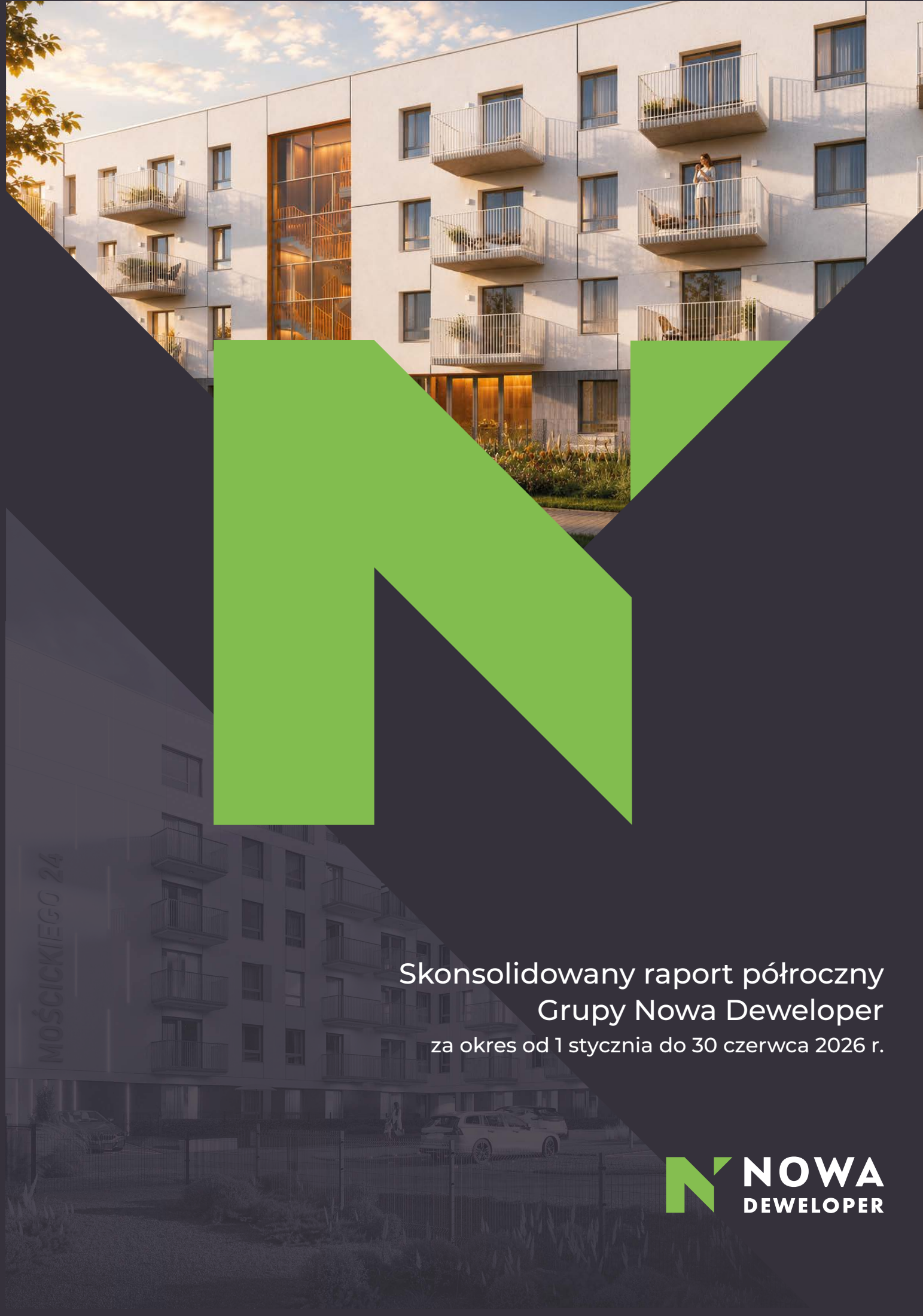




Skonsolidowany raport półroczny
Grupy Nowa Deweloper
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r.

Spis treści

I.	Oświadczenie Zarządu	4
II.	Sprawozdanie Zarządu na temat działalności Grupy Nowa Deweloper	5
III.	Ryzyka związane z działalnością Grupy	11
IV.	Wybrane dane finansowe jednostkowe spółek Grupy	15
V.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Nowa Deweloper	20
VI.	Komentarze do wyników	31
VII.	Zdarzenia po dniu bilansowym	34





Grupa Kapitałowa Nowa Deweloper na dzień 30 czerwca 2026 roku obejmowała jednostkę dominującą Nowa Deweloper sp. z o.o. oraz osiem jednostek od niej bezpośrednio zależnych, w których jednostka dominująca posiada 100% udziałów i głosów: GND sp. z o.o., ND OS sp. z o.o., ND1 SPV sp. z o.o., ND2 SPV sp. z o.o., ND3 SPV sp. z o.o., ND4 SPV sp. z o.o. oraz zarejestrowane w 2026 roku ND5 SPV sp. z o.o. i ND6 SPV sp. z o.o. Zgodnie z art. 55 ustawy o rachunkowości skonsolidowane dane Grupy prezentowane są w taki sposób, jakby Grupa stanowiła jedną jednostkę gospodarczą, z wyłączeniem wzajemnych rozrachunków, przychodów, kosztów oraz niezrealizowanych marż na transakcjach wewnątrzgrupowych.

W I półroczu 2026 roku model funkcjonowania Grupy istotnie różnił się od modelu z 2025 roku. Od stycznia 2026 roku kompetencje techniczne, w tym generalne wykonawstwo wszystkich przedsięwzięć deweloperskich Grupy, zostały przeniesione do GND sp. z o.o., a kompetencje finansowo-administracyjne, obok pełnionych już wcześniej funkcji marketingu i sprzedaży, do ND OS sp. z o.o. jako Centrum Usług Wspólnych. Jednostka dominująca pozostała inwestorem przedsięwzięć realizowanych bezpośrednio (Małopolska AB, Małopolska C, Małopolska DE, Nowy Reden I, Nowy Sosnowiec i Grabówka ABC), pełni funkcje związane z pozyskiwaniem i weryfikacją gruntów oraz jest ośrodkiem finansowania Grupy, jest również emitentem obligacji serii A, stroną pożyczek właścicielskich, poręczycielem kredytów deweloperskich dla spółek celowych oraz finansuje spółki celowe pożyczkami, których saldo wzrosło do 19 368 tys. zł na 30.06.2026 z 9 414 tys. zł na koniec 2025 roku. W I półroczu 2026 roku jednostka dominująca rozpoznała także zasadniczą część przychodów Grupy ze sprzedaży lokali natomiast wyższe przychody skonsolidowane względem sprawozdania jednostkowego obrazują dodatkowo przyrost produkcji w toku w spółkach celowych.

