



Skonsolidowany raport roczny
Grupy Nowa Deweloper
za rok obrotowy zakończony 31.12.2025 r.


MOŚCICKIEGO 24



Spis treści

I.	Oświadczenie Zarządu	4
II.	Informacja o wyborze audytora	4
III.	Informacja o podziale zysku	4
IV.	Sprawozdanie Zarządu na temat działalności Grupy Nowa Deweloper	5
V.	Ryzyka związane z działalnością Grupy	9
VI.	Wybrane dane finansowe jednostkowe spółek Grupy	13
VII.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Nowa Deweloper	16
VIII.	Komentarze do wyników	27
IX.	Zdarzenia po dniu bilansowym	29





Grupa Kapitałowa Nowa Deweloper na dzień 31 grudnia 2025 roku obejmowała jednostkę dominującą Nowa Deweloper sp. z o.o. oraz jednostki od niej bezpośrednio zależne. Zgodnie z art. 55 ustawy o rachunkowości dane Grupy prezentowane są w taki sposób, jakby Grupa stanowiła jedną jednostkę gospodarczą.

W 2025 roku zasadnicza część działalności operacyjnej, sprzedażowej, majątkowej i finansowej Grupy była prowadzona przez jednostkę dominującą Nowa Deweloper sp. z o.o. To właśnie jednostka dominująca realizowała główną działalność deweloperską Grupy, rozpoznawała podstawową część przychodów, ponosiła zasadniczą część nakładów inwestycyjnych oraz koncentrowała kluczowe procesy związane z finansowaniem, sprzedażą i zarządzaniem projektami.

Jednostki zależne pełniły w 2025 roku przede wszystkim funkcje pomocnicze, organizacyjne lub usługowe wobec jednostki dominującej, a część z nich pozostawała na etapie przygotowawczym i nie prowadziła jeszcze istotnej działalności operacyjnej. Z punktu widzenia art. 58 ustawy o rachunkowości, odnoszącego się do istotności danych jednostek zależnych dla rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku Grupy, za jednostkę istotną w 2025 roku można uznać przede wszystkim ND1 SPV sp. z o.o., realizującą pierwsze przedsięwzięcie deweloperskie Grupy w formule spółki celowej, tj. projekt Mościckiego I.

Wpływ pozostałych jednostek zależnych na obraz sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku Grupy w 2025 roku był ograniczony, gdyż ich działalność miała głównie charakter wspierający wobec jednostki dominującej albo nie osiągnęła jeszcze istotnej skali operacyjnej. W konsekwencji skonsolidowany obraz Grupy za rok 2025 pozostaje w przeważającym stopniu odzwierciedleniem działalności prowadzonej przez Nowa Deweloper sp. z o.o., z uzupełniającym wpływem ND1 SPV sp. z o.o. jako jednostki istotnej na gruncie realizowanego projektu deweloperskiego.

Raport został sporządzony zgodnie z Załącznikiem nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu (ASO) oraz obowiązującymi przepisami ustawy o rachunkowości.

I. Oświadczenie Zarządu

Zarząd Nowa Deweloper sp. z o.o. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz dane porównywalne zamieszczone w niniejszym raporcie zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej Nowa Deweloper. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Nowa Deweloper przedstawia prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową Nowa Deweloper w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie identyfikuje się przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez Grupę.

II. Informacja o wyborze audytora

Zarząd Nowa Deweloper sp. z o.o. oświadcza, że firma audytorska PS Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Borówcu, KRS: 0001159658, wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 4434, została wybrana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa jako podmiot uprawniony do badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Nowa Deweloper sp. z o.o. oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Nowa Deweloper za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.

Zarząd Spółki oświadcza również, że firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanych sprawozdaniach finansowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami zawodowymi i zasadami etyki zawodowej.

III. Informacja o podziale zysku

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o rachunkowości podział zysku netto jednostki dominującej za rok obrotowy 2025 został dokonany po zatwierdzeniu jednostkowego sprawozdania finansowego przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, poprzedzonym wydaniem przez biegłego rewidenta opinii bez zastrzeżeń o sprawozdaniu finansowym Nowa Deweloper sp. z o.o.

Uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 29.05.2026 r. zysk netto jednostki dominującej Nowa Deweloper sp. z o.o. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r. w kwocie 4 397 311,65 zł przeznaczono w całości na kapitał zapasowy.

Decyzja o zatrzymaniu całości wypracowanego zysku w jednostce dominującej miała na celu wzmocnienie bazy kapitałowej, zwiększenie bezpieczeństwa płynnościowego oraz wsparcie dalszego rozwoju działalności operacyjnej i inwestycyjnej Grupy Kapitałowej Nowa Deweloper.

IV. Sprawozdanie Zarządu na temat działalności Grupy Nowa Deweloper

Podstawowe informacje o Spółce oraz Grupie Kapitałowej i strukturze organizacyjnej.

Nowa Deweloper Sp. z o.o. („Jednostka dominująca”, „Spółka”) została utworzona na podstawie Umowy Spółki z dnia 23 kwietnia 2019 roku pod nazwą Prestige Dom Sp. z o.o., a następnie przyjmując nazwę Grupa Dombud Sp. z o.o. Z dniem 03 sierpnia 2021 r. Spółka zmieniła nazwę i zaczęła funkcjonować jako Nowa Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie, 42-200.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu wspólnikami Spółki są osoby fizyczne, tj. Damian Świącik posiadający 75% udziałów w kapitale zakładowym. Pozostałe 25% udziałów posiada Maria Świącik. Strukturę właścicielską Spółki przedstawia poniższa tabela.

Wspólnik	Liczba posiadanych udziałów	Udział w kapitale zakładowym	Liczba posiadanych głosów	Udział w liczbie głosów
Damian Świącik	7.500	75.00%	7.500	75.00%
Maria Świącik	2.500	25.00%	2.500	25.00%
razem	10.000	100%	10.000	100%

Siedziba Spółki mieści się w Częstochowie przy ul. Al. Monte Cassino 40.

