

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ
31 GRUDNIA 2025 R.**

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2025 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2026 r. poz. 522) Zarząd Kemberton Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ("Spółka") przedstawia sprawozdanie finansowe, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- 2) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 164.723.756,25 złotych;
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. wykazuje stratę netto w kwocie 2.868.088,25 złotych;
- 4) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu
Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 19.05.2026 r.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

1. Dane identyfikujące Spółkę

1. 1 Nazwa Spółki

Kemberton spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

1. 2 Siedziba Spółki

ul. Plac Europejski 1
00-844 Warszawa

1. 3 Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Siedziba sądu: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Data: 17.08.2017 r.

Numer rejestru: 0000690847

1. 4 Czas działalności Spółki

Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

1. 5 Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., natomiast dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

1. 6 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

W bieżącym roku obrotowym Spółka poniosła stratę w wysokości 2,8 mln PLN, a bilans Spółki na dzień 31 grudnia 2025 r. wykazuje ujemny kapitał własny w wysokości 11,4 mln PLN. Strata wygenerowana w bieżącym roku obrotowym jest wynikiem poniesionych kosztów utrzymania nieruchomości i nadwyżki kosztów odsetkowych nad przychodami z tytułu odsetek. Spółka prezentuje dodatni kapitał obrotowy w wysokości 1,9 mln PLN. W związku z faktem, że w bilansie strata przewyższa sumę kapitałów zapasowego i rezerwowego oraz połowę zakładowego Zgromadzenie Wspólników Spółki w ramach zatwierdzenia finansowego planuje podjąć uchwałę zgodnie z art. 233 § 1 K.S.H, że spółka będzie istnieć i prowadzić w dalszym ciągu działalność. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego uchwała nie została podjęta.

Spółka na dzień bilansowy finansuje się środkami z emisji obligacji oraz zobowiązaniami od podmiotów powiązanych z grupy kapitałowej, do której należy. Zobowiązania te na dzień 31 grudnia 2025 r. stanowią odpowiednio 119,4 mln PLN i 15,8 mln PLN w ramach zobowiązań długoterminowych oraz 40,9 mln PLN zobowiązań krótkoterminowych, w tym z tytułu pożyczek 5,1 mln PLN, 0,6 mln PLN z tytułu zobowiązań handlowych oraz 35,2 mln PLN z tytułu zobowiązań innych, które szczegółowo zostały opisane w nocie 8.1.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego głównym celem działalności operacyjnej Spółki jest realizacja inwestycji deweloperskiej VIBE II polegającej na budowie budynku biuro-usługowego zlokalizowanego w Warszawie, przy ul. Towarowej o planowanej powierzchni użytkowej ok. 39 tys. m² z terminem realizacji na 2028 rok. Dla planowanej inwestycji Spółka otrzymała pozwolenia na budowę w dniu 24 stycznia 2025 r. (z uprawomocnieniem w marcu 2025 r.)

Dnia 13 lutego 2026 r. połączenie Spółki jako spółki przejmującej ze spółką Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. zostało zarejestrowane w KRS. Jednocześnie w momencie wpisu połączenia w KRS nastąpiło podniesienie kapitału zakładowego do kwoty 55,1 tys. PLN i zapasowego Spółki w kwocie 21,4 mln PLN.

W dacie połączenia się spółek, Kemberton Sp. z o.o. prezentuje dodatnie kapitały własne oraz rozliczone zostały zobowiązania krótkoterminowe inne w kwocie 32,2 mln PLN (opisane w nocie 8.1), co w znaczącym stopniu zwiększyło kapitał obrotowy Spółki.

Dodatkowo w ramach połączenia rozliczona została należność od Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. z tytułu udzielonej pożyczki w kwocie 114.352.670,58 PLN wraz należnymi na dzień połączenia odsetkami.

W momencie połączenia znacząco wzrosła również wartość aktywów Spółki o działki będącej wcześniej własnością Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. dedykowane pod realizację inwestycji deweloperskiej VIBE II.