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, na dzień 30.06.2026 za jednostki istotne należy uznać: ND1 SPV sp. z o.o., realizującą od II kwartału 2025 roku przedsięwzięcie Mościckiego I, ND2 SPV sp. z o.o., która w 2026 roku rozpoczęła realizację przedsięwzięcia Nowy Reden II, GND sp. z o.o. jako generalnego wykonawcę wszystkich projektów Grupy, którego usługi stanowią znaczącą część kosztów usług obcych jednostki dominującej i zobowiązań wobec jednostek powiązanych oraz ND OS sp. z o.o., świadczącą usługi wspólne dla całej Grupy i wypłacającą jednostce dominującej dywidendę z zysku za 2025 rok w wysokości 1 324 tys. zł. Spółki ND3 SPV sp. z o.o. i ND4 SPV sp. z o.o. nie prowadziły na dzień bilansowy działalności deweloperskiej (ND4 SPV nabyła grunt pod przedsięwzięcie Małopolska F po dniu bilansowym, 10.09.2026), a ND5 SPV sp. z o.o. i ND6 SPV sp. z o.o. pozostawały na etapie organizacyjnym. Dane tych czterech spółek są nieistotne dla obrazu Grupy, przy czym zostały objęte konsolidacją.

W konsekwencji skonsolidowany obraz Grupy na dzień 30.06.2026 pozostaje w przeważającym stopniu odzwierciedleniem działalności Nowa Deweloper sp. z o.o. jednak rola jednostek zależnych wzrosła w stosunku do 2025 roku: realizują one dwa kolejne przedsięwzięcia deweloperskie oraz kluczowe funkcje wykonawcze i administracyjne Grupy. Skonsolidowany zysk netto za I półrocze 2026 roku jest niższy od jednostkowego przede wszystkim z powodu wyłączenia dywidendy otrzymanej od jednostki zależnej oraz niezrealizowanych marż GND sp. z o.o. i ND OS sp. z o.o. zawartych w zapasach jednostki dominującej i spółek celowych.

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 półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Nowa Deweloper za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku 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. Półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Nowa Deweloper zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk, które zdaniem Zarządu są istotne dla oceny zdolności Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji.

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę dominującą oraz jednostki zależne w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Zarząd nie identyfikuje okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę. Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu ani przeglądowi przez firmę audytorską.

II. 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 usług generalnego wykonawstwa na rzecz podmiotów z Grupy. Od stycznia 2026 roku Spółka pełni funkcję generalnego wykonawcy wszystkich przedsięwzięć deweloperskich realizowanych w Grupie i w ramach własnych kadr zapewnia pełne kompetencje techniczne niezbędne do ich realizacji. Na dzień bilansowy Spółka prowadziła roboty budowlane na projektach Nowy Sosnowiec (jednostka dominująca), Mościckiego I (ND 1 SPV Sp. z o.o.) i Nowy Reden II (ND 2 SPV Sp. z o.o.) oraz zakończyła prace na projekcie Małopolska DE, dla którego w I półroczu 2026 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie.
- ND OS Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Spółka pełni funkcję Centrum Usług Wspólnych dla podmiotów z Grupy. Od stycznia 2026 roku odpowiada za marketing i sprzedaż lokali we wszystkich przedsięwzięciach Grupy oraz za pełną obsługę finansowo-administracyjną jednostki dominującej i spółek zależnych; funkcje finansowo-administracyjne, realizowane do końca 2025 roku częściowo przez pracowników Nowa Deweloper Sp. z o.o., zostały w całości skoncentrowane w ND OS.
- ND1 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Spółka celowa dedykowana realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Mościckiego I. Przedsięwzięcie rozpoczęło się w II kwartale 2025.
- ND2 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Spółka celowa dedykowana realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Nowy Reden II. Przedsięwzięcie rozpoczęło się w I kwartale 2026.
- ND3 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 Małopolska F. Na dzień bilansowy przedsięwzięcie nie było realizowane.
- ND5 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Spółka celowa dedykowana realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, które nie zostało określone na dzień bilansowy.
- ND6 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 Emitent 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 ND1 SPV Sp. z o.o. jest dedykowana projektowi deweloperskiemu Nowa Częstochowa Mościckiego I. Spółka ND2 SPV sp. z o.o. jest dedykowana projektowi Nowy Reden II. Spółka ND4 SPV sp. z o.o. jest dedykowana projektowi Małopolska F. Spółki ND3 SPV Sp. z o.o., ND5 SPV Sp. z o.o. oraz ND6 SPV Sp. z o.o. nie prowadzą na dzień bilansowy działalności deweloperskiej.

W I półroczu 2026 roku zasadnicza część działalności sprzedażowej i finansowej Grupy była nadal prowadzona przez Jednostkę dominującą, która rozpoznawała przychody z przenoszenia własności lokali w zakończonych przedsięwzięciach realizowanych na własny rachunek, pozostawała emitentem obligacji i stroną finansowania bankowego oraz finansowała spółki celowe pożyczkami. Jednocześnie, w porównaniu z 2025 rokiem, istotnie wzrosło znaczenie jednostek zależnych dla skonsolidowanego obrazu sytuacji Grupy: działalność inwestycyjna w nowych przedsięwzięciach prowadzona jest przez spółki celowe ND 1 SPV Sp. z o.o. i ND 2 SPV Sp. z o.o., a funkcje wykonawcze oraz sprzedażowe i administracyjne zostały skoncentrowane odpowiednio w GND Sp. z o.o. i ND OS Sp. z o.o. Pozostałe jednostki zależne nie prowadziły działalności operacyjnej, w związku z czym ich wpływ na sytuację majątkową, finansową oraz wynik Grupy w I półroczu 2026 roku był nieistotny.

