

Sprawozdanie Zarządu z działalności art.Locum S.A.  
oraz Grupy Kapitałowej art.Locum S.A.  
za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 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.....                | 6  |
| 4. Charakterystyka projektów Grupy Kapitałowej art.Locum .....                | 8  |
| 5. Działalność inwestycyjna Grupy .....                                       | 13 |
| 6. Sytuacja finansowa art.Locum oraz Grupy Kapitałowej art.Locum.....         | 15 |
| 7. Sytuacja dochodowa art.Locum oraz Grupy Kapitałowej art.Locum .....        | 16 |
| 8. Kredyty, pożyczki, obligacje, poręczenia Grupy Kapitałowej art.Locum ..... | 17 |
| 9. Zarządzanie ryzykiem finansowym w Grupie Kapitałowej art.Locum.....        | 18 |
| 10. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....                     | 20 |
| 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 25 lat działalności Grupa zrealizowała 48 inwestycji deweloperskich w Łodzi, Poznaniu, Gdyni, Sopocie, Krakowie, Wrocławiu, Warszawie oraz Stegnie, oddając do użytkowania 6 084 lokale. 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<br>ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź                                                         |
| Kontakt                                   | tel.: 42 230 10 57; e-mail: <a href="mailto:biuro@artlocum.pl">biuro@artlocum.pl</a>             |
| Data rozpoczęcia działalności             | 23 sierpnia 2000                                                                                 |
| NIP                                       | 7251791037                                                                                       |
| REGON                                     | 472370926                                                                                        |
| Sąd rejestrowy                            | Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy 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 2025 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 2025 roku art.Locum S.A. posiadała oddziały w Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Gdyni oraz Centralę (siedzibę Zarządu) w Łodzi i zatrudniała 43 osoby.

