



Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
według Międzynarodowych Standardów
Sprawozdawczości Finansowej
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025**

Łódź, dnia 1 września 2025 roku

Spis treści skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	5
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	6
1. Informacje ogólne	6
2. Podstawa sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	7
3. Istotne zasady rachunkowości	7
3.1. Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów	7
4. Ważne oszacowania, założenia i osądy księgowe	8
5. Sezonowość działalności	10
6. Segmenty operacyjne	10
7. Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne	11
7.1. Rzeczowe aktywa trwałe	11
7.2. Wartości niematerialne	11
8. Nieruchomości inwestycyjne	11
9. Zapasy	12
10. Należności handlowe oraz pozostałe należności	13
11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13
12. Kapitał podstawowy	13
13. Zyski zatrzymane i dywidendy	13
14. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	14
14.1. Kredyty	14
14.2. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	14
15. Zobowiązania z tytułu leasingu	15
16. Przedpłaty otrzymane	16
17. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	16
18. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16
19. Przychody ze sprzedaży	16
20. Koszty według rodzaju	17
21. Koszty świadczeń pracowniczych	17
22. Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne	17
23. Przychody finansowe	18
24. Koszty finansowe	18
25. Podatek dochodowy	18
25.1. Obciążenie podatkowe	18
25.2. Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	18
26. Zysk na jedną akcję	18
27. Informacje dotyczące przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej	19
28. Instrumenty finansowe	19
29. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	20

29.1. Ryzyko rynkowe	20
29.2. Ryzyko kredytowe	20
29.3. Ryzyko płynności	21
30. Zarządzanie kapitałem	21
31. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	21
32. Pozycje warunkowe	22
33. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	22

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień	Nota	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
AKTYWA			
<i>Aktywa trwałe</i>			
Rzeczowe aktywa trwałe	7.1	3 526 725,08	1 889 058,23
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		1 319 655,43	1 415 453,52
Nieruchomości inwestycyjne	8	40 576 137,32	40 740 890,00
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		1 578 834,00	1 625 890,00
Wartości niematerialne	7.2	1 814,55	2 721,75
		44 104 676,95	42 632 669,98
<i>Aktywa obrotowe</i>			
Zapasy	9	228 082 327,92	245 271 508,22
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		3 537 037,76	3 994 414,29
Należności handlowe oraz pozostałe należności	10	3 307 787,84	3 071 774,94
Rozliczenia międzyokresowe		88 717,65	174 364,44
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		293 747,00	284 913,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	40 019 652,40	51 286 982,88
		271 792 232,81	300 089 543,48
AKTYWA RAZEM		315 896 909,76	342 722 213,46
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	12	27 688 000,00	27 688 000,00
Zyski zatrzymane	13	200 899 263,45	192 476 069,17
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki		228 587 263,45	220 164 069,17
Udziały niekontrolujące		9 973 908,08	10 071 262,17
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		238 561 171,53	230 235 331,34
ZOBOWIĄZANIA			
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	14.2	40 272 679,40	40 291 880,01
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	5 351 965,61	5 680 812,99
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	17	3 991 591,79	4 045 555,06
Rezerwa na świadczenia emerytalne		141 300,00	142 700,00
Pozostałe rezerwy		672 802,14	505 063,89
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 281 790,91	2 160 194,93
		52 712 129,85	52 826 206,88
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	1 693 164,70	1 510 316,97
Przedpłaty otrzymane	16	6 995 356,91	46 810 642,73
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	17	1 340 192,46	3 815 688,86
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	18	12 786 515,98	5 704 516,22
Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego		58 222,00	46 574,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne		81 800,00	80 400,00
Pozostałe rezerwy		1 668 356,33	1 692 536,46
		24 623 608,38	59 660 675,24
Zobowiązania razem		77 335 738,23	112 486 882,12
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		315 896 909,76	342 722 213,46

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

Okres od 1 stycznia do	Nota	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Działalność kontynuowana:			
Przychody ze sprzedaży	19	79 215 260,61	43 025 222,88
Koszt własny sprzedaży	20	-56 681 324,36	-27 490 693,47
Zysk brutto ze sprzedaży		22 533 936,25	15 534 529,41
Koszty sprzedaży i marketingu	20	-2 334 949,49	-2 081 587,28
Koszty ogólnego zarządu	20	-4 185 528,85	-4 581 036,37
Pozostałe przychody operacyjne, netto	22	142 203,62	-
Pozostałe koszty operacyjne, netto		-	-17 319,45
Zysk operacyjny		16 155 661,53	8 854 586,31
Przychody finansowe	23	1 008 088,28	248 774,49
Koszty finansowe	24	-1 658 893,64	-714 869,32
Zysk przed opodatkowaniem		15 504 856,17	8 388 491,48
Podatek dochodowy	25	-3 025 815,98	-1 651 566,97
Zysk netto		12 479 040,19	6 736 924,51
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy Spółki		12 576 394,28	6 840 840,16
Strata netto przypadająca na udziały niekontrolujące		-97 354,09	-103 915,65
Podstawowy zysk na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Spółki	26	0,45	0,25

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Zysk netto	12 479 040,19	6 736 924,51
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowite dochody netto	12 479 040,19	6 736 924,51
Całkowite dochody netto przypadające na akcjonariuszy Spółki	12 576 394,28	6 840 840,16
Całkowite dochody netto przypadające na udziały niekontrolujące	-97 354,09	-103 915,65

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Przypadające na akcjonariuszy art.Locum S.A.			Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Razem		
Na dzień 1 stycznia 2025	27 688 000,00	192 476 069,18	220 164 069,18	10 071 262,16	230 235 331,34
Zysk (strata) netto	-	12 576 394,28	12 576 394,28	-97 354,09	12 479 040,19
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-
Dywidenda należna akcjonariuszom	-	-4 153 200,00	-4 153 200,00	-	-4 153 200,00
Na dzień 30 czerwca 2025	27 688 000,00	200 899 263,46	228 587 263,46	9 973 908,07	238 561 171,53
Na dzień 1 stycznia 2024	27 688 000,00	183 861 104,70	211 549 104,70	10 204 717,83	221 753 822,53
Zysk (strata) netto	-	6 840 840,16	6 840 840,16	-103 915,65	6 736 924,51
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-
Podział art.Locum S.A.	-	-145 995,95	-145 995,95	-	-145 995,95
Na dzień 30 czerwca 2024	27 688 000,00	190 555 948,91	218 243 948,91	10 100 802,18	228 344 751,09