Na dzień bilansowy Spółka tworzyła Grupę, w skład której wchodzi Nowa Deweloper sp. z o.o. jako spółka dominująca oraz spółki bezpośrednio od niej zależne:

- GND Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Przedmiotem działalności Spółki jest świadczenie usługi Generalnego Wykonawstwa na rzecz podmiotów z Grupy. Spółka w ramach swojej struktury organizacyjnej ma docelowo przejąć Generalne Wykonawstwo wszystkich projektów deweloperskich realizowanych w Grupie oraz w ramach swoich kadr zapewniać pełne kompetencje techniczne niezbędne do zrealizowania powyższych zadań. Na dzień bilansowy Spółka była zaangażowana w projekt Małopolska DE, Nowy Sosnowiec oraz Mościckiego I.
- ND OS Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Spółka została postawiona w celu świadczenia Centrum Usług Wspólnych dla podmiotów z Grupy. Kompetencje Spółki mają docelowo obejmować marketing i sprzedaż oraz pełną obsługę finansowo – administracyjną. Na dzień bilansowy ND OS pełnił już funkcje marketingu i sprzedaży oraz częściowo finansowo – administracyjne. Fakt częściowej obsługi finansowo – administracyjnej wynika z tego, że ponad połowa pracowników zespołu finansowo – administracyjnego była zatrudniona przez Nową Deweloper.
- ND 1 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Spółka celowa dedykowana realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Mościckiego I. Przedsięwzięcie rozpoczęło się w II kwartale 2025.
- ND 2 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Spółka celowa dedykowana realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Nowy Reden II. Na dzień bilansowy przedsięwzięcie nie było realizowane.
- ND 3 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Spółka celowa dedykowana realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, które nie zostało określone na dzień bilansowy.

- ND4 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Spółka celowa dedykowana realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, które nie zostało określone na dzień bilansowy.

W każdej z wymienionych spółek Jednostka dominująca posiada 100% udziałów oraz 100% udziału w liczbie głosów. Spółki zależne zostały utworzone w celu realizacji konkretnych działań operacyjnych oraz przyszłych projektów deweloperskich. Spółka ND OS Sp. z o.o. jest Centrum Usług Wspólnych, Spółka GND Sp. z o.o. powstała w celu przyjęcia funkcji Generalnego Wykonawcy projektów deweloperskich, Spółka ND 1 SPV Sp. z o.o. jest dedykowana projektowi deweloperskiemu Nowa Częstochowa Mościckiego I. Spółka ND 2 SPV sp. z o.o. jest dedykowana projektowi Nowy Reden II. Spółki ND 3 SPV Sp. z o.o. oraz ND 4 SPV Sp. z o.o. nie prowadzą na dzień bilansowy działalności deweloperskiej.

W 2025 roku zasadniczą część działalności operacyjnej, sprzedażowej i inwestycyjnej Grupy była nadal prowadzona przez Jednostkę dominującą, natomiast spośród spółek zależnych istotne znaczenie z punktu widzenia skonsolidowanego obrazu sytuacji miała w szczególności ND1 SPV Sp. z o.o., realizująca przedsięwzięcie deweloperskie Mościckiego I. Pozostałe jednostki zależne pełniły głównie funkcje pomocnicze i usługowe albo pozostawały na etapie przygotowawczym, co oznacza, że ich wpływ na sytuację majątkową, finansową oraz wynik Grupy w 2025 roku był ograniczony.

Opis działalności Spółki oraz Grupy

Grupa Kapitałowa Nowa Deweloper prowadzi działalność deweloperską skoncentrowaną na zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Projekty realizowane są zarówno bezpośrednio przez Jednostkę dominującą, jak i w miarę rozwoju modelu biznesowego przez wyspecjalizowane spółki celowe powołane do realizacji określonych przedsięwzięć deweloperskich. W przeszłości Grupa realizowała również inwestycje w zabudowie szeregowej, jednak ze względu na przyjętą strategię koncentruje się obecnie na zabudowie wielorodzinnej i nie planuje kontynuowania segmentu zabudowy szeregowej.

Sytuacja finansowa Spółki oraz Grupy

Zarząd Jednostki dominującej prowadzi bieżący nadzór nad działalnością operacyjną Grupy w oparciu o zestaw kluczowych wskaźników finansowych i operacyjnych, które pozwalają ocenić efektywność prowadzonej działalności deweloperskiej, poziom ryzyka oraz zdolność Grupy do generowania stabilnych przepływów pieniężnych w kolejnych okresach. Do podstawowych mierników wykorzystywanych przez Zarząd należą w szczególności: dynamika skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży projektów deweloperskich, marża brutto na sprzedaży, poziom kosztów operacyjnych w relacji do przychodów, poziom zadłużenia i obsługi długu, wskaźniki płynności finansowej, tempo rotacji zapasów (projektów w toku i lokali gotowych), a także wskaźniki sprzedażowe, takie jak liczba sprzedanych lokali i poziom przedsprzedaży w relacji do harmonogramów realizacji inwestycji.

W ocenie Zarządu, w roku obrotowym 2025 Grupa odnotowała istotny postęp w obszarze skali działalności oraz efektywności operacyjnej. Na poprawę jakości wskaźników działalności operacyjnej wpłynęło przede wszystkim oddanie do użytkowania pierwszych projektów deweloperskich realizowanych na własny rachunek oraz wzrost rozpoznawanych przychodów ze sprzedaży lokali, głównie w Jednostce dominującej. Jednocześnie, pomimo istotnego wzrostu wolumenu działalności, na poziomie Grupy udało się utrzymać koszty ogólnoadministracyjne i koszty funkcji centralnych na poziomie adekwatnym do skali biznesu, co przełożyło się na korzystną relację kosztów operacyjnych do przychodów. Zarząd pozytywnie ocenia również kształtowanie się marży na realizowanych projektach, która pozostaje na poziomie umożliwiającym dalszy rozwój Grupy przy zachowaniu bezpiecznego profilu ryzyka.

Istotnym obszarem monitoringu Zarządu jest także poziom skonsolidowanego zadłużenia oraz struktura fi-

nansowania Grupy, w tym relacja zobowiązań oprocentowanych do kapitałów własnych, koszt obsługi długu oraz profil zapadalności zobowiązań. W 2025 roku struktura finansowania Grupy pozostawała konserwatywna, z dominującym udziałem kapitału własnego i finansowania właścicielskiego oraz umiarkowanym poziomem finansowania dłużnego, co w połączeniu z dodatnimi przepływami z działalności operacyjnej pozwalało utrzymać bezpieczne wskaźniki płynności. Zarząd na bieżąco analizuje wpływ zmian stóp procentowych oraz warunków kredytowania na koszt kapitału i w razie potrzeby dostosowuje tempo uruchamiania nowych inwestycji oraz strukturę źródeł finansowania do aktualnych uwarunkowań rynkowych.

W ramach monitoringu operacyjnego Grupa śledzi także wskaźniki sprzedażowe i operacyjne na poziomie poszczególnych projektów, w tym poziom przedsprzedaży, średnią cenę sprzedaży metra kwadratowego w porównaniu z rynkiem, rotację zapasów mieszkań gotowych oraz terminowość realizacji harmonogramów budów. W 2025 roku wskaźniki te uległy poprawie względem roku poprzedniego, co wynikało z rosnącej rozpoznawalności marki, poszerzenia oferty produktowej oraz lepszego dopasowania struktury mieszkań do potrzeb nabywców. Zarząd uznaje poziom kluczowych wskaźników za satysfakcjonujący i zgodny z przyjętą strategią rozwoju Grupy, jednocześnie dostrzegając konieczność dalszego umacniania pozycji rynkowej w kolejnych latach.