## 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 Gdyni, ul. Chyłońska 26, 81-064 Gdynia

## 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.

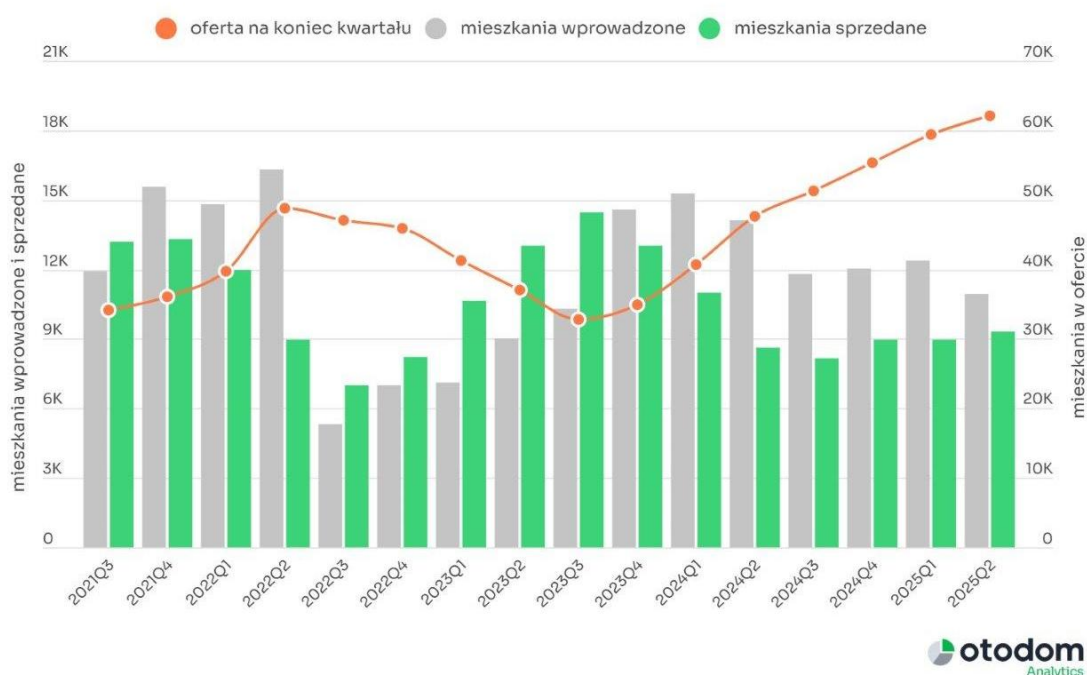
## 2. Sytuacja na rynku mieszkaniowym

Sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym w granicach 7 głównych miast w pierwszym półroczu 2025 r. wyniosła 18,3 tys. mieszkań (w ok. 9 tys. mieszkań kwartalnie). W porównaniu do pierwszego półrocza ubiegłego roku oznacza to spadek sprzedaży o około 10%. W okresie styczeń-czerwiec 2025 r. do sprzedaży trafiło 23,3 tys. mieszkań, o 20% mniej niż w pierwszej połowie 2024 r. Liczba mieszkań w ofercie zwiększyła się z kolei do rekordowego poziomu 62,1 tys. lokali.

Pierwsze półrocze 2025 r. było na sześciu z siedmiu rynków deweloperskich słabsze od analogicznego okresu w ubiegłym roku. Największy spadek sprzedaży zanotowano w Katowicach – o 22%. O 10-12% obniżyła się sprzedaż w Łodzi, Trójmieście i Wrocławiu, a o 6-8% w Warszawie i Poznaniu.

### Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i oferta (kwartalnie)

Agregacja dla 7 rynków: Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Warszawa, Wrocław (szt., w granicach miast)



## Ceny

Największe średnie ceny ofertowe deweloperów są w Warszawie 17,5 tys. zł za m<sup>2</sup> oraz w Krakowie 16,1 tys. zł za m<sup>2</sup>, najniższe w Łodzi 11,5 tys. zł za m<sup>2</sup> i Katowicach 12,5 tys. zł za m<sup>2</sup>. 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 poza Wrocławiem, gdzie ceny spadły o 1,9%. Największy wzrost cen zanotowano w Trójmieście (+ o 10,1%) oraz w Katowicach (+5,5%). W krótkim, miesięcznym horyzoncie czasowym były niewielkie wahania cen, tu największy wzrost nastąpił w Łodzi o 0,9%, a największy spadek w Warszawie o 0,7%.

### Średnie ceny mieszkań w ofercie deweloperów

| miasto     | średnia cena (zł/mkw.) | zmiana średniej ceny |       |
|------------|------------------------|----------------------|-------|
|            |                        | m/m                  | r/r   |
| Warszawa   | 17 547                 | -0,7%                | 0,9%  |
| Kraków     | 16 071                 | -0,2%                | 1,9%  |
| Trójmiasto | 15 745                 | -0,4%                | 10,1% |
| Wrocław    | 13 977                 | -0,6%                | -1,9% |
| Poznań     | 12 886                 | 0,2%                 | 3,3%  |
| Katowice   | 12 516                 | 0,2%                 | 5,5%  |
| Łódź       | 11 456                 | 0,9%                 | 2,1%  |

źródło: monitoring Otodom Analytics; czerwiec 2025 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 2025 roku działalność Grupy Kapitałowej art.Locum koncentrowała się w Łodzi, Poznaniu oraz w Stegnie. W okresie sprawozdawczym Grupa otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynków B i D zrealizowanych w ramach II etapu projektu „art.TEO” (87 mieszkań), kontynuowała budowę III etapu projektu art.TEO – budynki E i F (73 mieszkania) oraz etapu IV – budynki G i H (73 mieszkania). Spółka kontynuowała budowę projektu ATRIUM w Łodzi przy ul. Pogonowskiego (165 mieszkań i 3 lokale usługowe). Na pozostałych posiadanych przez Grupę gruntach prowadzone były prace przygotowawcze i projektowe, w Łodzi (przy ul. Odnowiciela), w Poznaniu (kolejne etapy projektu Unique), w Gdańsku (przy ul. Hallera), w Krakowie (przy ul. Mogiłskiej) oraz w Stegnie (przy ul. Lipowej).

### Sprzedaż

Na początku 2025 roku Grupa Kapitałowa art.Locum posiadała w swojej ofercie 363 lokale.

W pierwszej połowie 2025 roku Grupa sprzedała umowami przedwstępnymi i deweloperskimi łącznie 62 lokale (46 mieszkań i 16 apartamentów wakacyjnych) oraz 38 miejsc postojowych.