Opis działalności Spółki oraz Grupy

Grupa Kapitałowa Nowa Deweloper prowadzi działalność deweloperską skoncentrowaną na zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Przedsięwzięcia realizowane są zarówno bezpośrednio przez Jednostkę dominującą, która na dzień bilansowy prowadziła sprzedaż lokali w zakończonych inwestycjach oraz realizuje przedsięwzięcie Nowy Sosnowiec, jak i przez wyspecjalizowane spółki celowe powołane do realizacji określonych przedsięwzięć: ND 1 SPV Sp. z o.o. (Nowa Częstochowa Mościckiego I) oraz ND 2 SPV Sp. z o.o. (Nowy Reden II). Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym nowe przedsięwzięcia są uruchamiane w spółkach celowych finansowanych pożyczkami od Jednostki dominującej, natomiast funkcje generalnego wykonawstwa oraz sprzedaży i obsługi administracyjnej pełnią od stycznia 2026 roku odpowiednio GND Sp. z o.o. i ND OS Sp. z o.o. Podstawowym rynkiem działalności Grupy pozostaje Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia, przy czym Grupa aktywnie poszukuje gruntów również w innych miastach powyżej 100 tys. mieszkańców lub ich satelitach, w szczególności w Warszawie i Krakowie. 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 I półroczu 2026 roku Grupa odnotowała istotny postęp w obszarze skali działalności oraz efektywności operacyjnej. Skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wyniosły 46 442 tys. zł wobec 35 612 tys. zł w I półroczu 2025 roku, przy czym zmieniła się ich struktura: przychody ze sprzedaży produktów wzrosły do 36 410 tys. zł z 4 021 tys. zł w związku z przenoszeniem na nabywców własności lokali w zakończonych przedsięwzięciach Jednostki dominującej, natomiast zmiana stanu produktów, odzwierciedlająca nakłady na budowy prowadzone w spółkach celowych, wyniosła 10 032 tys. zł wobec 31 591 tys. zł. Koszty działalności operacyjnej wzrosły w mniejszym stopniu niż przychody, do 40 268 tys. zł z 34 615 tys. zł, dzięki czemu relacja kosztów operacyjnych do przychodów poprawiła się do około 87% z około 97% rok wcześniej, a skonsolidowany zysk ze sprzedaży wyniósł 6 174 tys. zł wobec 997 tys. zł. Pomimo przeniesienia funkcji wykonawczych i administracyjnych do GND Sp. z o.o. i ND OS Sp. z o.o. oraz związanego z tym wzrostu kosztów wynagrodzeń na poziomie Grupy do 1 573 tys. zł z 935 tys. zł, koszty funkcji centralnych pozostały adekwatne do skali biznesu. Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej wyniósł 6 816 tys. zł wobec 1 534 tys. zł, a skonsolidowany zysk netto 4 989 tys. zł wobec 980 tys. zł, przy obciążeniu podatkowym w wysokości 1 014 tys. zł. 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 finansowania Grupy, w tym relacja zobowiązań oprocentowanych do kapitałów własnych, koszt obsługi długu oraz profil zapadalności zobowiązań. Na dzień 30 czerwca 2026 roku skonsolidowany kapitał własny wyniósł 22 192 tys. zł wobec 17 197 tys. zł na koniec 2025 roku. Zadłużenie oprocentowane Grupy wyniosło 28 001 tys. zł wobec 26 784 tys. zł, z czego 12 653 tys. zł wobec 12 334 tys. zł stanowiły pożyczki właścicielskie, a 15 349 tys. zł wobec 14 449 tys. zł zadłużenie zewnętrzne, obejmujące obligacje serii A wykazane po pomniejszeniu o nierozliczone koszty emisji (10 119 tys. zł), kredyt deweloperski (4 584 tys. zł) oraz zobowiązania leasingowe (646 tys. zł). Relacja zadłużenia oprocentowanego z wyłączeniem pożyczek właścicielskich do kapitału własnego obniżyła się do 0,69 z 0,84 na koniec 2025 roku, a skonsolidowane środki pieniężne w wysokości 31 237 tys. zł przewyższały całość zadłużenia oprocentowanego, przy czym 14 806 tys. zł stanowiły środki nabywców zgromadzone na rachunkach powierniczych. Największą pozycją zobowiązań pozostają zaliczki otrzymane od nabywców lokali (74 593 tys. zł wobec 67 664 tys. zł), które nie mają charakteru zadłużenia finansowego i zostaną rozliczone z przychodami w momencie przeniesienia własności lokali. Wynik z działalności operacyjnej pokrywał koszty odsetkowe Grupy (829 tys. zł) ponad ośmiokrotnie. 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 I półroczu 2026 roku Grupa przeniosła na nabywców lokale o wartości 36 410 tys. zł, a mimo to saldo zaliczek otrzymanych od nabywców wzrosło o 6 929 tys. zł, co potwierdza kontynuację przedsprzedaży zarówno w zakończonych inwestycjach, jak i w przedsięwzięciach realizowanych przez spółki celowe. Skonsolidowane zapasy wzrosły do 101 239 tys. zł z 88 734 tys. zł, z czego 50 528 tys. zł stanowiły produkty gotowe w oddanych do użytkowania inwestycjach, a 48 738 tys. zł produkcja w toku, co tworzy bazę przychodów rozpoznawanych w kolejnych okresach. Zarząd uznaje poziom kluczowych wskaźników za satysfakcjonujący i zgodny z przyjętą strategią rozwoju Grupy, jednocześnie dostrzegając konieczność dalszego umacniania pozycji rynkowej w kolejnych okresach.

Na tle opisanych wyżej wskaźników Zarząd ocenia obecną sytuację finansową Grupy Kapitałowej Nowa Deweloper jako bardzo dobrą. W I półroczu 2026 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w wysokości 371 tys. zł, przy czym wpływy z przenoszenia własności lokali oraz wpłaty nabywców zostały w przeważającej części zaangażowane w przyrost zapasów o 12 505 tys. zł, przede wszystkim nakłady budowlane w spółkach celowych. Przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły (64) tys. zł, a z działalności finansowej (309) tys. zł, obejmując wykorzystanie kredytu deweloperskiego w wysokości 542 tys. zł oraz zapłacone odsetki w wysokości 831 tys. zł. W efekcie skonsolidowany stan środków pieniężnych utrzymał się na poziomie z końca 2025 roku. Struktura finansowania, poziom zadłużenia oraz środki zgromadzone na rachunkach bieżących i powierniczych zapewniają bezpieczny poziom płynności, pozwalający na terminową obsługę wszystkich zobowiązań, w tym odsetek od obligacji serii A, oraz finansowanie realizowanych i planowanych przedsięwzięć deweloperskich. Na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie występują przesłanki wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności, niewypłacalność ani istotne problemy płynnościowe, a Grupa utrzymuje odpowiednie bufony bezpieczeństwa i dostęp do finansowania zewnętrznego adekwatny do skali prowadzonej działalności.

Istotne wydarzenia mające wpływ na sytuację finansową

W I półroczu 2026 Jednostka Dominująca uzyskała kolejne Pozwolenia na Użytkowanie realizowanych na własny rachunek przedsięwzięć deweloperskich:

- Nowy Reden I – Inwestycja Nowy Reden I obejmuje łącznie 6 595,49 m² powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) oraz 387,96 m² powierzchni użytkowej usług (PUU). W ramach Inwestycji zrealizowano 135 lokali mieszkalnych, 119 miejsc postojowych podziemnych oraz 58 naziemnych, 55 komórek lokatorskich oraz 9 lokali usługowych. Na dzień sporządzania niniejszego raportu sprzedane zostało około 97% powierzchni.
- Małopolska DE - Inwestycja Małopolska DE obejmuje łącznie 4 616,18 m² powierzchni użytkowej mieszkań (PUM). W ramach Inwestycji zrealizowano 69 lokali mieszkalnych, 59 miejsc postojowych podziemnych oraz 27 naziemnych i 64 komórek lokatorskich. Na dzień sporządzania niniejszego raportu sprzedane zostało około 88% powierzchni.

ND2 SPV. Sp. z o.o również rozpoczęła w 2026 roku nowy projekt inwestycyjny:

- Nowy Reden II – Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, drogą dojazdową i zagospodarowaniem terenu. Całość Inwestycji składała się ze 161 lokali mieszkalnych, 1 lokalu usługowego z możliwością podziału na 2 lokale, 225 miejsc postojowych podziemnych, 25 naziemnych, 58 komórek lokatorskich oraz 34 boksy rowerowe. Na dzień sporządzania niniejszego raportu sprzedane zostało około 32% powierzchni.

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

1. Kredyt na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego Małopolska DE na łączną kwotę 12 352 710,08 zł.

Grupa podpisała również nowe umowy kredytowe na realizację kolejnych Inwestycji oraz dokończenie trwających:

1. Kredyt na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego Mościckiego I na łączną kwotę 32 300 000,00 zł. Kredytobiorcą jest ND1 SPV Sp. z o.o.
2. Kredyt na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego Nowy Sosnowiec na łączną kwotę 13 650 067,60 zł.