Na tle opisanych wyżej wskaźników Zarząd ocenia obecną sytuację finansową Grupy Kapitałowej Nowa Developer jako bardzo dobrą. Struktura finansowania, poziom zadłużenia oraz generowane na poziomie skonsolidowanym przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zapewniają bezpieczny poziom płynności, pozwalający na terminową obsługę wszystkich zobowiązań oraz finansowanie realizowanych i planowanych przedsięwzięć deweloperskich. Na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie występują przesłanki wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności, niewypłacalność ani jakiegokolwiek istotne problemy płynnościowe, a Grupa utrzymuje odpowiednie bufor bezpieczeństwa i dostęp do finansowania zewnętrznego adekwatny do skali prowadzonej działalności.

Istotne wydarzenia mające wpływ na sytuację finansową

W roku 2025 Spółka uzyskała pierwsze Pozwolenia na Użytkowanie realizowanych na własny rachunek przedsięwzięć deweloperskich:

- Małopolska AB – budowa zespołu 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, drogą dojazdową i zagospodarowaniem terenu. Całość Inwestycji składała się z 70 lokali mieszkalnych, 15 miejsc postojowych naziemnych, 73 podziemnych oraz 56 komórek lokatorskich. Sprzedaż Inwestycji na dzień bilansowy wynosiła około 96%.
- Małopolska C – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, drogą dojazdową i zagospodarowaniem terenu. Całość Inwestycji składała się z 35 lokali mieszkalnych, 5 miejsc postojowych naziemnych, 40 podziemnych oraz 14 komórek lokatorskich. Sprzedaż Inwestycji na dzień bilansowy wynosiła około 94%.
- Grabówka ABC – budowa zespołu 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Całość inwestycji składa się z 15 domów jednorodzinnych, z czego jeden z domów jest wykorzystywany jako biuro Spółki i jest widoczny w bilansie Spółki. Na dzień bilansowy Spółka sprzedała 6 z 14 domów.

ND1 SPV. Sp. z o.o również rozpoczęła w 2025 roku nowy projekt inwestycyjny:

- Mościckiego I – Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, drogą dojazdową i zagospodarowaniem terenu. Całość Inwestycji składała się z 89 lokali

mieszkalnych, 38 miejsc postojowych naziemnych, 94 podziemnych oraz 46 komórek lokatorskich. Sprzedaż Inwestycji na dzień bilansowy wynosiła około 22%.

Potwierdzeniem dobrej kondycji finansowej Spółki oraz wysokiej dynamiki sprzedaży prowadzonych Inwestycji jest również przedwczesna spłata kredytów deweloperskich:

1. Kredyt na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego Małopolska C na łączną kwotę 7 691 992,36 zł.
2. Kredyt na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego Nowy Reden na łączną kwotę 34 094 918,65 zł.
3. Kredyt na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego Małopolska DE na łączną kwotę 12 352 710,08 zł. Kredyt ten został spłacony już po dniu bilansowym, ale przed sporządzeniem niniejszego Sprawozdania.

Plany dotyczące rozwoju

Głównym filarem strategii średnio i długoterminowej Grupy Kapitałowej Nowa Deweloper jest konsekwentne zwiększanie skali działalności operacyjnej poprzez sukcesywne uruchamianie nowych projektów deweloperskich oraz systematyczną, opartą na rygorystycznych kryteriach rentowności, rozbudowę banku ziemi na poziomie całej Grupy. Struktura portfela inwestycyjnego projektowana jest w sposób zapewniający pełną ciągłość procesów wykonawczych i sprzedażowych, optymalną dywersyfikację geograficzną oraz stabilizację skonsolidowanych przychodów. Przyjęty model biznesowy ma w horyzoncie najbliższych pięciu lat umożliwić Grupie dołączenie do grona trzydziestu największych podmiotów deweloperskich w Polsce pod względem generowanych przychodów ze sprzedaży.

Istotnym elementem planowanej ekspansji rynkowej Grupy jest koncentracja kapitału wyłącznie na obszarach charakteryzujących się znacznym wzrostem gospodarczym, dynamicznym rozwojem infrastruktury oraz strukturalnie rosnącym popytem na cele mieszkaniowe. Głównym rynkiem operacyjnym Grupy pozostaje Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia (GZM), skupiająca 41 miast i zamieszkała przez blisko 2,3 miliona mieszkańców. Grupa, przede wszystkim za pośrednictwem Jednostki dominującej, intencjonalnie lokuje kapitał w tych ośrodkach miejskich GZM, które generują dużą skalę inwestycji publicznych i prywatnych, co bezpośrednio przekłada się na stabilny wzrost zamożności społeczeństwa oraz stały dopływ nowych mieszkańców tworzących bazę zakupową. Równolegle Grupa analizuje i prowadzi zaawansowane negocjacje dotyczące zakupu gruntów w największych miastach wojewódzkich w Polsce, traktując te rynki jako perspektywiczny kierunek dalszej dywersyfikacji geograficznej.

W zakresie struktury produktowej Grupa elastycznie dostosowuje ofertę do ewoluujących trendów demograficznych oraz preferencji nabywców, projektując inwestycje o zróżnicowanej strukturze lokali. Oferta obejmuje zarówno duże, wysoce funkcjonalne mieszkania rodzinne stanowiące atrakcyjną i efektywną kosztowo alternatywę dla domów jednorodzinnych, jak i kompaktowe lokale miejskie, odpowiadające na wysokie zapotrzebowanie ze strony klientów indywidualnych oraz inwestorów lokujących kapitał na rynku najmu długoterminowego. Każdy realizowany w Grupie projekt ma maksymalizować unikalne walory lokalizacyjne nieruchomości poprzez wdrażanie nowoczesnych rozwiązań architektonicznych, takich jak reprezentacyjne tarasy dachowe, przestronne balkony oraz przemyślana integracja z otaczającą przestrzenią urbanistyczną.