### **Oferta**

Spśród oferowanych w 2025 roku projektów art.Locum S.A. trzy projekty posiadały pozwolenie na użytkowanie (w Łodzi – „art.TEO” etap II, w Poznaniu – „Unique” etap I.I oraz w Stegnie – „Stegna Park” etap III), dwa projekty (w Łodzi – „art.TEO” etap III oraz „ATRIUM”) pozostawały w trakcie budowy.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku oferta Grupy obejmowała 300 lokali - 230 lokali w Łodzi, 55 apartamentów wakacyjnych w Stegnie i 15 mieszkań w Poznaniu.

### **Bank ziemi**

W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa art.Locum nie nabyła żadnych nowych gruntów. Tym samym na koniec pierwszego półrocza 2025 roku Grupa posiadała w banku ziemi grunty o potencjale wybudowania około 3,4 tys. lokali.

### **Wynajem nieruchomości**

W okresie od stycznia do czerwca 2025 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 oraz Karpacka Invest. W ramach usług inżynierskich Spółka nadzorowała projekty realizowane przez Grupę.



## 4. Charakterystyka projektów Grupy Kapitałowej art.Locum

### Kraków

#### Projekt przy ul Mogiłskiej

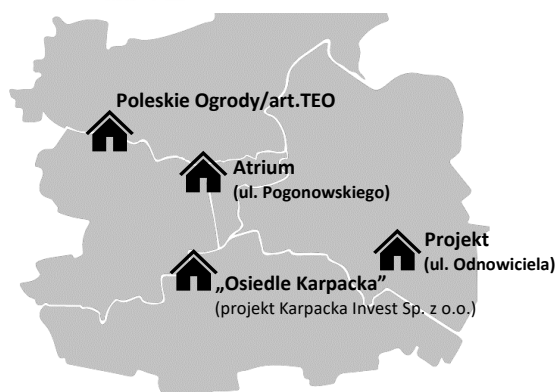
Spółka posiada grunt z ostatecznym pozwoleniem na budowę projektu mieszkaniowego przy ulicy Mogiłskiej. Na nieruchomości Spółka planuje wybudować 481 mieszkań i 13 lokali usługowych o łącznej powierzchni 27,0 tys. m<sup>2</sup>. Rozpoczęcie budowy przewidziane jest w 2026 roku.



### Łódź

#### Poleskie Ogrody / art.TEO

Grupa jest właścicielem gruntu zlokalizowanego w północno-zachodniej części Łodzi, w dzielnicy Polesie, przy ul. Ciepłarnianej. Na całym terenie Grupa planuje wybudować 724 mieszkania i 2 lokale usługowe o łącznej powierzchni 40,3 tys. m<sup>2</sup>. Do końca czerwca 2025 zakończono budowę dwóch etapów projektu Poleskie Ogrody oraz dwóch etapów projektu art.TEO. Kontynuowano budowę III etapu (budynki E i F – 73 mieszkania o łącznej powierzchni 3,9 tys. m<sup>2</sup>) oraz IV etapu (budynki G i H - 73 mieszkania o łącznej powierzchni 3,9 tys. m<sup>2</sup>). Zakończenie budowy III etapu planowane jest na IV kw. 2025 roku, zaś etapu IV w 2026 roku.