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Okres od 1 stycznia do		30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Zysk przed opodatkowaniem:		15 504 856,17	8 388 491,48
Korekty:			
- Amortyzacja	20	69 365,25	82 575,33
- Umorzenie aktywów z tytułu prawa do użytkowania		888 501,35	818 597,02
- Wartość netto zlikwidowanych środków trwałych		23 516,79	-
- Wynik ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-36 991,87	-
- Przychody finansowe	23	-1 008 088,28	-248 774,49
- Koszty finansowe	24	1 529 849,49	714 833,22
- Inne korekty		-14 500,00	-215 871,21
Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
- Zapasy	27	16 608 402,59	907 417,83
- Należności handlowe oraz pozostałe należności		-2 377 339,64	1 493 928,63
- Rozliczenia międzyokresowe czynne		85 646,79	106 166,86
- Przedpłaty otrzymane		-39 815 285,82	2 985 949,92
- Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych		-2 490 296,48	463 882,49
- Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		5 385 708,73	-4 320 748,20
- Rezerwa na świadczenia emerytalne i pozostałe rezerwy		143 558,12	142 425,69
Odsetki zapłacone		-2 932 694,91	-1 813 983,14
Podatek dochodowy zapłacony		-2 901 406,00	-1 143 296,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		-11 337 197,72	8 361 595,43
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		36 991,87	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	7.1	-	-4 713,82
Nabycie wartości niematerialnych	7.2	-	-3 629,00
Odsetki otrzymane		974 218,73	248 774,49
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		1 011 210,60	240 431,67
Otrzymane kredyty		-	12 517 748,38
Spłata kredytów		-	-8 680 559,64
Płatności z tytułu kosztów kredytów		-	-56 500,00
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu rzeczowych aktywów trwałych		-52 842,01	-78 536,07
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu prawa do użytkowania aktywów		-888 501,35	-818 597,02
Przekazanie środków pieniężnych do spółki Nowo Zawiązanej		-	-144 029,47
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		-941 343,36	2 739 526,18
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-11 267 330,48	11 341 553,28
Środki pieniężne na początek okresu		51 286 982,88	23 095 846,87
Środki pieniężne na koniec okresu	11	40 019 652,40	34 437 400,15
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		3 013 492,48	3 378 843,61

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające**1. Informacje ogólne****Podstawowe informacje o jednostce dominującej**

Jednostką dominującą **Grupy Kapitałowej art.Locum S.A.** („Grupa art.Locum S.A.”, „Grupa”) jest art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 173 („jednostka dominująca”, „Spółka”).

Spółka art.Locum S.A. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000291818. Spółce nadano numer statystyczny REGON 472370926 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 7251791037.

Przedmiotem podstawowej działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, numer 41.10.Z według Polskiej Klasyfikacji Działalności. Inne rodzaje działalności to: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi, usługi inżynierskie i doradztwo techniczne, działalność rachunkowo-księgowa.

W stosunku do art.Locum S.A. nie występuje jednostka dominująca a wszystkie akcje art.Locum S.A. są w posiadaniu osób fizycznych (nota 12).

W okresie objętym niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w skład Zarządu Spółki wchodzi:

- Pan Krzysztof Suskiewicz pełniący funkcję Prezesa Zarządu art.Locum S.A.,
- Pan Tomasz Malewski pełniący funkcję Wiceprezesa Zarządu art.Locum S.A.

W ciągu okresu sprawozdawczego i do dnia zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki się nie zmienił.

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy art.Locum S.A. obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku i dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Skład Grupy

Na dzień 30 czerwca 2025 roku w skład Grupy art.Locum S.A. wchodzi Spółka oraz następujące jednostki zależne nad którymi art.Locum S.A. sprawuje kontrolę:

Jednostka zależna, siedziba Numer KRS	Przedmiot działalności	Udział art.Locum S.A. w kapitale zakładowym oraz w prawach głosu na zgromadzeniu wspólników	
		30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173 KRS: 0000233473	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, PKD 6810Z	100%	100%
Karpacka Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173 KRS: 0000802885	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, PKD 4011Z	66,30%	66,30%
Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173 KRS: 0001014990	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, PKD 4011Z	100%	100%

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

2. Podstawa sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” i powinno być odczytywane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2024 sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, zatwierdzonym przez Zarząd art.Locum S.A. w dniu 15 kwietnia 2025 roku.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej. Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera wybrane noty objaśniające, które są istotne z perspektywy wyników i sytuacji finansowej Grupy w okresie sprawozdawczym.

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia określonych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu stosowania własnego osądu przy stosowaniu przyjętych przez Grupę zasad rachunkowości. Zagadnienia, w odniesieniu do których wymagana jest większa doza osądu, zagadnienia bardziej złożone lub takie, przy których założenia i szacunki są znaczące z punktu widzenia sprawozdania finansowego, ujawnione są w notcie 4.

Prezentowane w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. dane za okresy 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2025 roku oraz 30 czerwca 2024 roku nie były badane przez biegłego rewidenta natomiast dane na dzień 31 grudnia 2024 roku były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. co najmniej 12 miesięcy od dnia 30 czerwca 2025 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w złotych (zł).

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekt błędów poprzednich okresów.

3. Istotne zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024, z wyjątkiem nowych lub zmienionych standardów i interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2025 roku (nota 3.1).

3.1. Nowe standardy, interpretacje i zmiany do opublikowanych standardów

Standardy i interpretacje, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską

Opublikowane Standardy i Interpretacje, które zostały wydane i obowiązują po raz pierwszy w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem

Standardy i interpretacje	Opis zmian	Początek okresu obowiązywania
Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych – Brak wymienialności	Zmiany wprowadzają wymóg ujawnienia informacji pozwalającej na zrozumienie przez użytkowników sprawozdań finansowych skutków braku wymienialności walut oraz wyjaśniają w jaki sposób należy dokonać oceny wymienialności walut.	1 stycznia 2025 roku

Powyższe zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej nie miały znaczącego wpływu na zaprezentowane dane niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Opublikowane Standardy i Interpretacje, które zostały wydane, ale jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane

Standardy i interpretacje	Opis zmian	Początek okresu obowiązywania
Zmiany MSSF 9, MSSF 7 - klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych	Zmiany MSSF 9 i MSSF 7 dotyczą rozliczania zobowiązań finansowych przy użyciu elektronicznego systemu płatności oraz oceny charakterystyki umownych przepływów pieniężnych aktywów finansowych, w tym tych powiązanych z aspektami środowiskowymi, społecznymi i ładu korporacyjnego (ESG). Zmianie uległy również wymogi dotyczące ujawniania informacji na temat inwestycji w instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.	1 stycznia 2026 roku
Zmiany MSSF 9, MSSF 7 - kontrakty odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od warunków naturalnych	Zmiany mają na celu zwiększenie spójności i przejrzystości sprawozdawczości w odniesieniu do instrumentów finansowych, w tym tych związanych z energią elektryczną, która jest zależna od czynników naturalnych (np. wiatr, słońce).	1 stycznia 2026 roku
Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	Zmiany obejmują MSSF 1, MSSF 7 (wraz z wytycznymi implementacji), MSSF 9, MSSF 10 oraz MSR 7 i polegają na poprawie czytelności, dostępności i spójności z innymi standardami oraz wyeliminowaniu niejednoznaczności w wybranych paragrafach.	1 stycznia 2026 roku

Standardy i interpretacje, które nie są jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską

Standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską są następujące:

Standardy i interpretacje	Opis zmian	Początek okresu obowiązywania
MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych	MSSF 18 ma na celu poprawę sprawozdawczości finansowej poprzez wprowadzenie wymogu dodatkowych zdefiniowanych sum częściowych w rachunku zysków i strat, wprowadzenie wymogu ujawniania informacji na temat miar wyników zdefiniowanych przez kierownictwo oraz dodanie nowych zasad grupowania (agregacji i dezagregacji) informacji. MSSF 18 zastępuje MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych. Niezmienione wymogi MSR 1 zostały przeniesione do MSSF 18 i innych standardów.	1 stycznia 2027 roku
MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji	MSSF 19 pozwala kwalifikującym się jednostkom zależnym na stosowanie MSSF z ograniczonymi ujawnieniami. Zastosowanie MSSF 19 ma na celu obniżenie kosztów sporządzania sprawozdań finansowych jednostek zależnych przy jednoczesnym zachowaniu użyteczności informacji dla użytkowników ich sprawozdań finansowych. Jednostka kwalifikuje się do zastosowania standardu, jeśli nie ponosi odpowiedzialności publicznej oraz jej jednostka dominująca najwyższego lub pośredniego szczebla sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe dostępne do użytku publicznego, które są zgodne z MSSF.	1 stycznia 2027 roku

Zastosowanie zmienionych standardów nie będzie miało znaczącego wpływu na skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy.

4. Ważne oszacowania, założenia i osądy księgowe

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd kieruje się osądem przy dokonywaniu oszacowań 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.

Oszacowania i osądy księgowe dotyczą głównie: przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności oraz wartości rezydualnych rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych, ustalenia wartości godziwej, oceny utraty wartości aktywów, w tym zapasów, tworzonych rezerw na koszty i zobowiązania, w tym z tytułu podatku dochodowego, ustalenia stopy dyskontowej, wydzielenia segmentów sprawozdawczych, identyfikacji leasingu.

Grupa przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian nie będących pod kontrolą Grupy. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia. Poniżej przedstawiono oszacowania i założenia, które mają największy wpływ na wartości ujęte w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Wycena zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania

MSSF 16 „Leasing” wymaga dokonania pewnych szacunków i wyliczeń, które mają wpływ na wycenę zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Obejmują one między innymi:

- ustalenie okresu obowiązywania umów (dla umów z nieokreślonym terminem lub z możliwością przedłużenia Grupa przyjęła zakładany z wystarczającą pewnością okres najmu),
- ustalenie stopy procentowej stosowanej do dyskontowania przyszłych przepływów pieniężnych,
- ustalenie stawki amortyzacji.

Zgodnie z MSSF 16 Grupa jest zobligowana zdyskontować wszystkie przyszłe płatności, w tym wynikające z posiadania prawa wieczystego użytkowania, wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości. Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w skonsolidowanym 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.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania lokali biurowych wyceniono z uwzględnieniem okresu określonego w umowach najmu zawartych na czas oznaczony lub z uwzględnieniem okresu wypowiedzenia w przypadku umów najmu zawartych na czas nieoznaczony.

Grupa, jako leasingodawca zaklasyfikowała umowy leasingu nieruchomości inwestycyjnych jako leasing operacyjny ponieważ zachowuje wszystkie istotne ryzyka i korzyści wynikające z prawa własności tych nieruchomości, dotyczące między innymi tego, że okres umowy nie obejmuje znaczącej części okresu użyteczności nieruchomości, które zostały oddane w leasing.

Klasyfikacja i wycena nieruchomości inwestycyjnych

Do nieruchomości inwestycyjnych Grupa zalicza grunty, budynki lub ich części, które traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości, przy czym nieruchomość taka nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych, ani też przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności gospodarczej. Nieruchomość inwestycyjną ujmuje się w aktywach wtedy gdy uzyskanie przez Grupę przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z tą nieruchomością jest prawdopodobne oraz można wiarygodnie wycenić jej cenę nabycia lub koszt wytworzenia. Zarząd stosuje spójne kryteria umożliwiające zastosowanie osądu w celu określenia czy dana nieruchomość może zostać zaliczona do nieruchomości inwestycyjnych.

W przypadku gruntów, prawa wieczystego użytkowania gruntów, budynków oraz budowli podstawą ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych jest wycena dokonana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Podstawą ustalenia wartości godziwej wynajętych lokali są pochodzące z aktywnego rynku aktualne ceny rynkowe podobnych nieruchomości.

Okresy ekonomicznej użyteczności rzeczowych aktywów trwałych

Zarząd dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności rzeczowych aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę 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. Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notcie 7.1.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

W celu określenia wartości użytkowej Zarząd szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej. W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Grupy.

Wycena zapasów

Podstawą szacowania odpisów aktualizujących wartość zapasów jest możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto ustalona na podstawie informacji pochodzących z aktywnego rynku podobnych składników.

Utrata wartości należności handlowych

Odpisy aktualizujące wartość należności handlowych ustalane są według modelu utraty wartości aktywów finansowych w oparciu o oczekiwane straty kredytowe. Szacunki odpisów dokonywane są na zasadzie zbiorowej przy zastosowaniu uproszczonego podejścia z uwzględnieniem okresu przeterminowania i historycznych informacji dotyczących spłacalności. Wartość bilansowa należności handlowych uznawana jest przez Zarząd za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

Zastosowanie stopy dyskontowej w celu wyliczenia wartości bilansowej zobowiązań

Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych oraz zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych są dyskontowane według ustalonej stopy procentowej w celu określenia aktualnej wartości szacowanych przyszłych wypływów środków pieniężnych, co do których przewiduje się, że będą niezbędne do uregulowania zobowiązań. Grupa ustala właściwą stopę dyskontową na koniec każdego roku. Przy ustalaniu właściwej stopy dyskontowej, Grupa bierze pod uwagę oprocentowanie wysokiej jakości obligacji korporacyjnych, których termin zapadalności w przybliżeniu odpowiada okresowi danego zobowiązania oraz własne ryzyko kredytowe.