Mając na celu optymalizację rotacji kapitału obrotowego w skali całej Grupy oraz ograniczenie ekspozycji na ryzyka rynkowe, Grupa koncentruje swoje działania operacyjne wyłącznie na segmentach o najwyższej chłonności: popularnym (ekonomicznym) oraz o podwyższonym standardzie. Strategia Grupy intencjonalnie wyklucza zaangażowanie w segment dóbr premium, co pozwala skierować ofertę do najszerzego i najbardziej odpornego na wahania koniunkturalne grona odbiorców. Tempo oraz ostateczny harmonogram wdrażania

powyższych planów rozwojowych będą na bieżąco adaptowane do zewnętrznych uwarunkowań makroekonomicznych, w tym poziomu stóp procentowych, kosztów i dostępności zewnętrznego finansowania dłużnego, a także bieżącej chłonności i płynności krajowego rynku mieszkaniowego.

Oświadczenie dotyczące stosowania przepisów prawa

Spółka prowadzi działalność na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu spółek handlowych. Sprawozdania finansowe sporządzane są w zgodzie z praktyką stosowaną przez jednostki działające w Polsce, w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów Ustawy o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Spółka sporządza porównawczy rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych metodą pośrednią. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane jednostki dominującej i wszystkich jednostek zależnych, sporządzone zgodnie z Rozdziałem 6 ustawy o rachunkowości, z zastosowaniem metody pełnej oraz odpowiednich wyłączeń konsolidacyjnych.

V. Ryzyka związane z działalnością Grupy

Działalność Grupy jest narażona na różnego rodzaju ryzyka operacyjne, które mogą w różnym stopniu wpłynąć na wyniki finansowe. Do najważniejszych ryzyk należą:

1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2022 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 4,2%, 1,6% oraz 0,3%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), żywność, surowce energetyczne, produkty chemiczne, półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego nastąpił wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym kubaturowego, co ma wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Grupy. Ewentualna dalsza eskalacja działań wojennych ze strony Rosji może podnieść też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabić złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych. Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym. Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy.

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2. Ryzyko stopy procentowej

Spółka oraz Grupa finansują swoje projekty deweloperskie głównie za pomocą kapitału własnego, w ograniczonym zakresie korzystając z kredytów bankowych, a w 2025 roku przeprowadziła pierwszą emisję obligacji korporacyjnych. Wraz ze wzrostem skali działalności Spółka oraz Grupa nie wykluczają zwiększenia dźwigni finansowej, przy czym priorytetem pozostaje utrzymanie jej na bezpiecznym poziomie przy istotnym udziale kapitałów własnych. Ryzyko stopy procentowej wpływa na Grupę przede wszystkim poprzez koszty kredytów hipotecznych dostępnych dla nabywców nieruchomości oraz ich zdolność kredytową, co przekłada się na popyt na projekty deweloperskie Spółki oraz Grupy. Wzrost stóp procentowych prowadzi zarówno do

zwiększenia kosztów obsługi zadłużenia, jak i do ograniczenia zdolności kredytowej nabywców oraz wzrostu kosztów kredytów hipotecznych, co może negatywnie wpłynąć na rentowność realizowanych projektów oraz możliwość sprzedaży nieruchomości po zakładanych cenach. Grupa monitoruje sytuację na rynku finansowym oraz analizuje wpływ zmian stóp procentowych na zachowania nabywców i popyt na rynku nieruchomości, dostosowując tempo uruchamiania nowych inwestycji oraz strukturę finansowania do aktualnych warunków rynkowych. Ponadto, zmiany rynkowych stóp procentowych mogą w długim okresie wpływać na wysokość stóp kapitalizacji stosowanych do wyceny nieruchomości, a ich wzrost może skutkować obniżeniem wartości aktywów nieruchomościowych Grupy i pogorszeniem jej sytuacji majątkowej. Materializacja opisanego ryzyka może zatem negatywnie oddziaływać na popyt na projekty deweloperskie Spółki oraz Grupy, rentowność sprzedaży oraz ogólną sytuację finansową Grupy.

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3. Ryzyko protestów społecznych, a w konsekwencji brak możliwości realizacji przedsięwzięć deweloperskich lub ich przesunięcie w czasie.

Grupa realizuje projekty deweloperskie na nieruchomościach położonych w miastach, sąsiadujących z gęstą zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Ze względu na wielkość niektórych projektów realizowanych przez Grupę, realizacja dużych kubaturowo czy powierzchniowo projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciwy bądź protesty mieszkańców czy użytkowników okolicznych budynków. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów bądź też spowodować wzmożoną kontrolę realizacji projektu przez organy administracji powołane do nadzoru budowlanego. Ponadto nie można wykluczyć, że przeciwko Grupie podnoszone będą roszczenia i żądania mające swe podstawy w przepisach prawa budowlanego, prawa o gospodarowaniu nieruchomościami czy tzw. prawa sąsiedzkiego. W przypadku uzasadnionych roszczeń i żądań Grupa może być zmuszona do ich zaspokojenia. Ponadto nawet nieuzasadnione protesty mogą znacznie wydłużyć procedury administracyjne i decyzje organów administracji. System prawny nie przewiduje skutecznych mechanizmów szybkiej weryfikacji zasadności protestów, co pozwala na instrumentalne wykorzystywanie procedur administracyjnych do blokowania projektów. Protesty często prowadzą do zaskarżania decyzji administracyjnych, co automatycznie wydłuża proces i uruchamia całą serię postępowań odwoławczych. W każdym z przypadków protesty bądź podnoszone roszczenia mogą powodować znaczne opóźnienia lub inne utrudnienia w realizacji projektu deweloperskiego, co za tym idzie może prowadzić do opóźnień lub braku możliwości zwrotu środków pozyskanych od Grupy.

Grupa ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

4. Ryzyko braku lub nieterminowej realizacji projektów inwestycyjnych

Realizacja projektów inwestycyjnych jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnętrzne, jak zasoby Grupy i możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń, finansowania zewnętrznego, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich nabywców. Ponadto, realizacja niektórych projektów może stać się nieopłacalna lub niewykonalna z powodów, które są poza kontrolą Grupy, jak zmiana warunków rynkowych, w szczególności spowolnienie na rynku nieruchomości i wzrost konkurencji, która może ograniczyć zdolność Grupy do pozyskania finansowania dla swoich projektów, zmniejszyć ceny, a także zmiana kursów walut oraz wzrost cen materiałów budowlanych, które mogą znacząco zwiększyć koszty budowy. Wpływ tych czynników może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji deweloperskich lub całkowity brak ich realizacji. Wystąpienie takich sytuacji może spowodować konieczność zapłaty kar umownych, a ponadto negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Grupy do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Spółka ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

5. Ryzyko cykliczności oraz niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości jest cykliczny. W rezultacie, liczba projektów ukończonych przez Grupę była i może być różna w poszczególnych latach, w zależności od, między innymi, ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, długości i skomplikowania procesów administracyjnych, obecności na rynku potencjalnych nabywców projektów Grupy, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów Grupy. Co do zasady, rosnący popyt przyczynia się do wzrostu oczekiwań co do realizowanego zysku oraz większej liczby nowych projektów, jak również do wzrostu aktywności ze strony konkurentów Grupy. Ze względu na długi okres pomiędzy podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych prawem pozwoleń administracyjnych oraz czasu budowy, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu, rynek będzie nasycony, a deweloper nie będzie mógł sprzedać projektu przy oczekiwanym poziomie zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury, a deweloperzy są zniechęceni do rozpoczynania nowych projektów ze względu na ryzyko braku osiągnięcia stopy zwrotu z inwestycji w oczekiwanej wysokości. Nie ma pewności, że w czasie pogorszenia koniunktury na rynku Grupa będzie w stanie wybierać do realizacji projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku. Wyniki finansowe Grupy są również uzależnione od poziomu cen nieruchomości w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości mają z kolei m.in. wahania popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów, w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu.