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



Osiedle „art.TEO” – wizualizacja





„art.TEO” - etap I

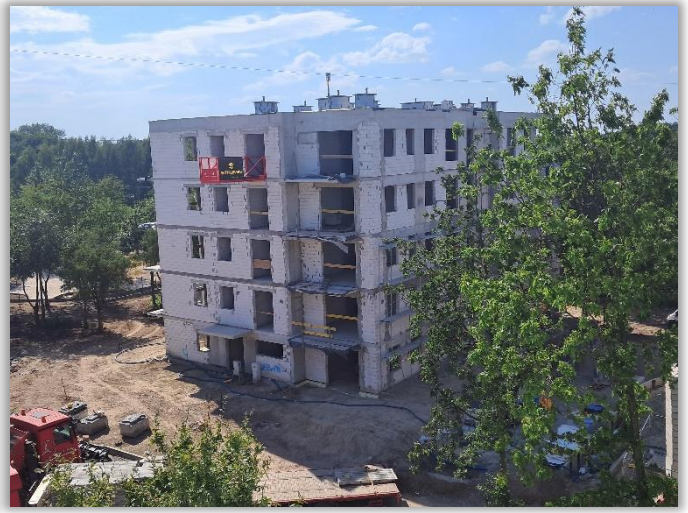


„art.TEO” – etap II



„art.TEO” – etap III

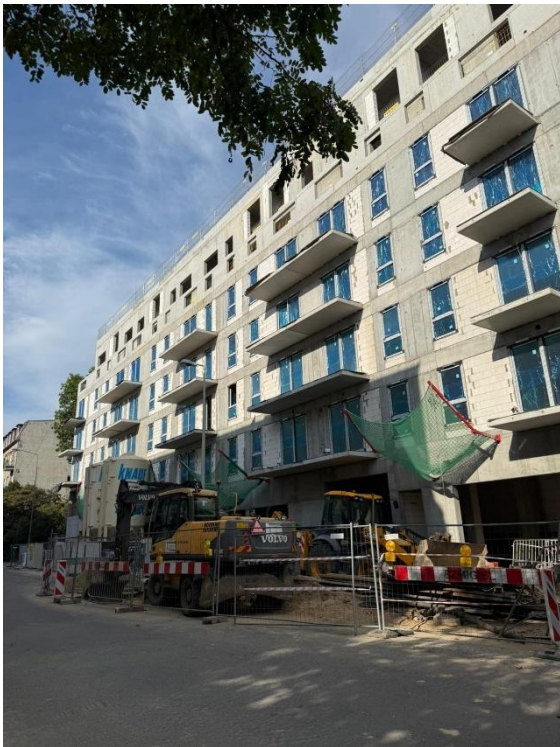




„art.TEO” – etap IV

### Łódź, ATRIUM - ul. Pogonowskiego

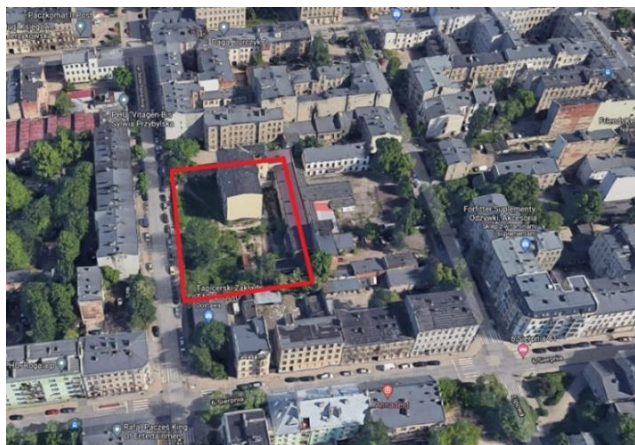
W Łodzi przy ulicy Pogonowskiego 44/46 powstaje budynek wielorodzinny z lokalami usługowymi w parterze. Budynek będzie znajdowało się 165 mieszkań (6,9 tys. m<sup>2</sup>) oraz 3 lokale usługowe o powierzchni 0,2 tys. m<sup>2</sup>. Zakończenie budowy planowane jest na II kw. 2026 roku.



ATRIUM - budowa



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. m<sup>2</sup>). W 2024 roku Spółka uzyskała ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, a rozpoczęcie budowy zaplanowano na rok 2026.



### **Łódź, projekt przy ul. Karpackiej**

Plany dotyczące realizacji projektu przy ul. Karpackiej zakładają wybudowanie osiedla w kilku etapach. Sporządzony projekt budowlany I etapu obejmuje budowę budynków A, B i C, w których powstanie 196 mieszkań o łącznej powierzchni 10 322 m<sup>2</sup>, a także miejsca parkingowe w garażu podziemnym i zewnętrzne miejsca postojowe. W sumie projekt zakłada budowę 1 044 mieszkań. Spółka posiada ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę trzech budynków A, B, C przewidzianych do realizacji w I etapie inwestycji.

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. m<sup>2</sup>.