Grupa, do której należy Spółkę podjęła decyzję o rozpoczęciu nowego modelu działania polegającym na realizacji projektów z partnerami biznesowymi poprzez spółki joint venture. Taki model współpracy pozwala na połączenie kompetencji Grupy, do której należy Spółka jako dewelopera z wsparciem finansowym dostarczonym przez partnera oraz wykorzystanie aktywów Grupy.

Dnia 20 kwietnia 2026 r. spółka Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o. (będąca większościowym udziałowcem Spółki) rozpoczęła negocjacje z Atlas Ward Polska o zbyciu pakietu kontrolnego w Kemberton Sp. z o.o. w celu rozpoczęcia wspólnie realizacji projektu VIBE II.

W ocenie Zarządu płynność i kontynuacja działalności Spółki nie jest zagrożona, w związku z czym niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie minimum 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

2. Znaczące zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując poniżej opisane zasady rachunkowości:

2. 1 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 522) ("ustawa o rachunkowości") i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

2. 2 Przychody i koszty

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy Spółka przekazała nabywcy znaczące korzyści wynikające z praw własności do tych aktywów oraz przestała być trwale zaangażowana w zarządzanie przekazanymi aktywami, ani też nie sprawuje nad nimi efektywnej kontroli.

2. 3 Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

2. 4 Środki trwałe

Środki trwałe wycenia się w księgach w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia (wartość początkowa) z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do użytkowania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do użytkowania wartość użytkową.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w następnym miesiącu po przyjęciu środka trwałego do użytkowania.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

Budynki	2,50%
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2,50%
Urządzenia techniczne i maszyny	10-20%
Środki transportu	20-25%
Inne środki trwałe	10-30%

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji środków trwałych jest przez jednostkę okresowo weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

2. 5 *Inwestycje długoterminowe*

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

Nieruchomości

Inwestycje w nieruchomości wycenia się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia (wartość początkowa) z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Wartość początkową inwestycji w nieruchomości powiększają koszty jej ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa inwestycji w nieruchomości po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do użytkowania wartość użytkową.

2. 6 *Trwała utrata wartości aktywów*

Na każdy dzień bilansowy ocenia się czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli takie dowody istnieją, ustala się szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje się odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat. W przypadku, gdy skutki uprzednio dokonanego przeszacowania aktywów ujęto jako kapitał z aktualizacji wyceny, to strata pomniejsza wysokość tego kapitału, a pozostała część straty jest odnoszona na rachunek zysków i strat.

2. 7 *Zapasy*

Zapasy wyceniane są według cen ich nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Zapasy ujmowane są w bilansie w wartości netto, tj. pomniejszone o wartość odpisów aktualizujących. Odpisy aktualizujące ujmuje się w pozostałych kosztach operacyjnych.

2. 8 *Należności, roszczenia i zobowiązania*

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

2. 9 *Rezerwy na zobowiązania*

Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

2. 10 *Rozliczenia międzyokresowe*

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

2. 11 *Inwestycje krótkoterminowe*

Inwestycje krótkoterminowe wyceniane są według ceny nabycia.

Udzielone pożyczki krótkoterminowe wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożnej wyceny.

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

2. 12 *Podatek dochodowy*

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą.

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z polskimi przepisami podatkowymi.

Spółka odstąpiła od ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego zgodnie z art. 37 ust. 10 ustawy o rachunkowości.

2. 13 *Kapitał własny*

Na dzień bilansowy kapitał podstawowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie Spółki i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Kapitał zapasowy Spółki tworzony jest zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

Kapitał z aktualizacji wyceny aktywów przeznaczony jest do ewidencji skutków wyceny aktywów jednostki tj. urzędowej wyceny środków trwałych oraz inwestycji zaliczonych do aktywów trwałych /bez możliwości przeznaczenia do podziału/.

Pozostały kapitał rezerwowy tworzony jest i wykorzystywany w oparciu o postanowienia Umowy Spółki na imiennie określone cele.

2. 14 *Różnice kursowe*

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, z wyjątkiem inwestycji długoterminowych, oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

2. 15 *Kursy walut obcych przyjęte do wyceny bilansowej*

Do wyceny pozycji bilansu wyrażonych w walutach obcych przyjęto następujące średnie kursy (w zł):

	31.12.2025	31.12.2024
1 EUR	4,2267	4,2730
1 USD	3,6016	4,1012

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

3. Zastosowane uproszczenia zasad rachunkowości oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Spółka spełnia definicję jednostki małej zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1b ustawy o rachunkowości.