Plany dotyczące rozwoju

Głównym filarem strategii średnio- i długoterminowej Grupy jest konsekwentne zwiększanie skali działalności operacyjnej poprzez sukcesywne uruchamianie nowych projektów oraz systematyczną, opartą na rygorystycznych kryteriach rentowności, rozbudowę banku ziemi. Struktura portfela inwestycyjnego projektowana jest w sposób zapewniający pełną ciągłość procesów wykonawczych i sprzedażowych, optymalną dywersyfikację geograficzną oraz stabilizację 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 jest koncentracja kapitału na obszarach charakteryzujących się wzrostem gospodarczym, dynamicznym rozwojem infrastruktury oraz strukturalnie rosnącym popytem na cele mieszkaniowe. Głównym i najważniejszym rynkiem operacyjnym Spółki pozostaje Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia (GZM), skupiająca 41 miast i zamieszkała przez blisko 2,3 miliona mieszkańców; Spółka lokuje kapitał w tych ośrodkach miejskich GZM, które generują dużą skalę inwestycji publicznych i prywatnych, przekładających się na wzrost zamożności mieszkańców oraz stały dopływ nowych nabywców. Równolegle Grupa aktywnie poszukuje gruntów w największych ośrodkach miejskich kraju (miastach typu A), przede wszystkim w Warszawie i Krakowie, traktując te rynki jako główny kierunek dywersyfikacji geograficznej. Jednocześnie Spółka rozważa lokalizacje na terenie całej Polski – w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców oraz w miejscowościach satelickich położonych w odległości do 20 km od nich, o ile spełniają one przyjęte kryteria rentowności i chłonności lokalnego rynku. Istotnym kryterium wyboru nieruchomości jest objęcie gruntu obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewidującym zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, co ogranicza ryzyko planistyczne i skraca czas przygotowania inwestycji.

W zakresie struktury produktowej Grupa elastycznie dostosowuje ofertę do ewoluujących trendów demograficznych oraz preferencji nabywców, projektując inwestycje o zróżnicowanej strukturze lokali. Oferta obejmować będzie 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 projekt będzie maksymalizował 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 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

Grupa prowadzi działalność na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu spółek han-



dlowych. 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. Grupa sporządza porównawczy rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych metodą pośrednią.

III. 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

Rozpoczęta w lutym 2022 r. pełnoskalowa inwazja Rosji na Ukrainę, kraj sąsiadujący z Polską, trwa piąty rok. Pomimo prowadzonych z udziałem Stanów Zjednoczonych rozmów o zakończeniu wojny, w tym krótkotrwałego zawieszenia broni w maju 2026 r. oraz omawianych we wrześniu 2026 r. ograniczonych porozumień dotyczących energetyki, żeglugi i eksportu zbóż do dnia sporządzenia raportu nie zawarto trwałego rozejmu, a działania zbrojne są kontynuowane. Unia Europejska, USA i inne państwa utrzymują i rozszerzają sankcje wobec Rosji oraz Białorusi: w lipcu 2026 r. UE przyjęła 21. pakiet sankcji, we wrześniu 2026 r. przedłużyła sankcje indywidualne o trzy lata, a kolejny pakiet jest w przygotowaniu. W efekcie wymiana handlowa Polski z tymi krajami została trwale ograniczona – według danych GUS za 2025 r. import z Rosji wyniósł 5,7 mld zł (ok. 0,4% importu Polski), import z Ukrainy ok. 19,7 mld zł (ok. 1,2%), a łączny udział krajów Europy Środkowo-Wschodniej (Rosja, Ukraina, Białoruś, Mołdawia) w imporcie spadł do 1,7% wobec 2,1% rok wcześniej. Bezpośredni wpływ konfliktu na dostępność materiałów budowlanych jest obecnie ograniczony, utrzymuje się natomiast jego wpływ pośredni poprzez ceny surowców energetycznych, stali i drewna, koszty transportu i ubezpieczeń oraz przede wszystkim rynek pracy. Konflikt podnosi również ryzyko polityczne i ryzyko bezpieczeństwa w regionie: w 2025 i 2026 r. dochodziło do naruszeń polskiej przestrzeni powietrznej przez rosyjskie drony i statki powietrzne oraz do działań hybrydowych. Ewentualna eskalacja może osłabiać złotego (w III kwartale 2026 r. kurs EUR/PLN wzrósł z ok. 4,30 do ok. 4,33–4,35), podnosić inflację (3,4% r/r w sierpniu 2026 r.), ograniczać przestrzeń do dalszych obniżek stóp procentowych NBP (stopa referencyjna 3,75%), zwiększać koszt finansowania dłużnego oraz pogarszać nastroje nabywców i inwestorów. Z drugiej strony obecność w Polsce ok. 950 tys. obywateli Ukrainy objętych ochroną czasową i ok. 760 tys. legalnie zatrudnionych pracowników z Ukrainy wspiera popyt na rynku mieszkaniowym, zwłaszcza w segmencie najmu, oraz łagodzi presję płacową; liczba ta stopniowo maleje, a trwałe zakończenie konfliktu mogłoby ten popyt ograniczyć, natomiast eskalacja wywołać kolejną falę migracji. Spółka nie prowadzi działalności na terenie Ukrainy, Rosji i Białorusi i nie posiada tam aktywów ani kontrahentów. Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy.

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

2. Ryzyko stopy procentowej

Grupa dotychczas finansowała swoje projekty deweloperskie głównie za pomocą kapitału własnego, w ograniczonym zakresie korzystając z kredytów bankowych, a w grudniu 2025 roku przeprowadziła pierwszą emisję obligacji korporacyjnych, które zostały wprowadzone do obrotu na Catalyst w kwietniu 2026 roku. Wraz ze wzrostem skali działalności Grupa nie wyklucza 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 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 Grupy, rentowność sprzedaży oraz ogólną sytuację finansową Grupy.

Grupa 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 Spółki.

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.

Grupa 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 wojewódzkich, nie mogą zostać zrekomensowane 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 Gliwi-

ce, Tychy, a w przyszłości województwo Małopolskie i Mazowieckie.

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

7. Ryzyko związane z obsługą i wykupem obligacji

Zobowiązania z tytułu obligacji serii A oraz odsetki naliczane według zmiennej stopy WIBOR 3M + 5,00 p.p. obsługiwane są ze środków własnych Emitenta pochodzących z przenoszenia własności lokali w zakończonych przedsięwzięciach oraz ze spłat pożyczek i dywidend od spółek celowych. Opóźnienia w realizacji lub sprzedaży projektów, wzrost stóp procentowych albo brak możliwości refinansowania mogą wpłynąć na zdolność terminowej obsługi i wykupu obligacji.

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

8. Ryzyko struktury holdingowej i podporządkowania wierzytelności Emitenta wobec spółek celowych

Kolejne przedsięwzięcia deweloperskie realizowane są przez spółki celowe finansowane pożyczkami od Emitenta oraz kredytami bankowymi. Zdolność Emitenta do obsługi obligacji zależy od spłaty tych pożyczek, odsetek i dywidend, które są podporządkowane wobec kredytów bankowych spółek celowych i uzależnione od zakończenia oraz sprzedaży ich projektów.