Ustalanie rezerw

Rezerwa na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych została oszacowana za pomocą metod aktuarialnych. Przyjęte w tym celu założenia obejmują m.in. stopę dyskontową oraz wskaźnik wzrostu wynagrodzeń. Wszelkie zmiany tych założeń będą miały wpływ na wartość bilansową rezerwy na świadczenia emerytalne.

Rezerwy na skutki toczącego się postępowania sądowego tworzy się wówczas, gdy przeciwko spółce Grupy wniesiono pozew, a prawdopodobieństwo wyroku niekorzystnego jest większe niż prawdopodobieństwo wyroku korzystnego. Podstawą oceny tego prawdopodobieństwa jest przebieg postępowania sądowego lub opinia prawnika. Ustalając kwotę rezerwy bierze się pod uwagę kwotę roszczenia określoną w pozwie z uwzględnieniem upływu czasu oraz koszty postępowania sądowego.

5. Sezonowość działalności

Działalność Grupy nie podlega zjawisku sezonowości.

6. Segmenty operacyjne

Grupa działa w jednym głównym segmencie sprawozdawczym, jakim jest działalność deweloperska obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. Segment ten stanowi strategiczny przedmiot działalności, pozostała działalność nie jest znacząca. Poniżej przedstawiono udział wybranych grup przychodów w przychodach ogółem:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Sprzedaż nieruchomości	95,1%	89,2%
Wynajem nieruchomości inwestycyjnych	3,9%	8,5%
Usługi zarządzania i administracyjno-księgowe	0,2%	2,0%
Pozostałe usługi	0,8%	0,3%
	100,0%	100,0%

Grupa prowadzi działalność tylko na terenie Polski. Działalność Grupy skierowana jest głównie do klientów indywidualnych.

7. Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne**7.1. Rzeczowe aktywa trwałe**

	Grunty i budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Meble, wyposażenie	Razem
Na dzień 30 czerwca 2025					
Wartość bilansowa brutto	3 392 742,52	292 013,25	1 450 417,60	231 060,77	5 366 234,14
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-548 242,04	-286 082,93	-778 138,11	-227 045,98	-1 839 509,06
Wartość bilansowa netto	2 844 500,48	5 930,32	672 279,49	4 014,79	3 526 725,08
Na dzień 31 grudnia 2024					
Wartość bilansowa brutto	2 015 565,42	292 013,25	1 120 682,23	231 060,77	3 659 321,67
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-380 327,69	-282 326,09	-881 050,34	-226 559,32	-1 770 263,44
Wartość bilansowa netto	1 635 237,73	9 687,16	239 631,89	4 501,45	1 889 058,23

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku:

- Grupa nie poczyniła zobowiązań do dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych,
- składniki rzeczowych aktywów trwałych nie stanowiły zabezpieczenia spłaty zobowiązań Grupy,
- Grupa nie rozpoznała strat z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych,
- Grupa nie dokonała sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych,

Zmiany w zakresie rzeczowych aktywów trwałych, w tym z tytułu nabycia przedstawione są w poniższej tabeli.

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Wartość bilansowa netto na początek okresu	1 889 058,23	2 007 217,97
Zwiększenia (prawa najmu lokali biurowych)	58 810,30	1 484 814,91
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	507 072,98	4 713,82
Sprzedaż	-23 516,79	-605 428,89
Wydzielenie majątku (podział art.Locum S.A.)	-	-1 966,48
Likwidacja rzeczowych aktywów trwałych	-	-408,64
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia)	1 318 366,80	-496 887,45
Amortyzacja	-68 458,05	-139 451,76
Umorzenie aktywów trwałych z tytułu prawa do użytkowania (MSSF 16)	-154 608,39	-363 545,25
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	3 526 725,08	1 889 058,23

7.2. Wartości niematerialne

Pozycja obejmuje wartość oprogramowania komputerowego.

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Wartość bilansowa netto na początek okresu	2 721,75	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	3 629,00
Amortyzacja	-907,20	-907,25
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, z tego:	1 814,55	2 721,75
Wartość bilansowa brutto	109 458,00	109 458,00
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-107 643,45	-106 736,25

8. Nieruchomości inwestycyjne

Grupa posiada następujące nieruchomości inwestycyjne:

Na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Nieruchomość inwestycyjna w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej	38 519 303,32	38 637 000,00
Aktywo z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości (leasing)	1 578 834,00	1 625 890,00
Lokal użytkowy w Łodzi przy ul. Rąbieńskiej	478 000,00	478 000,00
	40 576 137,32	40 740 890,00

Zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych przedstawiają się następująco:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Wartość bilansowa na początek okresu	40 740 890,00	41 095 000,00
Wycena aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości	-47 056,00	-700 110,00
Przeniesienie do zapasów	-117 696,68	-185 039,00
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	531 039,00
Wartość bilansowa na koniec roku	40 576 137,32	40 740 890,00
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na koniec okresu	40 576 137,32	40 740 890,00

Zmiana dotycząca pozycji nieruchomości inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym wynika z przeniesienia części nieruchomości do zapasów w związku z realizowanym przedsięwzięciem deweloperskim oraz z wyceny zobowiązania i aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w zgodzie z MSSF 16 „Leasing”.

9. Zapasy

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Projekty inwestycyjne w przygotowywaniu, z tego:	131 145 455,28	124 959 898,11
Grunty	97 863 136,57	96 488 201,92
Poniesione koszty	30 595 421,86	25 409 760,83
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	2 686 896,85	3 061 935,36
Produkcja budowlana w toku, z tego:	67 547 572,30	59 785 716,24
Grunty	11 551 935,31	12 444 372,05
Poniesione koszty	55 145 496,08	46 408 865,26
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	850 140,91	932 478,93
Produkty gotowe i towary, z tego:	29 389 300,34	60 525 893,87
Towary (po koszcie historycznym)	603 140,31	603 140,31
Produkty gotowe (po koszcie historycznym)	28 829 009,41	59 965 602,94
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-42 849,38	-42 849,38
Zapasy, razem	228 082 327,92	245 271 508,22
w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	3 537 037,76	3 994 414,29
Zapasy, których realizacji oczekuje się w ciągu 12 m-cy	23 876 075,09	59 571 694,69
Zapasy, których realizacji oczekuje się po upływie 12 m-cy	204 206 252,83	185 699 813,53

Zapasy będące w posiadaniu Grupy stanowią głównie nieruchomości gruntowe przeznaczone do zagospodarowania i sprzedaży w ramach prowadzonych inwestycji budownictwa mieszkaniowego, wartość nakładów poniesionych na produkcję budowlaną w toku oraz gotowe lokale mieszkalne i użytkowe przeznaczone do sprzedaży.