Grupa ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

6. Oferta Grupy jest skoncentrowana na jednym województwie.

Działalność Grupy oraz realizowane przez nią przedsięwzięcia deweloperskie są skoncentrowane geograficznie na obszarze jednego regionu – województwa śląskiego. Główne rynki zbytu Grupy to Częstochowa, Sosnowiec, Dąbrowa Górnicza. Z uwagi na brak dywersyfikacji geograficznej portfela inwestycyjnego poza ten region, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Grupy są ściśle skorelowane z sytuacją gospodarczą, demograficzną i społeczną panującą na lokalnym rynku śląskim. Wystąpienie niekorzystnych zjawisk makroekonomicznych lub lokalnych, specyficznych dla tego regionu, może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność Grupy. Do kluczowych zagrożeń należą w szczególności:

- Zmiany demograficzne: Lokalne trendy depopulacyjne w niektórych miastach regionu (tzw. kurczenie się miast) mogące wpłynąć na spadek popytu na lokale mieszkalne i usługowe.
- Kondycja lokalnego rynku pracy: Uzależnienie siły nabywczej potencjalnych klientów od kondycji kluczowych dla regionu gałęzi przemysłu.
- Ryzyko szkód górniczych: Ze względu na historyczną i obecną eksploatację górnictwem na terenie aglomeracji śląskiej (w szczególności w miastach takich jak Sosnowiec, Dąbrowa Górnicza), istnieje ryzyko występowania szkód górniczych na gruntach, na których realizowane są lub będą inwestycje, co może prowadzić do wzrostu kosztów budowy, opóźnień w realizacji projektów lub spadku atrakcyjności gruntów.

Ewentualne pogorszenie się koniunktury gospodarczej na Śląsku, spadek atrakcyjności inwestycyjnej regionu lub zmiana lokalnych uwarunkowań planistycznych, w sytuacji braku działalności na innych rynkach wojewódz-

kich, nie mogą zostać zrekompensowane przez lepszą koniunkturę w innych częściach Polski. Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy, jej wyniki operacyjne oraz zdolność do terminowej obsługi zobowiązań wynikających z emitowanych obligacji.

Grupa minimalizuje to ryzyko poprzez plany rozwoju, które koncentrują się na wejściu do takich miast jak Gliwice, Tychy, a w przyszłości województwo Małopolskie i Mazowieckie.

Grupa ocenia istotność powyższego ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

VI. Wybrane dane finansowe jednostkowe spółek Grupy

1. Nowa Deweloper Sp. z o.o. – spółka dominująca

Wybrane dane finansowe	Wartość na 31.12.2025	Wartość na 31.12.2024	Wartość na 31.12.2025	Wartość na 31.12.2024
	<i>w tys. PLN</i>		<i>w tys. EUR</i>	
Przychody ze sprzedaży produktów	51 138	5 518	12 099	1 291
Zmiana stanu produktów	15 675	42 440	3 709	9 932
Koszty działalności operacyjnej	62 938	49 295	14 891	11 536
Wynik ze sprzedaży	3 875	(1 336)	917	(313)
Wynik brutto	5 071	(1 601)	1 200	(375)
Wynik netto	4 397	(1 275)	1 040	(298)
Suma bilansowa	124 132	75 031	29 369	17 559
Aktywa trwałe	16 164	1 358	3 824	318
Aktywa obrotowe	107 968	73 672	25 544	17 241
Kapitał własny	16 864	12 467	3 990	2 918
Zobowiązania	107 268	62 563	25 379	14 641

Dane jednostkowe spółek zależnych

2. ND OS Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość na 31.12.2025	Wartość na 31.12.2024	Wartość na 31.12.2025	Wartość na 31.12.2024
	<i>w tys. PLN</i>		<i>w tys. EUR</i>	
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	5 088	3 565	1204	834
Zmiana stanu produktów	-	-	-	-
Koszty działalności operacyjnej	3 638	2 117	861	495
Wynik ze sprzedaży	1 450	1 447	343	339
Wynik brutto	1 458	1 447	345	339
Wynik netto	1 326	1 316	314	308
Suma bilansowa	1 698	1 497	402	350
Aktywa trwałe	208	85	49	20
Aktywa obrotowe	1 490	1 413	353	331
Kapitał własny	1 331	1 321	315	309
Zobowiązania	367	176	87	41

3. GND Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość na	Wartość na	Wartość na	Wartość na
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	18 778	-	4 443	-
Zmiana stanu produktów	-	-	-	-
Koszty działalności operacyjnej	18 094	38	4 281	9
Wynik ze sprzedaży	684	(38)	162	(9)
Wynik brutto	678	(38)	160	(9)
Wynik netto	553	(38)	131	(9)
Suma bilansowa	2 850	58	674	14
Aktywa trwałe	-	-	-	-
Aktywa obrotowe	2 850	58	674	14
Kapitał własny	560	7	132	2
Zobowiązania	2 290	51	542	12

4. ND1 SPV Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość na	Wartość na	Wartość na	Wartość na
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	-	-	-	-
Zmiana stanu produktów	8 937	-	2 114	-
Koszty działalności operacyjnej	9 523	3	2 253	1
Wynik ze sprzedaży	(585)	(3)	(138)	(1)
Wynik brutto	(584)	(3)	(138)	(1)
Wynik netto	(584)	(3)	(138)	(1)
Suma bilansowa	14 023	3	3 318	1
Aktywa trwałe	193	-	46	-
Aktywa obrotowe	13 830	3	3 272	1
Kapitał własny	454	2	107	-
Zobowiązania	13 570	1	3 211	-