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

W etapie IA projektu „Junique” powstał pięciopiętrowy budynek z 79 mieszkaniami, 1 lokalem usługowym i podziemną halą garażową. W



październiku

2024 roku

Spółka

otrzymała

pozwolenie

na użytkowanie. W grudniu 2024 roku Spółka rozpoczęła budowę etapu I.II projektu „Junique” (bud. B, C, D).

„Junique I.I”



## Trójmiasto

### Gdańsk, ul. Hallera

W Gdańsku przy al. Hallera 122, przewiduje się wybudowanie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 69 mieszkaniami o powierzchni użytkowej 3,4 tys. m<sup>2</sup> oraz 5 lokali usługowych o powierzchni 0,3 tys. m<sup>2</sup>.

Rozpoczęcie budowy zaplanowano na I kw. 2026 rok.

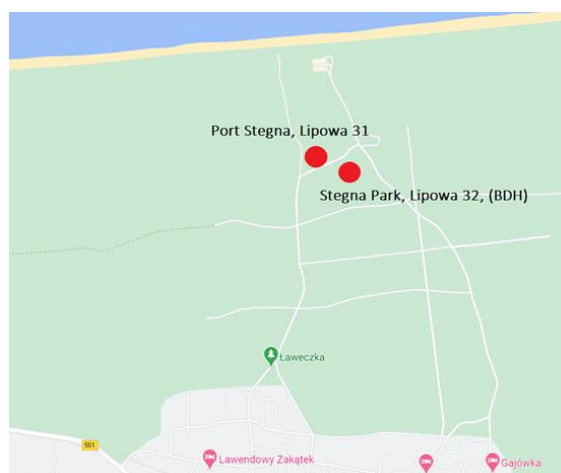


## Stegna

### „Port Stegna”

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

Planuje się wybudowanie w dwóch etapach łącznie 251 apartamentów wakacyjnych, 6 lokali usługowych oraz restauracji, łącznie o powierzchni 11,1 tys. m<sup>2</sup>. Spółka posiada ostateczne pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie budowy zaplanowane jest na rok 2028.



### „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. m<sup>2</sup>.



„Stegna Park”

## **5. Działalność inwestycyjna Grupy**

Na dzień 30 czerwca 2025 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, będzie realizować dwa etapy inwestycji (214 mieszkań w 4 budynkach – 11.578 m<sup>2</sup> PUM i 1 budynek użytkowy o pow. 247 m<sup>2</sup>). W marcu 2025 roku rozpoczęto budowę I etapu projektu (68 lokali).

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

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

Struktura udziałów na dzień 30.06.2025 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 budynków mieszkalnych z funkcjami towarzyszącymi na nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi, w dzielnicy Górna, przy ul. Karpackiej. Na mocy podpisanej umowy art.Locum pełni funkcję Zarządcy Realizacji Inwestycji, którego zadaniem jest organizowanie, zarządzanie, koordynacja i nadzorowanie wszystkich działań i usług koniecznych dla potrzeb okresu poprzedzającego budowę i okresu budowlanego projektu. Opis projektu zawarto w rozdziale 4. „Charakterystyka projektów Grupy Kapitałowej art.Locum” niniejszego sprawozdania.



## 6. Sytuacja finansowa art.Locum oraz Grupy Kapitałowej art.Locum

### Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej art.Locum S.A.

| Na dzień 31 grudnia                        | 30 czerwca 2025       | 31 grudnia 2024       |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>AKTYWA</b>                              |                       |                       |
| Aktywa trwałe                              | 80 120 751,87         | 78 448 744,90         |
| Aktywa obrotowe                            | 223 073 649,02        | 245 607 414,72        |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                        | <b>303 194 400,89</b> | <b>324 056 159,62</b> |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>                      | <b>226 266 854,43</b> | <b>213 655 941,26</b> |
| <b>ZOBOWIĄZANIA</b>                        |                       |                       |
| Zobowiązania długoterminowe                | 52 939 423,14         | 2 903 450,12          |
| Zobowiązania krótkoterminowe               | 23 988 123,32         | 57 496 768,24         |
| <b>Zobowiązania razem</b>                  | <b>76 927 546,46</b>  | <b>110 400 218,36</b> |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b> | <b>303 194 400,89</b> | <b>324 056 159,62</b> |

| Wskaźniki płynności Spółki art.Locum                           | 30 czerwca 2025 | 31 grudnia 2024 |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Wskaźnik bieżącej płynności                                    | 9,30            | 4,27            |
| <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>          |                 |                 |
| Wskaźnik szybkiej płynności                                    | 2,28            | 1,09            |
| <i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe</i> |                 |                 |
| Wskaźnik gotówkowej płynności                                  | 1,50            | 0,87            |
| <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe</i>         |                 |                 |

### Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy art.Locum S.A.

| Na dzień                                            | 30 czerwca 2025       | 31 grudnia 2024       |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>AKTYWA</b>                                       |                       |                       |
| Aktywa trwałe                                       | 44 104 676,95         | 42 632 669,98         |
| Aktywa obrotowe                                     | 271 792 232,81        | 300 089 543,48        |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                                 | <b>315 896 909,76</b> | <b>342 722 213,46</b> |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>                               | <b>238 561 171,53</b> | <b>230 235 331,34</b> |
| Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki | 228 587 263,45        | 220 164 069,17        |
| Udziały niekontrolujące                             | 9 973 908,08          | 10 071 262,17         |
| <b>ZOBOWIĄZANIA</b>                                 |                       |                       |
| Zobowiązania długoterminowe                         | 52 712 129,85         | 52 826 206,88         |
| Zobowiązania krótkoterminowe                        | 24 623 608,38         | 59 660 675,24         |
| <b>Zobowiązania razem</b>                           | <b>77 335 738,23</b>  | <b>112 486 882,12</b> |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>          | <b>315 896 909,76</b> | <b>342 722 213,46</b> |

| Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej art.Locum                | 30 czerwca 2025 | 31 grudnia 2024 |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Wskaźnik bieżącej płynności                                    | 11,04           | 5,03            |
| <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>          |                 |                 |
| Wskaźnik szybkiej płynności                                    | 1,78            | 0,92            |
| <i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe</i> |                 |                 |
| Wskaźnik gotówkowej płynności                                  | 1,63            | 0,86            |
| <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe</i>         |                 |                 |

## 7. Sytuacja dochodowa art.Locum oraz Grupy Kapitałowej art.Locum

### Skrócony rachunek zysków i strat art.Locum S.A.

| Okres od 1 stycznia do                | 30 czerwca 2025      | 30 czerwca 2024      |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Przychody ze sprzedaży                | 72 879 149,09        | 34 232 119,19        |
| Koszt własny sprzedaży                | -53 886 930,38       | -22 559 948,82       |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>       | <b>18 992 218,71</b> | <b>11 672 170,37</b> |
| Koszty sprzedaży i marketingu         | -1 986 813,75        | -1 764 134,39        |
| Koszty ogólnego zarządu               | -4 019 713,81        | -4 276 035,09        |
| Pozostałe przychody operacyjne, netto | 140 938,59           | -                    |
| Pozostałe koszty operacyjne, netto    | -                    | -17 319,45           |
| <b>Zysk operacyjny</b>                | <b>13 126 629,74</b> | <b>5 614 681,44</b>  |
| Przychody finansowe                   | 7 715 551,56         | 4 410 128,11         |
| Koszty finansowe                      | -1 529 809,10        | -714 833,22          |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>      | <b>19 312 372,20</b> | <b>9 309 976,33</b>  |
| Podatek dochodowy                     | -2 548 259,03        | -1 229 462,70        |
| <b>Zysk netto</b>                     | <b>16 764 113,17</b> | <b>8 080 513,63</b>  |

| Wskaźniki rentowności Spółki art.Locum                    | 30.06.2025 | 30.06.2024 |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Rentowność sprzedaży                                      | 26,1%      | 34,1%      |
| <i>marża brutto ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży</i> |            |            |
| Rentowność brutto                                         | 26,5%      | 27,2%      |
| <i>zysk przed opodatkowaniem / przychody ze sprzedaży</i> |            |            |
| Rentowność netto                                          | 23,0%      | 23,6%      |
| <i>zysk netto / przychody ze sprzedaży</i>                |            |            |

### Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy art.Locum S.A.