Zgodnie z MSSF 16 „Leasing” Grupa zalicza do zapasów aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów. Aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów dotyczące nieruchomości, na których Grupa realizuje inwestycje deweloperskie wyceniono na podstawie zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie 20 lat liczonych od planowanego dnia oddania inwestycji do użytkowania.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa nie posiadała zapasów trudno zbywalnych o istotnej wartości, a także nie posiadała zapasów, które stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku nie stwierdzono utraty wartości handlowej zapasów z uwagi na osiągane ceny sprzedaży, przy których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od kosztu (wartości początkowej) i nie utworzono odpisów aktualizujących wartość zapasów.

10. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Aktywa finansowe (MSSF 9):		
Należności handlowe od podmiotów powiązanych (nota 31)	31 120,44	33 891,10
Należności handlowe od pozostałych podmiotów	839 410,24	807 528,55
minus: Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	-412 390,64	-412 390,64
Należności handlowe, razem	458 140,04	429 029,01
Inne należności	38 753,15	35 271,39
Należności finansowe, razem	496 893,19	464 300,40
Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):		
Należności z tytułu podatków	765 364,65	1 269 267,87
Zaliczki na poczet dostaw i usług	2 045 530,00	1 338 206,67
Należności niefinansowe, razem	2 810 894,65	2 607 474,54
Należności handlowe oraz pozostałe należności, razem	3 307 787,84	3 071 774,94

Termin wymagalności wszystkich należności przypada przed upływem 12 miesięcy.

11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Środki pieniężne w kasie	8 814,22	10 097,11
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	750 645,87	2 001 240,47
Krótkoterminowe depozyty bankowe	36 250 000,00	46 315 614,86
Środki pieniężne na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	2 966 715,76	2 916 553,89
Środki pieniężne na rachunku VAT	43 476,55	43 476,55
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, razem	40 019 652,40	51 286 982,88

12. Kapitał podstawowy

Zarejestrowany kapitał zakładowy art.Locum S.A. wynosi 27.688.000,00 zł i dzieli się na 27.688.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda. Wszystkie akcje są w pełni opłacone. Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu art.Locum S.A. na dzień 30 czerwca 2025 roku i na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Akcyonariusze art.Locum S.A.	Liczba akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Na dzień 30 czerwca 2025 i na dzień 31 grudnia 2024			
Dorota Jarodzka-Śródka	11 073 500	11 073 500,00	39,995%
Rafał Jarodzki	11 073 500	11 073 500,00	39,995%
Krzysztof Suskiewicz	5 541 000	5 541 000,00	20,01%
	27 688 000	27 688 000,00	100,00%

13. Zyski zatrzymane i dywidendy**Zyski zatrzymane**

Na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Przypadające na akcjonariuszy art.Locum S.A.:		
Zysk netto	12 576 394,28	8 760 960,43
Zyski z lat ubiegłych	188 322 869,17	183 715 108,74
Zyski zatrzymane, razem	200 899 263,45	192 476 069,17

Dywidendy

Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 maja 2025 roku zysk netto art.Locum S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2024 w kwocie 7.916.045,49 zł został przeznaczony:

- w kwocie 4.153.200,00 zł na wypłatę dywidendy,
- w kwocie 3.762.845,49 zł na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłaty dywidend w przyszłości.

Wypłata dywidendy nastąpi w III kwartale 2025 roku.

14. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne**14.1. Kredyty**

Na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa nie posiadała zobowiązań finansowych z tytułu kredytów.

W okresie sprawozdawczym 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 Grupa posiadała umowę kredytu inwestorskiego zawartą przez art.Locum S.A. z bankiem PKO PB S.A. w celu finansowania i refinansowania kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego „ATRIUM” w Łodzi, ul. Pogonowskiego.

Kredyt został udzielony w kwocie 45.000.000,00 zł.

Oprocentowanie kredytu ustalane będzie w oparciu o wskaźnik referencyjny WIBOR 1M powiększony o marżę 2,40 p.p. Koniec okresu kredytowania przypada na dzień 30 maja 2027 roku.

Do dnia 30 czerwca 2025 roku kredyt nie został uruchomiony i poniższe zabezpieczenia wynikające z umowy kredytowej nie zostały ustanowione:

1. hipoteka umowna łączna do sumy 67.500.000 zł ustanowiona na przysługującym prawie własności Nieruchomości objętych Inwestycją;
2. przelew wierzytelności pieniężnych z umowy zabezpieczenia Inwestycji od wszelkich ryzyk budowlanych;
3. zastawy finansowe i rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 67.500.000 zł;
4. zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 67.500.000 zł ustanowiony na autorskich prawach majątkowych do dokumentacji projektowej Inwestycji;
5. przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych umów przedwstępnych generujących przychody z Inwestycji, z wyłączeniem umów deweloperskich;
6. przelew wierzytelności pieniężnych i praw z Umów z Wykonawcami o najwyższych wartościach, których łączna wartość robót stanowić będzie nie mniej niż 50,00% ogólnej wartości zakontraktowanych robót.

14.2. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji

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

Podstawowe warunki emisji obligacji prezentuje poniższa tabela:

Obligacje wyemitowane przez art.Locum S.A.	Wartość nominalna emisji	Termin wykupu	Oprocentowanie	Efektywna stopa procentowa	wartość bilansowa
Na dzień 30 czerwca 2025:					
obligacje 3 letnie, seria A, oznaczenie GPW ASO: ARL1226	20 000 000,00	11.12.2026	zmienne WIBOR 3M +marża ⁽¹⁾	11,67%	19 753 873,87
obligacje 3 letnie, seria B, oznaczenie GPW ASO: ARL1227	21 000 000,00	12.12.2027	zmienne WIBOR 3M +marża ⁽²⁾	10,48%	20 518 805,53
	41 000 000,00				40 272 679,40

⁽¹⁾ Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 3M powiększona o marżę, która wynosi 4,8%.