Zgodnie z art. 46 ust. 5 pkt 5 oraz art. 47 ust. 4 pkt 5 ustawy o rachunkowości bilans i rachunek zysków i strat prezentowane są w formie uproszczonej, zgodnie z Załącznikiem nr 5 do ustawy o rachunkowości.

Spółka w latach poprzednich nie sporządzała zestawienia zmian w kapitale własnym zgodnie z art. 45 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

Spółka w latach poprzednich nie sporządzała rachunku przepływów pieniężnych zgodnie z art. 45 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

Zgodnie z art. 48 ust. 4 ustawy o rachunkowości, Spółka sporządza uproszczoną informację dodatkową zgodnie z Załącznikiem nr 5 do ustawy o rachunkowości.

Spółka nie stosuje przepisów wydanych na podstawie art. 81 ust. 2 pkt 4 zgodnie z art. 28b ustawy o rachunkowości.

Spółka dokonuje kwalifikacji umów, o których mowa w art. 3 ust. 4 według zasad określonych w przepisach podatkowych zgodnie z art. 3 ust. 6 ustawy o rachunkowości.

Spółka za rok 2025 po raz pierwszy sporządziła rachunek przepływów pieniężnych oraz zestawienie zmian w kapitale własnym w związku z emisją obligacji i wymogami, które muszą spełnić emitenci obligacji notowanych zgodnie regulaminem Alternatywnego Systemu Obrotu tj. zgodnie z Załącznikiem nr 4 w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**Bilans**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

	Nota	31.12.2025	31.12.2024 <i>Dane zatwierdzone</i>	31.12.2024 <i>Dane przekształcone</i>
AKTYWA				
Aktywa trwałe		121 979 593,81	35 190 149,77	4 832 739,22
Wartości niematerialne i prawne		-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		-	-	-
środki trwałe		-	-	-
środki trwałe w budowie		-	-	-
Należności długoterminowe		-	-	-
Inwestycje długoterminowe, w tym:	1	121 979 593,81	35 190 149,77	4 832 739,22
nieruchomości		4 832 739,22	35 190 149,77	4 832 739,22
długoterminowe aktywa finansowe		117 146 854,59	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-	-
Aktywa obrotowe		42 744 162,44	32 729 911,00	63 087 321,55
Zapasy	4	42 378 239,84	-	30 357 410,55
Należności krótkoterminowe, w tym:		350 523,89	274 264,00	274 264,00
z tytułu dostaw i usług, w tym:		113 074,44	138 232,67	138 232,67
- do 12 miesięcy		113 074,44	138 232,67	138 232,67
- powyżej 12 miesięcy		-	-	-
Inwestycje krótkoterminowe, w tym:		12 196,71	32 446 692,20	32 446 692,20
krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:		12 196,71	32 446 692,20	32 446 692,20
- krótkoterminowe aktywa finansowe od jednostek powiązanych		-	31 360 984,00	31 360 984,00
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		12 196,71	1 085 708,20	1 085 708,20
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3	3 202,00	8 954,80	8 954,80
Należne wpłaty na kapitał podstawowy		-	-	-
Udziały/(akcje) własne		-	-	-
AKTYWA RAZEM		164 723 756,25	67 920 060,77	67 920 060,77