5. ND2 SPV Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość na	Wartość na	Wartość na	Wartość na
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	-	-	-	-
Zmiana stanu produktów	3 423	-	810	-
Koszty działalności operacyjnej	3 425	1	810	-
Wynik ze sprzedaży	(2)	(1)	-	-
Wynik brutto	(2)	(1)	-	-
Wynik netto	(2)	(1)	-	-
Suma bilansowa	3 468	3	820	1
Aktywa trwałe	-	-	-	-
Aktywa obrotowe	3 468	3	820	1
Kapitał własny	(3)	(1)	(1)	-
Zobowiązania	3 471	4	821	1

6. ND3 SPV Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość na	Wartość na	Wartość na	Wartość na
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	-	-	-	-
Zmiana stanu produktów	-	-	-	-
Koszty działalności operacyjnej	2	1	-	-
Wynik ze sprzedaży	(2)	(1)	-	-
Wynik brutto	(3)	(1)	(1)	-
Wynik netto	(3)	(1)	(1)	-
Suma bilansowa	20	2	5	-
Aktywa trwałe	-	-	-	-
Aktywa obrotowe	20	2	5	-
Kapitał własny	(2)	1	-	-
Zobowiązania	21	1	5	-

Przeliczenie na euro dokonano wg kursów średnich ustalonych przez Narodowy Bank Polski obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu:

31 grudnia 2025 r. wg kursu średniego - 4,2267

31 grudnia 2024 r. wg kursu średniego - 4,2730

VII. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Nowa Deweloper

Rok 2025 jest pierwszym rokiem, dla którego Grupa sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, tym samym brak danych porównawczych.

1. Rachunek Zysków i Strat

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na	Wartość na	Wartość na	Wartość na
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
		w tys. PLN		w tys. EUR	
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	79 702	-	18 857	-
	od jednostek powiązanych	-	-	-	-
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	52 013	-	12 306	-
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	27 689	-	6 551	-
III.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
B.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	74 622	-	17 655	-
I.	Amortyzacja	288	-	68	-
II.	Zużycie materiałów i energii	14 100	-	3 336	-
III.	Usługi obce	57 331	-	13 564	-
IV.	Podatki i opłaty	258	-	61	-
V.	Wynagrodzenia	2 069	-	490	-
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	439	-	104	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	137	-	32	-
C.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	5 080	-	1 202	-
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	866	-	205	-
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	172	-	41	-
II.	Dotacje	11	-	3	-
III.	Inne przychody operacyjne	682	-	161	-
E.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	386	-	91	-
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	386	-	91	-
F.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	5 560	-	1 315	-
G.	PRZYCHODY FINANSOWE	157	-	37	-
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
	- w tym od jednostek powiązanych	-	-	-	-

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na	Wartość na	Wartość na	Wartość na
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
		w tys. PLN		w tys. EUR	
II.	Odsetki	157	-	37	-
	- w tym od jednostek powiązanych	-	-	-	-
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
V.	Inne	-	-	-	-
H.	KOSZTY FINANSOWE	956	-	226	-
I.	Odsetki	949	-	225	-
	- w tym dla jednostek powiązanych	-	-	-	-
II.	Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
IV.	Inne	7	-	2	-
I.	ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)	4 760	-	1126	-
J.	Podatek dochodowy	931	-	220	-
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-
L.	ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	3 829	-	906	-

2. Bilans

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na	Wartość na	Wartość na	Wartość na
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
		w tys. PLN		w tys. EUR	
A.	AKTYWA TRWAŁE	5 979	-	1 415	-
I.	Wartości niematerialne i prawne	13	-	3	-
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-	-
2.	Wartość firmy	-	-	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	13	-	3	-
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-	-	-
1.	Wartość firmy - jednostki zależne	-	-	-	-
2.	Wartość firmy - jednostki współzależne	-	-	-	-
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	2 411	-	570	-
IV.	Środki trwałe	2 379	-	563	-
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	107	-	25	-
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 315	-	311	-
	c) urządzenia techniczne i maszyny	371	-	88	-
	d) środki transportu	550	-	130	-
	e) inne środki trwałe	36	-	9	-
2.	Środki trwałe w budowie	32	-	8	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-	-
IV.	Należności długoterminowe	2	-	-	-
1.	Od jednostek powiązanych	-	-	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	2	-	-	-
V.	Inwestycje długoterminowe	-	-	-	-
1.	Nieruchomości	-	-	-	-
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
	a) w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
	- udziały lub akcje	-	-	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
4.	Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-	-

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na	Wartość na	Wartość na	Wartość na
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
		w tys. PLN		w tys. EUR	
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 553	-	841	-
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 449	-	816	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	104	-	25	-
B.	AKTYWA OBROTOWE	125 479	-	29 687	-
I.	Zapasy	88 734	-	20 994	-
1.	Materiały	524	-	124	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	76 667	-	18 139	-
3.	Produkty gotowe	10 129	-	2 396	-
4.	Towary	1 185	-	280	-
5.	Zaliczki na dostawy	229	-	54	-
II.	Należności krótkoterminowe	4 264	-	1 009	-
1.	Należności od jednostek powiązanych	-	-	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
	b) inne	-	-	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek	4 264	-	1 009	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 547	-	603	-
	- do 12 miesięcy	2 547	-	603	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 712	-	405	-
	c) inne	6	-	1	-
	d) dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe	31 240	-	7 391	-
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	31 240	-	7 391	-
	a) w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
	- udziały lub akcje	-	-	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
	- udziały lub akcje	-	-	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na	Wartość na	Wartość na	Wartość na
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
		w tys. PLN		w tys. EUR	
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31 240	-	7 391	-
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	21 845	-	5 168	-
	- inne środki pieniężne	9 395	-	2 223	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 241	-	294	-
	RAZEM AKTYWA	131 458	-	31 102	-

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na	Wartość na	Wartość na	Wartość na
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
		w tys. PLN		w tys. EUR	
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	17 197	-	4 069	-
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	500	-	118	-
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	13 168	-	3 115	-
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-	-	-
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-	-	-
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(301)	-	(71)	-
VI.	Zysk (strata) netto	3 829	-	906	-
VI.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-	-	-
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	114 261	-	27 033	-
I.	Rezerwy na zobowiązania	4 643	-	1 098	-
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 826	-	669	-
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-	-
	- długoterminowa	-	-	-	-
	- krótkoterminowa	-	-	-	-
3.	Pozostałe rezerwy	1 817	-	430	-
	- długoterminowe	1 817	-	430	-
	- krótkoterminowe	-	-	-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe	22 630	-	5 354	-
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	22 630	-	5 354	-