⁽²⁾ Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 3M powiększona o marżę, która wynosi 4,25%.

Obligacje serii A są zabezpieczone hipoteką umowną do sumy 30.000.000,00 zł ustanowioną na nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej. Obligacje serii B są niezabezpieczone.

Środki z emisji obligacji zostaną wykorzystane na ogólne cele związane z działalnością deweloperską Grupy. Świadczenia Grupy z tytułu obligacji mają charakter wyłącznie pieniężny i polegają na zapłacie wartości nominalnej oraz oprocentowania.

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu emisji obligacji przedstawia się następująco:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji		
Na początek okresu	40 291 880,01	19 647 285,61
Wpływy z emisji obligacji netto	-	20 474 532,83
Odsetki naliczone od obligacji	2 100 329,39	2 299 382,06
Odsetki zapłacone	-2 119 530,00	-2 129 400,00
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji na koniec okresu	40 272 679,40	40 291 880,01
Zobowiązanie krótkoterminowe (do 12 m-cy)	-	-
Zobowiązanie długoterminowe (powyżej 12 m-cy)	40 272 679,40	40 291 880,01
Wartość godziwa	40 272 679,40	40 291 880,01

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu emisji obligacji obliczana jest w oparciu o zdyskontowane przepływy pieniężne i bieżące oprocentowanie.

Koszty odsetek obliczane są poprzez zastosowanie efektywnej stopy procentowej.

15. Zobowiązania z tytułu leasingu

Na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	5 222 921,46	5 680 812,99
umów leasingu floty samochodowej	423 852,68	96 660,48
umów najmu lokali biurowych	989 026,96	1 111 800,48
wieczystego użytkowania nieruchomości	3 810 041,82	4 472 352,03
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	1 693 164,70	1 510 316,97
umów leasingu floty samochodowej	185 750,44	58 711,67
umów najmu lokali biurowych	330 628,47	303 653,04
wieczystego użytkowania nieruchomości	1 176 785,79	1 147 952,26
Ogółem zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	6 916 086,16	7 191 129,96
umów leasingu floty samochodowej	609 603,12	155 372,15
umów najmu lokali biurowych ¹⁾	1 319 655,43	1 415 453,52
wieczystego użytkowania nieruchomości ²⁾	4 986 827,61	5 620 304,29

¹⁾ Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa użytkowania lokali biurowych wyceniono z uwzględnieniem okresu określonego w umowach najmu zawartych na czas oznaczony lub z uwzględnieniem okresu wypowiedzenia w przypadku umów najmu zawartych na czas nieoznaczony.

²⁾ Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości, na których Grupa realizuje inwestycje deweloperskie wyceniono na podstawie zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie 20 lat liczonych od planowanego dnia oddania inwestycji do użytkowania.

16. Przedpłaty otrzymane

Pozycja obejmuje zobowiązania z tytułu zaliczek otrzymanych przez Grupę na poczet dostaw, które będą wykonane w przyszłych okresach sprawozdawczych, po ich pomniejszeniu o należny podatek od towarów i usług.

Na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Przedpłaty przypadające do rozliczenia w ciągu 12 m-cy	6 454 616,91	46 810 642,73
Przedpłaty przypadające do rozliczenia po upływie 12 m-cy	540 740,00	-
Przedpłaty otrzymane, razem	6 995 356,91	46 810 642,73

17. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych

Pozycja obejmuje kaucje gwarancyjne zatrzymane wykonawcom tytułem zabezpieczenia należytej jakości robót budowlanych i usług w związku z realizacją projektów deweloperskich.

Na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (do 12 m-cy)	1 340 192,46	3 815 688,86
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (powyżej 12 m-cy)	3 991 591,79	4 045 555,06
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, razem	5 331 784,25	7 861 243,92

18. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania handlowe z tytułu dostaw i usług	6 764 632,62	2 392 729,06
Inne zobowiązania finansowe	434 216,92	595 204,55
Rozliczenia międzyokresowe kosztów dostaw i usług	-	65 000,00
Zobowiązania finansowe, razem	7 198 849,54	3 052 933,61
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązanie wobec akcjonariuszy z tytułu dywidendy	4 153 200,00	-
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	255 752,77	438 131,27
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych i innych podatków	604 181,21	261 003,38
Rozliczenia międzyokresowe kosztów świadczeń pracowniczych	349 334,50	1 727 250,00
Inne zobowiązania niefinansowe	225 197,96	225 197,96
Zobowiązania niefinansowe, razem	5 587 666,44	2 651 582,61
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania, razem	12 786 515,98	5 704 516,22

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14 dniowych lub 30 dniowych.

Termin uregulowania wszystkich zobowiązań handlowych przypada przed upływem 12 miesięcy.

19. Przychody ze sprzedaży

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	75 347 118,17	38 389 390,26
Przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych	3 057 401,09	3 678 356,12
Przychody z usług zarządzania nieruchomościami	-	794 448,43
Przychody z usług księgowych i administracyjnych	144 000,00	78 133,33
Przychody ze sprzedaży innych usług, materiałów	666 741,35	84 894,74
Przychody netto ze sprzedaży krajowej, razem	79 215 260,61	43 025 222,88

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15.

20. Koszty według rodzaju

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Amortyzacja	69 365,25	82 575,33
Zużycie materiałów i energii	1 304 637,67	1 467 290,85
Grunty przeklasyfikowane do produkcji w toku	-	2 033 943,06
Roboty budowlane	33 657 761,70	11 206 579,82
Inne usługi obce	2 970 482,38	14 200 297,31
Podatki i opłaty	1 392 485,61	1 695 050,16
Koszty świadczeń pracowniczych (nota 21)	3 953 247,69	3 937 761,48
Koszty reklamy	557 377,98	212 398,91
Koszty finansowania zewnętrznego zapasów	1 077 268,94	1 286 774,65
Pozostałe koszty rodzajowe	259 148,41	265 485,46
	45 241 775,63	36 388 157,03
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	19 133 014,84	-2 524 616,01
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-1 318 366,80	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	145 379,03	289 776,10
łącznie koszty podstawowej działalności operacyjnej	63 201 802,70	34 153 317,12
Koszt własny sprzedaży	56 681 324,36	27 490 693,47
Koszty sprzedaży i marketingu	2 334 949,49	2 081 587,28
Koszty ogólnego zarządu	4 185 528,85	4 581 036,37

21. Koszty świadczeń pracowniczych

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Wynagrodzenia	3 226 686,36	3 269 478,54
Ubezpieczenia społeczne	622 230,33	562 283,00
Pozostałe świadczenia pracownicze	104 331,00	105 999,94
	3 953 247,69	3 937 761,48

Pozycja wynagrodzenia obejmuje łączne koszty wynagrodzeń z tytułu umów o pracę oraz umów cywilnoprawnych.