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

| Wskaźniki rentowności Grupy Kapitałowej art.Locum         | 30.06.2025 | 30.06.2024 |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Rentowność sprzedaży                                      | 28,4%      | 36,1%      |
| <i>marża brutto ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży</i> |            |            |
| Rentowność brutto                                         | 19,6%      | 19,5%      |
| <i>zysk przed opodatkowaniem / przychody ze sprzedaży</i> |            |            |
| Rentowność netto                                          | 15,8%      | 15,7%      |
| <i>zysk netto / przychody ze sprzedaży</i>                |            |            |

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

### Kredyty

W okresie sprawozdawczym Grupa posiadała podpisaną jedną umowę kredytu inwestorskiego na kwotę 45 mln zł w banku PKO PB S.A. z siedzibą w Warszawie przeznaczonego na finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji projektu deweloperskiego „ATRIUM” w Łodzi. Do dnia 30 czerwca 2025 roku kredyt nie został uruchomiony.

### Poręczenia

W roku sprawozdawczym Grupa Kapitałowa art.Locum nie udzielała poręczeń.

### Pożyczki udzielone

W okresie sprawozdawczym art.Locum S.A., jako pożyczkodawca, zawarła dwie umowy pożyczki z podmiotami w ramach Grupy.

Istniejące umowy pożyczek na dzień 30.06.2025 roku:

| Pożyczkobiorca                  | Oprocentowanie  | Data udzielenia | Umowny termin zwrotu | Stan pożyczek na 30.06.2025 (zł) |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|----------------------------------|
| <b>Na dzień 30 czerwca 2025</b> |                 |                 |                      |                                  |
| Karpacka Invest Sp. z o.o.      | WIBOR 3M +marża | 18.12.2023      | 31.12.2025           | 6 000 000,00                     |
| Karpacka Invest Sp. z o.o.      | WIBOR 3M +marża | 27.06.2024      | 31.12.2025           | 1 000 000,00                     |
| 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           | 1 200 000,00                     |
|                                 |                 |                 |                      | <b>16 200 000,00</b>             |

### 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.

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, 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.

### 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.

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



| Na dzień                                      | 30 czerwca 2025      | 31 grudnia 2024      |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Pożyczki udzielone                            | 16 554 745,42        | 18 500 000,00        |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności | 11 013 859,09        | 2 927 143,48         |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty            | 36 002 644,06        | 49 913 702,18        |
|                                               | <b>63 571 248,57</b> | <b>71 340 845,66</b> |

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        |
|                                               | <b>43 327 440,24</b> | <b>54 358 757,82</b> |

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

Wskaźniki jednostkowego zadłużenia do jednostkowego kapitału własnego na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiały się następująco:

| Na dzień 31 grudnia                                                                     | 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                                               | -36 002 644,06      | -49 913 702,18       |
| <b>Dług netto (+) / Nadwyżka środków pieniężnych nad zobowiązaniami finansowymi (-)</b> | <b>6 199 293,89</b> | <b>-8 050 996,50</b> |
| Kapitał własny                                                                          | 226 266 854,43      | 213 655 941,26       |
| <b>Wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego</b>                                         | <b>2,74%</b>        | <b>-3,77%</b>        |

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

Wskaźniki skonsolidowanego zadłużenia do skonsolidowanego 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       |
| <b>Dług netto (+) / Nadwyżka środków pieniężnych nad zobowiązaniami finansowymi (-)</b> | <b>2 182 285,55</b> | <b>-9 424 277,20</b> |
| Kapitał własny razem                                                                    | 238 561 171,53      | 230 235 331,34       |
| <b>Wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego</b>                                         | <b>0,91%</b>        | <b>-4,09%</b>        |

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

## 10. 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. Koniec okresu kredytowania przypada na dzień 31 grudnia 2026 roku. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania kredyt nie został uruchomiony.

## 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 2025 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 |
|------------|----------------------|--------------------|--------|
| 01.09.2025 | Krzysztof Suskiewicz | Prezes Zarządu     |        |
| 01.09.2025 | Tomasz Malewski      | Wiceprezes Zarządu |        |