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

IV. Wybrane dane finansowe jednostkowe spółek Grupy

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

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży produktów	32 978	30 381	7 676	7 162
Zmiana stanu produktów	(3 528)	26 881	(821)	6 337
Koszty działalności operacyjnej	26 837	31 005	6 247	7 309
Wynik ze sprzedaży	6 141	(624)	1 429	(147)
Wynik brutto	7 693	711	1 791	168
Wynik netto	7 073	711	1 646	168
Suma bilansowa	130 915	124 132	30 472	29 369
Aktywa trwałe	24 154	16 164	5 622	3 824
Aktywa obrotowe	106 761	107 968	24 850	25 544
Kapitał własny	23 937	16 864	5 572	3 990
Zobowiązania	104 891	102 620	24 414	24 279

Dane jednostkowe spółek zależnych

2. ND OS Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	2 690	2 173	626	512
Zmiana stanu produktów	-	-	-	-
Koszty działalności operacyjnej	2 499	1 642	582	387
Wynik ze sprzedaży	191	531	44	125
Wynik brutto	201	529	47	125
Wynik netto	180	449	42	106
Suma bilansowa	1 798	1 776	419	420
Aktywa trwałe	253	274	59	65
Aktywa obrotowe	1 545	1 502	360	355
Kapitał własny	185	1 329	43	315
Zobowiązania	1 613	447	375	106

3. GND Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	31 077	4 466	7 234	1 053
Zmiana stanu produktów	-	-	-	-
Koszty działalności operacyjnej	28 197	4 265	6 563	1 005
Wynik ze sprzedaży	2 880	201	670	47
Wynik brutto	2 879	201	670	47
Wynik netto	2 506	198	583	47
Suma bilansowa	12 608	3 627	2 935	858
Aktywa trwałe	-	-	-	-
Aktywa obrotowe	12 608	3 627	2 935	858
Kapitał własny	2 541	35	591	8
Zobowiązania	10 067	3 592	2 343	850

4. ND1 SPV Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	8 925	4 915	2 077	1 159
Zmiana stanu produktów	8 925	4 915	2 077	1 159
Koszty działalności operacyjnej	9 337	4 920	2 173	1 160
Wynik ze sprzedaży	(412)	(5)	(96)	(1)
Wynik brutto	(399)	(5)	(93)	(1)
Wynik netto	(399)	(5)	(93)	(1)
Suma bilansowa	21 505	14 023	5 006	3 318
Aktywa trwałe	503	193	117	46
Aktywa obrotowe	21 002	13 830	4 888	3 272
Kapitał własny	54	454	13	107
Zobowiązania	21 451	13 570	4 993	3 210

5. ND2 SPV Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	4 771	-	1 110	-
Zmiana stanu produktów	4 771	-	1 110	-
Koszty działalności operacyjnej	5 431	1	1 264	-
Wynik ze sprzedaży	(660)	(1)	(154)	-
Wynik brutto	(680)	(1)	(158)	-
Wynik netto	(680)	(1)	(158)	-
Suma bilansowa	11 916	3 468	2 774	821
Aktywa trwałe	163	-	38	-
Aktywa obrotowe	11 753	3 468	2 736	821
Kapitał własny	(683)	(3)	(159)	(1)
Zobowiązania	12 599	3 471	2 933	821

6. ND3 SPV Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	-	-	-	-
Zmiana stanu produktów	-	-	-	-
Koszty działalności operacyjnej	6	1	1	-
Wynik ze sprzedaży	(6)	(1)	(1)	-
Wynik brutto	(6)	(1)	(1)	-
Wynik netto	(6)	(1)	(1)	-
Suma bilansowa	18	20	4	5
Aktywa trwałe	1	-	-	-
Aktywa obrotowe	18	20	4	5
Kapitał własny	(7)	(2)	(2)	-
Zobowiązania	26	21	6	5

7. ND4 SPV Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	-	-	-	-
Zmiana stanu produktów	-	-	-	-
Koszty działalności operacyjnej	5	-	1	-
Wynik ze sprzedaży	(5)	-	(1)	-
Wynik brutto	(5)	-	(1)	-
Wynik netto	(5)	-	(1)	-
Suma bilansowa	12	-	3	-
Aktywa trwałe	-	-	-	-
Aktywa obrotowe	12	-	3	-
Kapitał własny	-	-	-	-
Zobowiązania	12	-	3	-

8. ND5 SPV Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	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	(2)	-	(1)	-
Wynik netto	(2)	-	(1)	-
Suma bilansowa	5	-	1	-
Aktywa trwałe	-	-	-	-
Aktywa obrotowe	5	-	1	-
Kapitał własny	3	-	1	-
Zobowiązania	2	-	1	-

9. ND6 SPV Sp. z o.o.

Wybrane dane finansowe	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
	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	(2)	-	(1)	-
Wynik netto	(2)	-	(1)	-
Suma bilansowa	5	-	1	-
Aktywa trwałe	-	-	-	-
Aktywa obrotowe	5	-	1	-
Kapitał własny	3	-	1	-
Zobowiązania	2	-	1	-

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

30 czerwca 2026 r. wg kursu średniego - 4,2963

30 czerwca 2025 r. wg kursu średniego - 4,2419

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

V. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Nowa Deweloper

1. Rachunek Zysków i Strat

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	46 442	35 612	10 810	8 395
	od jednostek powiązanych	-	-	-	-
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	36 410	4 021	8 475	948
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	10 032	31 591	2 335	7 447
III.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
B.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	40 268	34 615	9 373	8 160
I.	Amortyzacja	163	127	38	30
II.	Zużycie materiałów i energii	1 109	3 284	258	774
III.	Usługi obce	36 829	29 905	8 572	7 050
IV.	Podatki i opłaty	190	121	44	29
V.	Wynagrodzenia	1 573	935	366	220
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	327	200	76	47
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	77	42	18	10
C.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	6 174	997	1 437	235
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	1 014	704	236	166
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	221	169	51	40
II.	Dotacje	4	6	1	1
III.	Inne przychody operacyjne	790	529	184	125
E.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	372	167	87	39
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	372	167	87	39
F.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	6 816	1 534	1 586	362
G.	PRZYCHODY FINANSOWE	141	110	33	26
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
	- w tym od jednostek powiązanych	-	-	-	-
II.	Odsetki	139	110	32	26

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
	- w tym od jednostek powiązanych	-	-	-	-
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
V.	Inne	1	-	-	-
H.	KOSZTY FINANSOWE	954	582	222	137
I.	Odsetki	829	582	193	137
	- w tym dla jednostek powiązanych	-	-	-	-
II.	Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
IV.	Inne	125	-	29	-
I.	ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)	6 002	1 062	1 397	250
J.	Podatek dochodowy	1 014	82	236	19
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-
L.	ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	4 989	980	1 161	231

