068,57	324 259 061,22
AKTYWA RAZEM	361 109 852,66	368 091 539,99
KAPITAŁ WŁASNY	240 381 381,08	239 371 563,74
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki	230 521 406,61	229 419 074,83
Udziały niekontrolujące	9 859 974,47	9 952 488,91
ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązania długoterminowe	72 485 563,30	72 532 377,20
Zobowiązania krótkoterminowe	48 242 908,28	56 187 599,05
Zobowiązania razem	120 728 471,58	128 719 976,25
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	361 109 852,66	368 091 539,99

Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej art.Locum	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Wskaźnik bieżącej płynności	6,58	5,77
<i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>		
Wskaźnik szybkiej płynności	1,09	1,21
<i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe</i>		
Wskaźnik gotówkowej płynności	1,04	1,13
<i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe</i>		

7. Sytuacja dochodowa Grupy Kapitałowej art.Locum

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Przychody ze sprzedaży	46 651 901,24	79 215 260,61
Koszt własny sprzedaży	-29 434 906,76	-56 681 324,36
Zysk brutto ze sprzedaży	17 216 994,48	22 533 936,25
Koszty sprzedaży i marketingu	-2 671 959,75	-2 334 949,49
Koszty ogólnego zarządu	-4 471 432,90	-4 185 528,85
Pozostałe przychody operacyjne, netto	17 304,75	142 203,62
Zysk operacyjny	10 090 906,58	16 155 661,53
Przychody finansowe	575 342,74	1 008 088,28
Koszty finansowe	-1 463 313,07	-1 658 893,64
Zysk przed opodatkowaniem	9 202 936,25	15 504 856,17
Podatek dochodowy	-1 824 878,91	-3 025 815,98
Zysk netto	7 378 057,34	12 479 040,19
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy Spółki	7 470 571,79	12 576 394,28
Strata netto przypadająca na udziały niekontrolujące	-92 514,45	-97 354,09

Wskaźniki rentowności Grupy Kapitałowej art.Locum	30.06.2026	30.06.2025
Rentowność sprzedaży	36,9%	28,4%
<i>marża brutto ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży</i>		
Rentowność brutto	19,7%	19,6%
<i>zysk przed opodatkowaniem / przychody ze sprzedaży</i>		
Rentowność netto	15,8%	15,8%
<i>zysk netto / przychody ze sprzedaży</i>		

8. Kredyty, pożyczki, obligacje, poręczenia Grupy Kapitałowej art.Locum

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 Grupa Kapitałowa 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)
Na dzień 30 czerwca 2026				
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
				30 100 000,00

Obligacje

W okresie sprawozdawczym Grupa 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 Grupę to obligacje, kredyty, umowy leasingu z opcją zakupu, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Grupa 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 Grupę obecnie i przez cały okres objęty skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Ryzyko wynikające z instrumentów finansowych Grupy obejmuje głównie ryzyko rynkowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko związane z płynnością. Poprzez odpowiednie zarządzanie ryzykiem finansowym Grupa stara się minimalizować potencjalnie niekorzystne wpływy rynków finansowych na wyniki Grupy. Zarządzanie ryzykiem finansowym w Grupie pozostaje w gestii Zarządu i Dyrektora Finansowego art.Locum S.A., 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

Grupa 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:

- 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 Grupy są zasadniczo niezależne od zmian rynkowych stóp procentowych.

Ryzyko walutowe

Zmiany kursów walut nie mają bezpośredniego wpływu na wyniki Grupy. Wszystkie istotne kontrakty i umowy z dostawcami oraz umowy z klientami nabywającymi produkty oraz odbiorcami usług są rozliczane w złotych. Grupa 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 Grupa 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 Grupa nie jest zagrożona stratami z tytułu niewypłacalności tych kontrahentów.

W przypadku należności od dostawców robót budowlano-montażowych z tytułu obciążenia ich kosztami usunięcia usterek dokonywane są kompensaty z kaucji gwarancyjnych, zatrzymanych na poczet zabezpieczenia należytej jakości robót. Z uwagi na posiadane kaucje gwarancyjne Grupa ocenia ryzyko kredytowe z tego tytułu również jako niskie.

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

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 011 828,04	3 290 301,91
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	50 275 195,13	63 620 119,33
	52 287 023,17	66 910 421,24

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności to ryzyko, że jednostka napotka trudności ze spłatą zobowiązań finansowych. Grupa prowadzi ostrożną politykę w zakresie zarządzania ryzykiem utraty płynności, utrzymując poziom środków finansowych wystarczający do prowadzenia bieżącej działalności i regulowania wymagalnych zobowiązań.

Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez bieżące monitorowanie prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywanie terminów zapadalności aktywów do terminów wymagalności zobowiązań finansowych. 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 Grupy 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 razem (łącznie z udziałami niekontrolującymi).

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.

Wskaźniki zadłużenia do kapitału własnego na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku przedstawiały się następująco:

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Kredyty i pożyczki	-	-
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	-50 275 195,13	-63 620 119,33
Dług netto	31 090 008,98	17 638 910,24
Kapitał własny razem	240 381 381,08	239 371 563,74
Wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego	12,93%	7,37%

*) 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy art.Locum S.A. i 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 Grupy art.Locum S.A. i Spółki art.Locum S.A. Sprawozdanie Zarządu z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć, rodzajów ryzyka i zagrożeń oraz sytuacji Grupy art.Locum S.A. i 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	