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Bilans

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

	Nota	31.12.2025	31.12.2024 <i>Dane zatwierdzone</i>	31.12.2024 <i>Dane przekształcone</i>
PASYWA				
Kapitał własny		(11 403 735,00)	(8 535 646,75)	(8 535 646,75)
Kapitał podstawowy		5 000,00	5 000,00	5 000,00
Kapitał zapasowy, w tym:		-	-	-
nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny, w tym:		-	-	-
z tytułu aktualizacji wartości godziwej		-	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe		-	-	-
Zysk/(Strata) z lat ubiegłych		(8 540 646,75)	(7 723 402,63)	(7 723 402,63)
Zysk/(Strata) netto		(2 868 088,25)	(817 244,12)	(817 244,12)
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		176 127 491,25	76 455 707,52	76 455 707,52
Rezerwy na zobowiązania, w tym:		-	-	-
rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-	-
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	5	135 247 724,43	44 242 913,62	44 242 913,62
z tytułu kredytów i pożyczek		15 831 391,09	44 242 913,62	44 242 913,62
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		119 416 333,34	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:		40 861 016,82	32 212 793,90	32 212 793,90
z tytułu kredytów i pożyczek		5 108 499,85	32 047 500,00	32 047 500,00
z tytułu dostaw i usług, w tym:		615 778,65	152 246,82	152 246,82
- do 12 miesięcy		615 778,65	152 246,82	152 246,82
- powyżej 12 miesięcy		-	-	-
fundusze specjalne		-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe		18 750,00	-	-
PASYWA RAZEM		164 723 756,25	67 920 060,77	67 920 060,77

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Rachunek zysków i strat

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

	<u>Nota</u>	<u>01.01.2025 - 31.12.2025</u>	<u>01.01.2024 - 31.12.2024</u>
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi			
Przychody netto ze sprzedaży		301 230,95	756 460,25
Zmiana stanu produktów		-	-
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		-	-
		<u>301 230,95</u>	<u>756 460,25</u>
Koszty działalności operacyjnej			
Amortyzacja		-	-
Zużycie materiałów i energii		(70 015,56)	(64 172,13)
Usługi obce		(1 781 347,80)	(610 486,49)
Wynagrodzenia		-	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		-	-
- emerytalne		-	-
Pozostałe koszty, w tym:		(270 759,22)	(214 000,82)
- wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
		<u>(2 122 122,58)</u>	<u>(888 659,44)</u>
Strata ze sprzedaży		<u>(1 820 891,63)</u>	<u>(132 199,19)</u>
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:		<u>247 184,71</u>	<u>150 753,70</u>
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
Pozostałe koszty operacyjne, w tym:		<u>(2 381,69)</u>	<u>(4 337,19)</u>
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
Przychody finansowe, w tym:		<u>2 914 352,36</u>	<u>239 797,49</u>
Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:		-	-
- od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
Odsetki, w tym:		2 794 184,01	-
- od jednostek powiązanych		2 794 184,01	-
Zyski z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
Koszty finansowe, w tym:		<u>(4 206 352,00)</u>	<u>(1 071 258,93)</u>
Odsetki, w tym:		(4 169 966,88)	(1 031 658,02)
- dla jednostek powiązanych		(875 853,84)	(1 031 344,50)
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
Strata brutto		<u>(2 868 088,25)</u>	<u>(817 244,12)</u>
Podatek dochodowy		-	-
Strata netto		<u>(2 868 088,25)</u>	<u>(817 244,12)</u>

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Zestawienie zmian w kapitale własnym

	<u>01.01.2025 - 31.12.2025</u>	<u>01.01.2024 - 31.12.2024</u>
Kapitał własny na początek okresu	(8 535 646,75)	(7 718 402,63)
-korekty błędów	-	-
-zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
Kapitał własny na początek okresu po korektach	<u>(8 535 646,75)</u>	<u>(7 718 402,63)</u>
Kapitał podstawowy na początek okresu	<u>5 000,00</u>	<u>5 000,00</u>
Kapitał podstawowy na koniec okresu	<u>5 000,00</u>	<u>5 000,00</u>
Kapitał zapasowy na początek okresu	<u>-</u>	<u>-</u>
Kapitał zapasowy na koniec okresu	<u>-</u>	<u>-</u>
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	<u>-</u>	<u>-</u>
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	<u>-</u>	<u>-</u>
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(7 723 402,63)	(7 880 462,30)
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	<u>-</u>	<u>-</u>
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	<u>-</u>	<u>-</u>
zwiększenia (z tytułu)	-	-
- przeniesienie straty za 2024 r.	-	-
zmniejszenia (z tytułu)	-	-
- podział zysku za 2023 r.	-	-
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	<u>-</u>	<u>-</u>
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(7 723 402,63)	(7 880 462,30)
-korekty błędów	-	-
-zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	(7 723 402,63)	(7 880 462,30)
zwiększenia (z tytułu)	(817 244,12)	-
- strata za 2024 rok	(817 244,12)	-
zmniejszenia (z tytułu)	-	157 059,67
- przeniesienie zysku za 2023 r.	-	157 059,67
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	<u>(8 540 646,75)</u>	<u>(7 723 402,63)</u>
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	<u>(8 540 646,75)</u>	<u>(7 723 402,63)</u>
Wynik netto		
zysk netto	-	-
strata netto	(2 868 088,25)	(817 244,12)
odpisy z zysku	-	-
Kapitał własny na koniec okresu	(11 403 735,00)	(8 535 646,75)
Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	(11 403 735,00)	(8 535 646,75)