2. Bilans

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
A.	AKTYWA TRWAŁE	4 000	5 979	931	1 415
I.	Wartości niematerialne i prawne	81	13	19	3
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-	-
2.	Wartość firmy	-	-	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	81	13	19	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	2 621	2 411	610	570
IV.	Środki trwałe	2 457	2 379	572	563
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	107	107	25	25
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 299	1 315	302	311
	c) urządzenia techniczne i maszyny	362	371	84	88
	d) środki transportu	689	550	160	130
	e) inne środki trwałe	-	36	-	9
2.	Środki trwałe w budowie	165	32	38	8
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-	-
IV.	Należności długoterminowe	7	2	2	-
1.	Od jednostek powiązanych	-	-	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	7	2	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 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 290	3 553	300	841
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 268	3 449	295	816
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	22	104	5	25
B.	AKTYWA OBROTOWE	139 065	125 479	32 369	29 687
I.	Zapasy	101 239	88 734	23 564	20 994
1.	Materiały	654	524	152	124
2.	Półprodukty i produkty w toku	48 738	76 667	11 344	18 139
3.	Produkty gotowe	50 528	10 129	11 761	2 396
4.	Towary	1 185	1 185	276	280
5.	Zaliczki na dostawy	134	229	31	54
II.	Należności krótkoterminowe	6 407	4 264	1 491	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	6 407	4 264	1 491	1 009
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 963	2 547	457	603
	- do 12 miesięcy	1 963	2 547	457	603
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4 438	1 712	1 033	405
	c) inne	6	6	1	1
	d) dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe	31 237	31 240	7 271	7 391
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	31 237	31 240	7 271	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 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31 237	31 240	7 271	7 391
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	16 430	21 845	3 824	5 168
	- inne środki pieniężne	14 806	9 395	3 446	2 223
	- inne aktywa pieniężne	-	-	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	182	1 241	42	294
	RAZEM AKTYWA	143 065	131 458	33 300	31 102

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	22 192	17 197	5 165	4 069
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	500	500	116	118
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	17 565	13 168	4 089	3 115
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-	-	-
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-	-	-
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(863)	(301)	(201)	(71)
VI.	Zysk (strata) netto	4 989	3 829	1 161	906
VI.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-	-	-
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	120 874	114 261	28 134	27 033
I.	Rezerwy na zobowiązania	3 487	4 643	812	1 099
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	123	2 826	29	669
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-	-
	- długoterminowa	-	-	-	-
	- krótkoterminowa	-	-	-	-
3.	Pozostałe rezerwy	3 364	1 817	783	430
	- długoterminowe	1 963	1 817	457	430
	- krótkoterminowe	1 401	-	326	-
II.	Zobowiązania długoterminowe	23 231	22 630	5 407	5 354
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	23 231	22 630	5 407	5 354

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025	Wartość na 30.06.2026	Wartość na 31.12.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
	a) kredyty i pożyczki	12 653	12 334	2 945	2 918
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10 119	10 001	2 355	2 366
	c) inne zobowiązania finansowe	459	296	107	70
	d) inne	-	-	-	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	94 054	86 983	21 892	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	94 054	86 983	21 892	20 579
	a) kredyty i pożyczki	4 584	4 005	1 067	948
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	186	148	43	35
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	14 037	14 097	3 267	3 335
	- do 12 miesięcy	14 037	14 097	3 267	3 335
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	74 593	67 664	17 362	16 009
	f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	645	1 070	150	253
	h) z tytułu wynagrodzeń	4	-	1	-
	i) inne	5	-	1	-
3.	Fundusze specjalne	-	-	-	-
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	101	4	24	1
1.	Ujemna wartość firmy	-	-	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	101	4	24	1
	a) długoterminowe	-	-	-	-
	b) krótkoterminowe	101	4	24	1
	RAZEM PASYWA	143 065	131 458	33 300	31 102

3. Rachunek Przepływów Pieniężnych

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
A.	Przepływy środków z działalności operacyjnej	-	-	-	-
I.	Zysk (strata) netto	4 989	3 829	1 161	906
II.	Korekty razem	(4 618)	8 761	(1 075)	2 073
1.	Amortyzacja	163	288	38	68
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	612	939	142	222
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(68)	(172)	(16)	(41)
5.	Zmiana stanu rezerw	1 025	4 533	239	1 073
6.	Zmiana stanu zapasów	(12 505)	(29 711)	(2 911)	(7 029)
7.	Zmiana stanu należności	(2 148)	(1 354)	(500)	(320)
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	8 283	39 218	1 928	9 279
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	14	(4 981)	3	(1 178)
10.	Inne korekty	6	-	1	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	371	12 591	86	2 979
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-	-	-
I.	Wpływy	368	741	86	175
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	229	741	53	175
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	139	-	32	-
	a) w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	139	-	32	-
	- zbycie aktywów finansowych	-	-	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-	-	-
	- odsetki	139	-	32	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-	-	-	-
II.	Wydatki	432	987	101	234

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	432	987	101	233
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	(64)	(246)	(15)	(58)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-	-	-
I.	Wpływy	542	37 727	126	8 926
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-	-	-
2.	Kredyty i pożyczki	542	27 727	126	6 560
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	10 001	-	2 366
4.	Inne wpływy finansowe	-	-	-	-
II.	Wydatki	851	31 060	198	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.	Splaty 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	20	-	5	-
8.	Odsetki	831	785	193	186
9.	Inne wydatki finansowe	-	-	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (1-11)	(309)	6 667	(72)	1 577
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A. III+/-B. III+/-C.111)	(3)	19 012	(1)	4 498
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-	-	-	-

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 30.06.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	31 240	12 228	7 271	2 893
G.	Środki pieniężne na koniec okresu w tym:	31 237	31 240	7 271	7 391
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	14 806	9 395	3 446	2 223

4. Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 31.12.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 31.12.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	17 197	13 367	4 003	3 163
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
	- korekty błędów	-	-	-	-
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	17 196	13 367	4 003	3 163
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	500	500	116	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	500	116	118
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	13 168	13 168	3 065	3 115
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	4 397	-	1 023	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	4 397	-	1 023	-
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-
	- podziału zysku (ustawowo)	4 392	-	1 022	-
	- korekty konsolidacyjne z lat poprzednich	5	-	1	-
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
	- pokrycia straty	-	-	-	-
2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	17 565	13 168	4 089	3 115

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 31.12.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 31.12.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
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	3 529	(301)	821	(71)
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	3 829	-	891	-
	- 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	301	70	71
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
	- korekty błędów	-	-	-	-
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	301	301	70	71
	a) zwiększenie (z tytułu)	562	-	131	-
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	562	-	131	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 31.12.2025	Wartość za okres od 01.01.2026 - 30.06.2026	Wartość za okres od 01.01.2025 - 31.12.2025
		w tys. PLN		w tys. EUR	
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	863	301	201	71
5.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(863)	(301)	(201)	(71)
6.	Wynik netto	4 989	3 829	1 161	906
	a) zysk netto	4 989	3 829	1 161	906
	b) strata netto	-	-	-	-
	c) odpisy z zysku	-	-	-	-
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	22 192	17 197	5 165	4 069
III.	Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	22 192	17 197	5 165	4 069