Przeciętna liczba zatrudnionych w Grupie wyniosła w okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku 42 etaty (od 1 stycznia do 30 czerwca 2024: 47 etatów).

22. Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Pozostałe przychody operacyjne:		
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	36 991,87	-
Otrzymane odszkodowania i kary umowne	47 717,83	8 085,85
Otrzymane zwroty kosztów poniesionych w poprzednich okresach	10 956,60	-
Przychody z tytułu rozliczeń (rozwiązania umów) z klientami	42 972,88	3 000,00
Przychody z tytułu rozliczeń z dostawcami robót i usług	61 000,00	-
Inne pozostałe przychody (zagregowane pozycje nieistotne)	15 731,37	2 493,00
Przychody z refaktur	307 180,77	30 915,60
	522 551,32	44 494,45
Pozostałe koszty operacyjne:		
Szkody majątkowe, wartość zlikwidowanych rzeczowych aktywów trwałych	-56 970,77	-18 668,30
Koszty z tytułu rozliczeń z klientami	-16 196,16	-12 230,00
Pozycje refakturowane	-307 180,77	-30 915,60
	-380 347,70	-61 813,90
Pozostałe przychody operacyjne, netto	142 203,62	-
Pozostałe koszty operacyjne, netto	-	-17 319,45

23. Przychody finansowe

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Odsetki bankowe od depozytów krótkoterminowych	966 861,08	247 781,99
Pozostałe odsetki	41 227,20	992,50
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	1 008 088,28	248 774,49

24. Koszty finansowe

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Odsetki od zobowiązań z tytułu emisji obligacji	-2 134 198,94	-976 253,52
Odsetki od kredytu bankowego	-	-310 521,13
Odsetki z tytułu leasingu finansowego	-587 366,43	-442 227,98
Odsetki od zobowiązań handlowych, kaucji gwarancyjnych i pozostałych zobowiązań	-56,82	-216 141,34
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	-2 721 622,19	-1 945 143,97
Pomniejszone o skapitalizowane koszty finansowania aktywów	1 077 268,94	1 286 774,65
Koszty odsetkowe ujęte w rachunku zysków i strat	-1 644 353,25	-658 369,32
Pozostałe koszty finansowe	-14 500,00	-56 500,00
Koszty finansowe, razem	-1 658 853,25	-714 869,32

25. Podatek dochodowy**25.1. Obciążenie podatkowe**

Główne składniki obciążenia wyniku finansowego lub przychodu z tytułu podatku dochodowego przedstawiają się następująco:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Ujęte w zysku lub stracie:		
Podatek bieżący	-2 904 220,00	-1 301 466,00
Podatek odroczony wynikający z różnic przejściowych	-121 595,98	-350 100,97
Podatek dochodowy (przychód podatkowy „+” / obciążenie podatkowe „-“)	-3 025 815,98	-1 651 566,97

25.2. Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej

Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem Grupy różni się w następujący sposób od teoretycznej kwoty, którą uzyskano by, stosując podstawową stawkę podatku 19%.

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Zysk przed opodatkowaniem	15 504 856,17	8 388 491,48
Podatek wyliczony od zysku przed opodatkowaniem, według stawki 19%	-2 945 922,67	-1 593 813,38
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	-17 058,20	-42 354,79
Strata podatkowa, wpływ nie ujętego podatku odroczonego	-62 835,11	-54 909,11
Różnice przejściowe, wpływ nie ujętego podatku odroczonego	-	39 510,31
Podatek dochodowy według efektywnej stopy podatkowej	-3 025 815,98	-1 651 566,97
Efektywna stopa podatkowa	19,52%	19,69%

26. Zysk na jedną akcję

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy Spółki	12 576 394,28	6 840 840,16
Liczba akcji (w szt.)	27 688 000	27 688 000
Zysk na jedną akcję	0,45	0,25
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,45	0,25

Zwykły zysk na jedną akcję jest równy rozwodnionemu zyskowi na akcję ponieważ w Grupie nie występują instrumenty rozładniające.

27. Informacje dotyczące przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej

Poniżej przedstawiono wyjaśnienie różnicy pomiędzy zmianą stanu zapasów wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej a zmianą wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Bilansowa zmiana stanu zapasów	17 189 180,30	-980 096,19
Korekta o koszty odsetkowe aktywowane w zapasach	1 077 268,94	1 286 774,65
Przeniesienie lokali z zapasów do rzeczowych aktywów trwałych	-1 318 366,80	-
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych do zapasów	117 696,68	-
Przeniesienie rzeczowych aktywów trwałych do zapasów	-	496 887,45
Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	-457 376,53	103 851,92
Zmiana stanu zapasów:	16 608 402,59	907 417,83

28. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa klasyfikuje do kategorii instrumentów finansowych „Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu”.

Aktywa, pozycje bilansowe	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa poza zakresem MSSF 9	Razem
Na dzień 30 czerwca 2025:			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	496 893,19	2 810 894,65	3 307 787,84
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40 019 652,40	-	40 019 652,40
	40 516 545,59	2 810 894,65	43 327 440,24
Na dzień 31 grudnia 2024:			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	464 300,40	2 607 474,54	3 071 774,94
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51 286 982,88	-	51 286 982,88
	51 751 283,28	2 607 474,54	54 358 757,82

Według oceny Grupy na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 wartość godziwa należności handlowych oraz pozostałych należności, środków pieniężnych i ich ekwiwalentów nie odbiega istotnie od ich wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności oraz zmienną stopę oprocentowania.

Zobowiązania finansowe prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa klasyfikuje do kategorii instrumentów finansowych „Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu”.

Zobowiązania, pozycje bilansowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania poza zakresem MSSF 9	Razem
Na dzień 30 czerwca 2025:			
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	40 272 679,40	-	40 272 679,40
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	6 916 086,16	6 916 086,16
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	5 331 784,25	-	5 331 784,25
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	7 198 849,54	5 587 666,44	12 786 515,98
	52 803 313,19	12 503 752,60	65 307 065,79
Na dzień 31 grudnia 2024:			
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	40 291 880,01	-	40 291 880,01
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	7 191 129,96	7 191 129,96
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	7 861 243,92	-	7 861 243,92
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	3 052 933,61	2 651 582,61	5 704 516,22
	51 206 057,54	9 842 712,57	61 048 770,11

Według oceny Grupy na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 wartość godziwa zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji, leasingu, zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych, zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań nie odbiega istotnie od ich wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności oraz zmienną stopę oprocentowania.

29. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Główne instrumenty finansowe wykorzystywane przez Grupę to obligacje, kredyty, umowy leasingu z opcją zakupu, udzielone pożyczki, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. 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.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują 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.

29.1. 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,
- 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.

29.2. 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 2025	31 grudnia 2024
Należności handlowe oraz pozostałe należności	3 307 787,84	3 071 774,94
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40 019 652,40	51 286 982,88
	43 327 440,24	54 358 757,82

29.3. 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 umowie 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.

30. 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 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiały się następująco:

Na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Kredyty i pożyczki	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu *)	1 929 258,55	1 570 825,67
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	40 272 679,40	40 291 880,01
minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-40 019 652,40	-51 286 982,88
Dług netto (+) / Nadwyżka środków pieniężnych nad zobowiązaniami finansowymi (-)	2 182 285,55	-9 424 277,20
Kapitał własny razem	238 561 171,53	230 235 331,34
Wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego	0,91%	-4,09%

*) z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, z uwagi na nadwyżkę środków pieniężnych nad zobowiązaniami finansowymi z tytułu kredytów, leasingu oraz emisji obligacji Grupa zanotowała ujemny wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego.

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku jednostkami powiązanymi z Grupą były następujące podmioty:

1. Jednostki związane z Grupą, powiązane osobowo (MSR 24)

- Wasz Zarządca sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi,
- SRDK Studio sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- Res Architectonica sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi,

2. Kluczowy personel kierowniczy

- Członkowie Zarządu art.Locum S.A.,
- Członkowie Rady Nadzorczej art.Locum S.A.

Wszystkie transakcje pomiędzy Grupą a podmiotami powiązanymi były transakcjami typowymi i rutynowymi, zawartymi na warunkach rynkowych, a ich charakter i warunki wynikały z bieżącej działalności operacyjnej, prowadzonej przez Grupę. Transakcje z podmiotami powiązanymi przeprowadzone w ramach zwykłej działalności operacyjnej obejmują świadczenie usług, zakupy usług.

Szczegółowe informacje o transakcjach zawartych z jednostkami powiązanymi przedstawiają poniższe tabele.

Transakcje sprzedaży	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Inne jednostki związane z Grupą (MSR 24)	156 819,40	89 556,37	31 120,44	33 891,10

Transakcje zakupu	Koszty (aktywa)		Zobowiązania	
	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Inne jednostki związane z Grupą (MSR 24)	249 409,69	-	14 145,00	601 209,74

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego obejmują krótkoterminowe świadczenia wypłacone lub zapewnione przez Spółkę na rzecz członków Zarządu i Rady Nadzorczej art.Locum S.A.

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Wynagrodzenia Zarządu art.Locum S.A.	1 065 751,00	1 018 371,00
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej art.Locum S.A.	46 800,00	46 800,00
Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego, razem	1 112 551,00	1 065 171,00

W okresie sprawozdawczym nie udzielono pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

32. Pozycje warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytów i obligacji

Zobowiązania zabezpieczone na składnikach majątku przedstawiono w nocie 16. Na dzień 30 czerwca 2025 roku łączna wartość zobowiązań warunkowych stanowiących zabezpieczenia spłaty zobowiązań finansowych Grupy z tytułu wyemitowanych obligacji serii A w postaci hipoteki ustanowionej na nieruchomości wynosi 30.000.000,00 zł.

Dodatkowe zobowiązania podatkowe

W ciągu pięciu następnych lat organy podatkowe mogą przeprowadzić kontrole dotyczące okresu objętego niniejszym sprawozdaniem i w związku z tym mogą wystąpić dodatkowe zobowiązania podatkowe. Spółka nie posiada żadnych informacji dotyczących okoliczności, które mogłyby stworzyć takie zobowiązanie.

33. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Zawarcie umowy kredytu bankowego

28 lipca 2025 roku Spółka zawarła z bankiem PKO PB S.A. umowę kredytu inwestorskiego przeznaczonego na finansowanie i refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego „art.TEO III” w Łodzi przy ul. Ciepłarnianej.

Kredyt został udzielony w kwocie 22.000.000,00 zł.

Oprocentowanie kredytu ustalane będzie w oparciu o wskaźnik referencyjny WIBOR 1M powiększony o marżę 2,40 p.p.

Koniec okresu kredytowania przypada na dzień 31 grudnia 2026 roku.

Zabezpieczenie kredytu stanowią:

- 1) Hipoteka umowna łączna do sumy 33 000 000,00 zł ustanowiona na przysługującym prawie własności nieruchomości objętych inwestycją,
- 2) przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia Inwestycji, obejmującej wszelkie ryzyka budowlane, a po uzyskaniu Pozwolenia na Użytkowanie - z umowy ubezpieczenia budynków, zrealizowanych w ramach Inwestycji,
- 3) zastawy finansowe oraz Zastawy Rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 100.500.000,00 zł, ustanowione na wierzytelnościach z tytułu wszystkich rachunków Spółki prowadzonych w PKO BP S.A.,
- 4) Zastaw Rejestrowy na autorskich prawach do dokumentacji projektowej do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 33 000 000,00 zł,
- 5) przelew na zabezpieczenie z umów dotyczących Inwestycji: z zawartych i nowo zawieranych Umów Zobowiązujących niepodlegających przepisom Ustawy Deweloperskiej, z Umów o Wykonawstwo o najwyższej wartości netto, tj. nie niższej niż 50,00 % łącznej wartości robót dla Inwestycji, z Gwarancji (o ile dotyczy),
- 6) przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych Spółce wraz z podporządkowaniem spłaty powyższych umów pożyczek wszelkim zobowiązaniom Spółki wobec PKO BP S.A. wynikającym z Umowy Kredytu.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego kredyt nie został uruchomiony.

Poza wyżej opisanymi, w Grupie nie wystąpiły istotne zdarzenia, które wymagałyby dodatkowego ujawnienia w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Łódź, dnia 1 września 2025 roku

Podpisy członków Zarządu art.Locum S.A.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Podpis
-----------------	------------	--------

Krzysztof Suskiewicz Prezes Zarządu

Tomasz Malewski Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Imię i nazwisko	Podpis
-----------------	--------

Katarzyna Godziszewska

Noty przedstawione na stronach 6-23 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.