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na	Wartość na	Wartość na	Wartość na
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
		w tys. PLN		w tys. EUR	
	a) kredyty i pożyczki	12 334	-	2 918	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10 001	-	2 366	-
	c) inne zobowiązania finansowe	296	-	70	-
	d) inne	-	-	-	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	86 983	-	20 579	-
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
	b) inne	-	-	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	86 983	-	20 579	-
	a) kredyty i pożyczki	4 005	-	948	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	148	-	35	-
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	14 097	-	3 335	-
	- do 12 miesięcy	14 097	-	3 335	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	67 664	-	16 009	-
	f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 070	-	253	-
	h) z tytułu wynagrodzeń	-	-	-	-
	i) inne	-	-	-	-
3.	Fundusze specjalne	-	-	-	-
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	4	-	1	-
1.	Ujemna wartość firmy	-	-	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	4	-	1	-
	a) długoterminowe	-	-	-	-
	b) krótkoterminowe	4	-	1	-
	RAZEM PASYWA	131 458	-	31 102	-

3. Rachunek Przepływów Pieniężnych

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na	Wartość na	Wartość na	Wartość na
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
		w tys. PLN		w tys. EUR	
A.	Przepływy środków z działalności operacyjnej	-	-	-	-
I.	Zysk (strata) netto	3 829	-	906	-
II.	Korekty razem	8 761	-	2 073	-
1.	Amortyzacja	288	-	68	-
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	939	-	222	-
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(172)	-	(41)	-
5.	Zmiana stanu rezerw	4 533	-	1 072	-
6.	Zmiana stanu zapasów	(29 711)	-	(7 029)	-
7.	Zmiana stanu należności	(1 354)	-	(320)	-
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	39 218	-	9 279	-
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(4 981)	-	(1 178)	-
10.	Inne korekty	-	-	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 591	-	2 979	-
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-	-	-
I.	Wpływy	741	-	175	-
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	741	-	175	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	-	-	-	-
	a) w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
	- zbycie aktywów finansowych	-	-	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-	-	-
	- odsetki	-	-	-	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-	-	-	-
II.	Wydatki	987	-	234	-

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na	Wartość na	Wartość na	Wartość na
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
		w tys. PLN		w tys. EUR	
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	987	-	234	-
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	-	-	-	-
	a) w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
	- nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
	- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-	-	-
4.	Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(246)	-	(58)	-
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-	-	-
I.	Wpływy	37 727	-	8 926	-
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-	-	-
2.	Kredyty i pożyczki	27 727	-	6 560	-
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	10 001	-	2 366	-
4.	Inne wpływy finansowe	-	-	-	-
II.	Wydatki	31 060	-	7 349	-
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-	-	-
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-	-	-
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	30 275	-	7 163	-
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	-	-
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-	-	-
8.	Odsetki	785	-	186	-
9.	Inne wydatki finansowe	-	-	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (1-11)	6 667	-	1 577	-
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A. III+/-B. III+/-C.111)	19 012	-	4 498	-
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	19 012	-	4 498	-

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na	Wartość na	Wartość na	Wartość na
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
		w tys. PLN		w tys. EUR	
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	12 228	-	2 893	-
G.	Środki pieniężne na koniec okresu w tym:	31 240	-	7 391	-
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-	-

4. Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na	Wartość na	Wartość na	Wartość na
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
		w tys. PLN		w tys. EUR	
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	13 367	-	3 163	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
	- korekty błędów	-	-	-	-
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	13 367	-	3 163	-
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	500	-	118	-
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
	- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	500	-	118	-
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	13 168	-	3 115	-
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-	-	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-
	- podziału zysku (ustawowo)	-	-	-	-
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
	- pokrycia straty	-	-	-	-
2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	13 168	-	3 115	-
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na	Wartość na	Wartość na	Wartość na
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
		w tys. PLN		w tys. EUR	
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
	- zbycia środków trwałych	-	-	-	-
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-	-	-
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	-	-	-	-
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-	-	-
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(301)	-	(71)	-
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-	-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
	- korekty błędów	-	-	-	-
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
	- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-	-	-
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	301	-	71	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
	- korekty błędów	-	-	-	-
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	301	-	71	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	301	-	71	-
5.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(301)	-	(71)	-
6.	Wynik netto	3 829	-	906	-

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na	Wartość na	Wartość na	Wartość na
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
		<i>w tys. PLN</i>		<i>w tys. EUR</i>	
	a) zysk netto	3 829	-	906	-
	b) strata netto	-	-	-	-
	c) odpisy z zysku	-	-	-	-
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	17 197	-	4 069	-
III.	Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	17 197	-	4 069	-

VIII. Komentarze do wyników

1. Przychody

Przychody netto ze sprzedaży produktów wyniosły w 2025 roku 52 013 tys. zł i wynikały przede wszystkim z oddania pierwszych przedsięwzięć deweloperskich rozpoznawanych na rachunek Grupy. Widoczne w 2024 roku przychody ze sprzedaży produktów obejmowały wyłącznie usługi wykonane na rzecz podmiotu powiązanego. Istotną pozycją rachunku zysków i strat jest również zmiana stanu produktów, która w przypadku firm deweloperskich odzwierciedla nakłady poniesione na produkcję w toku niezakończonych projektów deweloperskich. Po oddaniu projektu i rozpoczęciu rozpoznawania przychodów ze sprzedaży zmiana stanu produktów jest pomniejszana o koszt wytworzenia projektu, proporcjonalnie do stopnia jego sprzedaży. W 2025 roku zmiana stanu produktów wyniosła 27 689.

2. Koszty operacyjne

Na koszty działalności operacyjnej składają się przede wszystkim usługi obce, które w 2025 roku wyniosły 57 331 tys. zł. W przypadku spółek deweloperskich kategoria ta obejmuje, poza bieżącymi kosztami okresu (takimi jak nakłady na marketing i sprzedaż, usługi doradcze czy wynagrodzenia w formule B2B), przede wszystkim nakłady na produkcję w toku realizowanych projektów deweloperskich. Istotną pozycją jest również zużycie materiałów i energii, które poza klasycznymi kosztami ujmowanymi w tej pozycji, takimi jak paliwa, wyposażenie biurowe czy materiały eksploatacyjne odzwierciedla także wartość gruntów wniesionych do przedsięwzięć deweloperskich. Z punktu widzenia Grupy za kluczową pozycję kosztową można uznać także wynagrodzenia, których wartość w 2025 roku wyniosła 2 069 tys. zł.

3. Aktywa

Aktywa trwałe na dzień bilansowy 2025 roku wyniosły 5 979 tys. zł. Na tą wartość składają się przede wszystkim rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 2 411 tys. zł na co składają się przede wszystkim środki transportu oraz budynki i lokale, w których znajduje się jeden z domów wybudowanych w ramach inwestycji Grabówka A, który został przeznaczony na biuro Grupy. 3 553 tys. zł. to wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku ze względu na rozpoznanie przychodu bilansowego wcześniej aniżeli podatkowego.