VI. Komentarze do wyników

1. Przychody

Skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży produktów wyniosły w I półroczu 2026 roku 36 410 tys. zł wobec 4 021 tys. zł w analogicznym okresie 2025 roku i wynikały przede wszystkim z przenoszenia na nabywców własności lokali w przedsięwzięciach zakończonych i oddanych do użytkowania (Nowy Reden I, Małopolska DE). Niski poziom przychodów w I półroczu 2025 roku wynikał z faktu, że pierwsze przedsięwzięcia realizowane na rachunek Grupy znajdowały się wówczas jeszcze w fazie realizacji, a przenoszenie własności lokali rozpoczęło się w drugiej połowie 2025 roku. Istotną pozycją skonsolidowanego rachunku zysków i strat pozostaje zmiana stanu produktów, która w przypadku grup deweloperskich odzwierciedla nakłady poniesione na produkcję w toku niezakończonych projektów, pomniejszane po oddaniu projektu i rozpoczęciu rozpoznawania przychodów o koszt wytworzenia przeniesionych lokali. W I półroczu 2026 roku zmiana stanu produktów była dodatnia i wyniosła 10 032 tys. zł wobec 31 591 tys. zł rok wcześniej. Nakłady ponoszone przez spółki celowe na realizowane budowy (Mościckiego I, Nowy Reden II) oraz przez jednostkę dominującą na Nowy Sosnowiec przewyższyły koszt wytworzenia lokali przeniesionych na nabywców. Łącznie przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wyniosły 46 442 tys. zł wobec 35 612 tys. zł w I półroczu 2025 roku, co oznacza wzrost o 30%.

2. Koszty operacyjne

Koszty działalności operacyjnej Grupy wyniosły w I półroczu 2026 roku 40 268 tys. zł wobec 34 615 tys. zł w analogicznym okresie roku poprzedniego. Składają się na nie przede wszystkim usługi obce w wysokości 36 829 tys. zł wobec 29 905 tys. zł, które po wyłączeniu obrotów wewnątrz Grupy obejmują głównie roboty budowlane podwykonawców na realizowanych projektach oraz bieżące koszty okresu (marketing i sprzedaż, usługi doradcze, ogólne). Zużycie materiałów i energii wyniosło 1 109 tys. zł wobec 3 284 tys. zł; wysoka wartość w I półroczu 2025 roku obejmowała wartość gruntów wniesionych do przedsięwzięć deweloperskich. Wynagrodzenia wyniosły 1 573 tys. zł wobec 935 tys. zł, a ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia 327 tys. zł wobec 200 tys. zł; wzrost odzwierciedla rozbudowę zespołów GND Sp. z o.o., która od stycznia 2026 roku pełni funkcję generalnego wykonawcy projektów Grupy, oraz ND OS Sp. z o.o. jako centrum usług wspólnych. Relacja kosztów działalności operacyjnej do przychodów ze sprzedaży i zrównanych z nimi poprawiła się do 86,7% z 97,2%. W efekcie Grupa wypracowała zysk ze sprzedaży w wysokości 6 174 tys. zł wobec 997 tys. zł w I półroczu 2025 roku, a po uwzględnieniu pozostałych przychodów operacyjnych (1 014 tys. zł wobec 704 tys. zł) i pozostałych kosztów operacyjnych (372 tys. zł wobec 167 tys. zł) zysk z działalności operacyjnej wyniósł 6 816 tys. zł wobec 1 534 tys. zł.

3. Aktywa

Aktywa trwałe Grupy na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosły 4 000 tys. zł wobec 5 979 tys. zł na koniec 2025 roku. Składają się na nie przede wszystkim rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 2 621 tys. zł wobec 2 411 tys. zł, obejmujące m.in. dom z inwestycji Grabówka A przeznaczony na biuro, środki transportu (689 tys. zł) oraz urządzenia techniczne, a także aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 1 268 tys. zł wobec 3 449 tys. zł. Spadek tej ostatniej pozycji, podobnie jak spadek rezerwy na podatek odroczony, wynika z realizacji w I półroczu 2026 roku różnic przejściowych związanych z przeniesieniem własności sprzedanych lokali. W ujęciu skonsolidowanym nie występują inwestycje długoterminowe, ponieważ udziały w spółkach zależnych i pożyczki udzielone spółkom celowym podlegają wyłączeniu.

Z punktu widzenia grupy deweloperskiej kluczową rolę odgrywają aktywa obrotowe, które na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosły 139 065 tys. zł wobec 125 479 tys. zł na koniec 2025 roku. Obejmowały one przede wszystkim zapasy w wysokości 101 239 tys. zł wobec 88 734 tys. zł. Istotnie zmieniła się ich struktura: produkcja w toku, odzwierciedlająca wartość nakładów na niezakończone budowy (Mościckiego I, Nowy Reden II, Nowy Sosnowiec), zmniejszyła się do 48 738 tys. zł z 76 667 tys. zł, natomiast produkty gotowe, czyli wartość

zakończonych inwestycji oddanych do użytkowania, dla których własność lokali nie została jeszcze przeniesiona lub sprzedaż nie została sfinalizowana, wzrosły do 50 528 tys. zł z 10 129 tys. zł. Zmiana ta wynika z zakończenia i oddania do użytkowania przedsięwzięć Małopolska DE oraz Nowy Reden I i stanowi bazę przychodów, które będą rozpoznawane wraz z podpisywaniem protokołów zdawczo-odbiorczych w kolejnych okresach. Należności krótkoterminowe wzrosły do 6 407 tys. zł z 4 264 tys. zł, głównie w związku z należnościami z tytułu podatków w wysokości 4 438 tys. zł wobec 1 712 tys. zł.

Grupa utrzymuje wysokie stany gotówkowe, wykazywane w pozycji „Środki pieniężne”. Na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosły one 31 237 tys. zł wobec 31 240 tys. zł na koniec 2025 roku, z czego 16 430 tys. zł stanowiły środki w kasie i na rachunkach bieżących, a 14 806 tys. zł środki zgromadzone na rachunkach powierniczych, podczas gdy na koniec 2025 roku wartości te wynosiły odpowiednio 21 845 tys. zł i 9 395 tys. zł. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej Grupy w I półroczu 2026 roku były dodatnie i wyniosły 371 tys. zł: wpływy z przenoszenia własności lokali i wpłaty nabywców sfinansowały nakłady na projekty w toku, których wartość w zapasach wzrosła o 12 505 tys. zł. Przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły (64) tys. zł, a z działalności finansowej (309) tys. zł, w tym 831 tys. zł zapłaconych odsetek.

Suma bilansowa Grupy na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosła 143 065 tys. zł wobec 131 458 tys. zł na koniec 2025 roku, co oznacza wzrost o 8,8%.

4. Pasywa

Na pasywa Grupy składa się przede wszystkim kapitał własny w wysokości 22 192 tys. zł wobec 17 197 tys. zł na koniec 2025 roku, z czego 17 565 tys. zł stanowi kapitał zapasowy, powiększony o zysk jednostki dominującej za 2025 rok w wysokości 4 397 tys. zł, przekazany w całości na kapitał zapasowy uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 29 maja 2026 roku. Wzrost kapitału własnego w I półroczu 2026 roku wynika z wypracowanego skonsolidowanego zysku netto w wysokości 4 989 tys. zł.