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Rachunek przepływów pieniężnych

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

	<u>01.01.2025- 31.12.2025</u>	<u>01.01.2024- 31.12.2024</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Strata netto	(2 868 088,25)	(817 244,12)
Korekty razem:		
Amortyzacja	-	-
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	(275 757,00)	(662 192,03)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 522 776,91	3 002 707,61
Zysk z działalności inwestycyjnej	-	-
Zmiana stanu rezerw	-	-
Zmiana stanu zapasów	(12 020 829,29)	(6 337 929,54)
Zmiana stanu należności	(76 259,89)	(543 855,87)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	32 749 973,07	12 852,31
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(577 913,86)	(6 537,33)
Inne korekty	(21 032 796,78)	-
	<u>289 193,16</u>	<u>(4 534 954,85)</u>
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	<u>(2 578 895,09)</u>	<u>(5 352 198,97)</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	-	-
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
Z aktywów finansowych, w tym:	-	-
w jednostkach powiązanych	-	-
w pozostałych jednostkach	-	-
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
Wydatki	-	-
Nabycie wartości	-	-
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
w jednostkach powiązanych	-	-
w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	<u>-</u>	<u>-</u>

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	2 590 459,60	5 282 686,50
Wpływy netto z	-	-
Kredyty i pożyczki	2 590 459,60	5 282 686,50
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
Inne wpływy finansowe	-	-
Wydatki	(1 085 076,00)	-
Nabycie udziałów/(akcji) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysk	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	(1 085 076,00)	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	-	-
Inne wydatki finansowe	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	<u>1 505 383,60</u>	<u>5 282 686,50</u>
Przepływy pieniężne netto razem	<u>(1 073 511,49)</u>	<u>(69 512,47)</u>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(1 073 511,49)	(69 512,47)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	1 085 708,20	1 155 220,67
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	<u>12 196,71</u>	<u>1 085 708,20</u>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

1. Inwestycje długoterminowe

1. 1 Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

	Nieruchomości	Długo-terminowe aktywa finansowe	Razem
01.01.2025 (*)	4 832 739,22	-	4 832 739,22
Zwiększenia	-	117 146 854,59	117 146 854,59
udzielone pożyczki	-	114 352 670,58	114 352 670,58
odsetki naliczone	-	2 794 184,01	2 794 184,01
Zmniejszenia	-	-	-
Przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-
31.12.2025	4 832 739,22	117 146 854,59	121 979 593,81

(*) dane przekształcone - zaprezentowane w nocie 19

Na wykazaną kwotę wartości nieruchomości składają się trzy lokale mieszkalne zlokalizowane w Warszawie nie związane z inwestycją VIBE2.

W dniu 24 września 2025 r. Spółka zawarła ramową umowę pożyczki ze spółką z grupy. Warunki umowy zostały opisane w nocie 17.2.

2. Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych

W ciągu roku obrotowego Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów niefinansowych i wartość długoterminowych aktywów finansowych.

3. Rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2025	31.12.2024
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
Pozostałe	-	8 954,80
Ubezpieczenie majątkowe	3 202,00	-
	3 202,00	8 954,80
Razem	3 202,00	8 954,80

4. Zapasy

Na wykazaną kwotę wartości zapasów składa się:

- projekt VIBE2, czyli inwestycja polegająca na budowie budynku biurowo-usługowego zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Towarowej o powierzchni ok. 39.000 m2, dla którego w 2025 roku Spółka otrzymała pozwolenie na budowę.