Z punktu widzenia spółki deweloperskiej kluczową rolę odgrywają aktywa obrotowe. W 2025 roku obejmowały one przede wszystkim zapasy w wysokości 88 734 tys. zł. Spośród zapasów 76 667 tys. zł stanowiła produkcja w toku, odzwierciedlająca wartość nakładów poniesionych na niezakończone budowy, natomiast 10 129 tys. zł stanowiły produkty gotowe, czyli wartość zakończonych inwestycji oddanych do użytkowania, dla których własność lokali nie została jeszcze przeniesiona lub sprzedaż nie została sfinalizowana.

Grupa dysponuje również bardzo wysokimi stanami gotówkowymi, wykazywanymi w pozycji „Środki pieniężne”. Na koniec 2025 roku wyniosły one 31 240 tys. zł. Na strukturę środków pieniężnych w 2025 roku składały się 21 845 tys. zł środki w kasie i na rachunkach bieżących, natomiast 9 395 tys. zł stanowiły środki zablokowane na rachunkach powierniczych.

Suma bilansowa Grupy na koniec 2025 roku wyniosła 131 458 tys. zł, co odzwierciedla znaczący wzrost skali prowadzonej działalności.

4. Pasywa

Na pasywa Grupy składa się przede wszystkim kapitał własny w wysokości 17 197 tys. zł., z czego 13 168 tys.

zł stanowi kapitał zapasowy. Istotnym elementem poprawy struktury kapitałów własnych jest wypracowany zysk netto, który w 2025 roku wyniósł 3 829 tys. zł.

Rezerwy na zobowiązania wyniosły 4 643 tys. zł., co wynika przede wszystkim z utworzenia rezerwy na podatek odroczony. Rezerwa ta odzwierciedla fakt, że zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości moment bilansowego ujmowania przychodów ze sprzedaży mieszkań jest wcześniejszy niż moment ich rozpoznania dla celów podatkowych. Ponadto Grupa utworzyła rezerwy na potencjalne nakłady związane z naprawami gwarancyjnymi w odniesieniu do zakończonych i oddanych do użytkowania inwestycji.

Zobowiązania długoterminowe wyniosły na dzień bilansowy 22 630 tys. zł wobec 12 729 tys. zł w roku poprzednim. Na ich wartość złożyły się przede wszystkim kredyty i pożyczki w wysokości 12 334 tys. zł, udzielone Grupie przez właściciela, zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji w kwocie 10 001 tys. zł, wykazane po pomniejszeniu o koszty ich pozyskania zgodnie z właściwymi przepisami, oraz pozostałe inne zobowiązania.

Zobowiązania krótkoterminowe obejmowały przede wszystkim kredyty i pożyczki w wysokości 4 005 tys. zł, związane z udzielonym kredytem deweloperskim, który został spłacony po dniu bilansowym. Z tytułu dostaw i usług Grupa wykazała zobowiązania w wysokości 14 097 tys. zł. Grupa reguluje swoje zobowiązania zgodnie z terminami płatności i na dzień sporządzenia sprawozdania nie posiada przeterminowanych zobowiązań, wobec czego prezentowane wartości odzwierciedlają stan rozrachunków na dzień bilansowy, a nie istotny wzrost zobowiązań handlowych. Zaliczki otrzymane na dostawy wyniosły 67 664 tys. zł, co obrazuje skalę przedsprzedaży i wpłaty nabywców na mieszkania pozostające jeszcze w realizacji.

5. Wynik

Wynik netto Grupy w 2025 roku wyniósł 3 829 tys. zł. Zysk netto pozostaje w bezpośrednim związku z zakończeniem i oddaniem do użytkowania pierwszych projektów deweloperskich realizowanych na własny rachunek oraz przeniesieniem na nabywców części sprzedanych lokali. Warto podkreślić, że nie wszystkie sprzedane i opłacone mieszkania zostały przeniesione przed dniem bilansowym, w konsekwencji czego wynik za 2025 rok nie odzwierciedla w pełni potencjału zysku wygenerowanego na zrealizowanych inwestycjach.

Jednocześnie wynik netto jest obciążony istotnymi rezerwami, które Grupa zdecydowała się utworzyć w sposób konserwatywny, w szczególności w zakresie potencjalnych kosztów napraw gwarancyjnych, mając na uwadze brak historycznego portfela zakończonych inwestycji i związanych z nimi danych o poziomie wydatków. Zarząd pozytywnie ocenia wypracowany wynik finansowy oraz dynamikę sprzedaży w 2025 roku, zakładając dalszą poprawę rezultatów w 2026 roku wraz z kontynuacją przedsprzedaży i oddawaniem kolejnych etapów inwestycji.

IX. Zdarzenia po dniu bilansowym

Mając na uwadze, że niniejszy raport za rok 2025 roku jest sporządzany w maju 2026 roku, to kilka zdarzeń po dniu bilansowym jest warte wyszczególnienia:

- a. Rozpoczęcie nowego przedsięwzięcia deweloperskiego Nowy Reden II, za którą odpowiada spółka celowa ND2 SPV Sp. z o.o.
- b. Uzyskanie Prawomocnego Pozwolenia na Budowę dla Projektu deweloperskiego – Małopolska FGHI, które zgodnie ze strategią Grupy zostanie podzielone na 3 oddzielne przedsięwzięcia.
- c. Uzyskanie Pozwolenia na Budowę (czeka na uprawomocnienie) dla Projektu deweloperskiego Gliwice 1 (nazwa inwestycji w trakcie opracowywania).
- d. Wprowadzenie pierwszych obligacji korporacyjnych na rynek Catalyst zgodnie z Warunkami Emisji.
- e. Realizacja przeniesienia wszystkich kompetencji technicznych do spółki GND Sp. z o.o. od stycznia 2026 roku.
- f. Otrzymanie pozytywnej decyzji kredytowej dla Projektu Mościckiego 1 w wysokości do 32,3 mln złotych. Kredyt został uruchomiony.
- g. Otrzymanie pozytywnej decyzji kredytowej dla Projektu Nowy Sosnowiec w wysokości do 13,65 mln złotych. Kredyt nie został jeszcze uruchomiony.
- h. Realizacja przeniesienia wszystkich kompetencji finansowo – administracyjnych do spółki ND OS Sp. z o.o. od stycznia 2026 roku.
- i. Rejestracja nowych spółek – ND5 SPV Sp. z o.o., KRS: 0001236308 oraz ND6 SPV Sp. z o.o., KRS: 0001236315, które będą przeznaczone do realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

Maria Świącik
Prezes Zarządu