Rezerwy na zobowiązania wyniosły 3 487 tys. zł wobec 4 643 tys. zł na koniec 2025 roku. Spadek ten wynika z rozwiązania znacznej części rezerwy na podatek odroczony, która zmniejszyła się do 123 tys. zł z 2 826 tys. zł. Rezerwa ta odzwierciedlała fakt, że zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości moment bilansowego ujmowania przychodów ze sprzedaży mieszkań jest wcześniejszy niż moment ich rozpoznania dla celów podatkowych; w I półroczu 2026 roku różnice te zostały w znacznej mierze zrealizowane podatkowo wraz z przenoszeniem własności lokali. Pozostałe rezerwy wzrosły do 3 364 tys. zł z 1 817 tys. zł i obejmują rezerwy długoterminowe na potencjalne nakłady związane z naprawami gwarancyjnymi w zakończonych inwestycjach (1 963 tys. zł wobec 1 817 tys. zł) oraz rezerwy krótkoterminowe w wysokości 1 401 tys. zł.

Zobowiązania długoterminowe wyniosły na dzień bilansowy 23 231 tys. zł wobec 22 630 tys. zł na koniec 2025 roku i w całości dotyczą jednostki dominującej. Złożyły się na nie pożyczki udzielone przez właściciela w wysokości 12 653 tys. zł wobec 12 334 tys. zł, których wzrost wynika z naliczonych odsetek, zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji serii A w kwocie 10 119 tys. zł wobec 10 001 tys. zł, wykazane po pomniejszeniu o nierozliczone koszty emisji (wartość nominalna 10 731 tys. zł), oraz pozostałe zobowiązania finansowe w wysokości 459 tys. zł wobec 296 tys. zł, obejmujące głównie zobowiązania leasingowe. Kredyt inwestycyjny spółki ND 1 SPV Sp. z o.o. na realizację przedsięwzięcia Mościckiego I (do 32 300 tys. zł) nie był na dzień bilansowy wykorzystany w istotnej kwocie.

Zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 94 054 tys. zł wobec 86 983 tys. zł na koniec 2025 roku. Obejmowały one przede wszystkim zaliczki otrzymane na dostawy w wysokości 74 593 tys. zł wobec 67 664 tys. zł, obrazujące skalę przedsprzedaży i wpłat nabywców na lokale, których własność nie została jeszcze przeniesiona. Wzrost tej pozycji o 10%, pomimo przeniesienia w I półroczu 2026 roku na nabywców lokali o wartości 36 410 tys. zł, wynika z kontynuacji przedsprzedaży, w tym w projektach realizowanych przez spółki celowe (Mościckiego I, Nowy Reden II). Kredyty i pożyczki krótkoterminowe wyniosły 4 584 tys. zł wobec 4 005 tys. zł

i dotyczą kredytu deweloperskiego jednostki dominującej (Nowy Sosnowiec). Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyniosły 14 037 tys. zł wobec 14 097 tys. zł i odzwierciedlają rozrachunki z podwykonawcami na prowadzonych budowach. 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 wzrost zadłużenia handlowego. Zobowiązania z tytułu podatków i innych tytułów publicznoprawnych spadły do 645 tys. zł z 1 070 tys. zł. Relacja oprocentowanego zadłużenia zewnętrznego (kredyty, obligacje i leasing, bez pożyczek właścicielskich) do kapitału własnego Grupy obniżyła się do 0,69 z 0,84 na koniec 2025 roku.

5. Wynik

Skonsolidowany wynik netto w I półroczu 2026 roku wyniósł 4 989 tys. zł wobec 980 tys. zł w analogicznym okresie roku poprzedniego i przewyższył wynik za cały 2025 rok (3 829 tys. zł). Poprawa ta pozostaje w bezpośrednim związku z przenoszeniem na nabywców własności lokali w zakończonych przedsięwzięciach deweloperskich. Przychody finansowe wyniosły 141 tys. zł wobec 110 tys. zł i obejmują odsetki od środków pieniężnych (dywidenda oraz odsetki od pożyczek wewnątrz Grupy podlegają wyłączeniu konsolidacyjnemu). Koszty finansowe wyniosły 954 tys. zł wobec 582 tys. zł i obejmowały odsetki w wysokości 829 tys. zł, przede wszystkim od obligacji serii A i pożyczek właścicielskich, oraz rozliczane w czasie koszty emisji obligacji w wysokości 125 tys. zł. Zysk brutto wyniósł 6 002 tys. zł wobec 1 062 tys. zł, a podatek dochodowy 1 014 tys. zł wobec 82 tys. zł, przy czym w jednostce dominującej podatek bieżący w wysokości 1 142 tys. zł został pomniejszony o dodatni wpływ zmiany stanu podatku odroczonego w wysokości 522 tys. zł. Wynik skonsolidowany jest niższy od jednostkowego wyniku Emitenta (7 073 tys. zł) głównie wskutek wyłączenia dywidendy od spółki zależnej (1 324 tys. zł) i odsetek od pożyczek udzielonych spółkom celowym (454 tys. zł) oraz ujęcia kosztów okresu spółek celowych będących w fazie realizacji projektów. Na dzień bilansowy Grupa posiadała produkty gotowe o wartości 50 528 tys. zł, obejmujące lokale sprzedane i w znacznej części opłacone, lecz nieprzeniesione jeszcze na nabywców, w konsekwencji czego wynik za I półrocze 2026 roku nie odzwierciedla w pełni potencjału zysku wygenerowanego na zrealizowanych inwestycjach.

Jednocześnie wynik netto pozostaje obciążony rezerwami na potencjalne koszty napraw gwarancyjnych (1 963 tys. zł), które Grupa utrzymuje w sposób konserwatywny, mając na uwadze wciąż ograniczony portfel zakończonych inwestycji i związanych z nimi danych historycznych o poziomie wydatków. Zarząd pozytywnie ocenia wypracowany wynik finansowy oraz dynamikę sprzedaży w I półroczu 2026 roku, zakładając dalszą poprawę rezultatów w drugiej połowie roku wraz z przenoszeniem własności lokali w zakończonych przedsięwzięciach oraz kontynuacją przedsprzedaży w projektach realizowanych przez spółki celowe.

VII. Zdarzenia po dniu bilansowym

Mając na uwadze, że niniejszy raport za półrocze 2026 roku jest sporządzany we wrześniu 2026 roku, to kilka zdarzeń po dniu bilansowym jest warte wyszczególnienia:

- a. Rozpoczęcie nowego przedsięwzięcia deweloperskiego Małopolska F, za którą odpowiada spółka celowa ND4 SPV Sp. z o.o.,
- b. Uzyskanie Pozwolenia na Budowę dla Projektu deweloperskiego Gliwice 2 (nazwa inwestycji w trakcie opracowywania).
- c. Rejestracja nowych spółek – ND7 SPV Sp. z o.o., KRS: 0001263160 oraz ND8 SPV Sp. z o.o., KRS: 0001263162, które będą przeznaczone do realizacji przedsięwzięć deweloperskich.