4. 1 Zapasy wykazane zostały w bilansie w cenie nabycia, czyli w kwocie 43.544.996,48 zł.

4. 2 Odsetki i różnice kursowe powiększające cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów

	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024 (*)
Półprodukty i produkty w toku		
aktywowane odsetki	1 621 751,38	1 974 412,20
aktywowane różnice kursowe	(129 258,92)	(403 266,72)
	1 492 492,46	1 571 145,48

(*) dane przekształcone

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

5. Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe

5.1 Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych

	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym z tyt. leasingu finansowego	Zobowiązania weksłowe	Inne	Razem
<i>Przypadające do spłaty:</i>						
powyżej 1 do 3 lat	12 173 296,43	-	-	-	-	12 173 296,43
powyżej 3 do 5 lat	3 658 094,66	-	-	-	-	3 658 094,66
powyżej 5 lat		119 416 333,34	-	-	-	119 416 333,34
	15 831 391,09	119 416 333,34	-	-	-	135 247 724,43

Spółka w dniu 29 września 2025 r. wyemitowała 120.000 obligacji serii K1 o wartości nominalnej 1.000,00 zł. każda oraz o łącznej wartości nominalnej 120.000.000,00 zł z terminem wykupu na 29 września 2031 r. Oferta została skierowana wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych, w oparciu o stosowny wyjątek od obowiązku prospektowego, a obligacje serii K1 mają zostać wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przy czym była to pierwsza emisja papierów wartościowych tego emitenta wprowadzana do obrotu w ramach rynku Catalyst. Obligacje są oprocentowane zmienną stopą procentową opartą na WIBOR, a okresy odsetkowe, tj. terminy zapłaty odsetek przypadają każdego 29 marca i 29 września.

5.2 Struktura wiekowa zobowiązań krótkoterminowych

	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Depozyty	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Inne	Razem
<i>Przypadające do spłaty:</i>						
do 1 roku	5 108 499,85	2 856 000,00	17 340,00	615 778,65	32 263 398,32	40 861 016,82
	5 108 499,85	2 856 000,00	17 340,00	615 778,65	32 263 398,32	40 861 016,82

Spółka posiada zobowiązania krótkoterminowe inne w kwocie 32,3 mln złotych wobec Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o. oraz Ghelamco Towarowa Sp. z o.o., które zostały szczegółowo opisane w nocie 8.1

6. Składniki aktywów prezentowane w więcej niż jednej pozycji bilansu

Nie dotyczy.

7. Informacje o instrumentach finansowych oraz składnikach aktywów niebędących instrumentami finansowymi, które są wyceniane według wartości godziwej

Zarówno na dzień bilansowy, jak i na koniec poprzedniego roku obrotowego Spółka posiadała aktywa niebędące instrumentami finansowymi. Aktywa niebędące instrumentami wyceniane są w koszcie wytworzenia.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

7. 1 Instrumenty finansowe wyceniane według wartości godziwej

Nie dotyczy.

7. 2 Aktywa niebędące instrumentami finansowymi wyceniane według wartości godziwej

Nie dotyczy.

7. 3 Przyjęte założenia do ustalenia wartości godziwej w przypadku gdy dane nie pochodzą z aktywnego rynku

Nie dotyczy.

7. 4 Zmiany w kapitale z aktualizacji wyceny z tytułu aktualizacji wartości godziwej

Nie dotyczy.

7. 5 Pochodne instrumenty finansowe

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka nie posiada pochodnych instrumentów finansowych.

8. Transakcje z jednostkami powiązanymi

8. 1 Saldo rozrachunków na dzień bilansowy

Dane w nocie obejmują jednostki powiązane w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych tj. z uwzględnieniem powiązania poprzez głównego udziałowca (osobę fizyczną) sprawującego kontrolę nad wszystkim spółkami

	Pożyczki udzielone (kapitał + odsetki)	Pożyczki otrzymane (kapitał + odsetki)	Należności	Zobowiązania
Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o.*		20 939 890,94		21 430 000,00
Ghelamco Towarowa Sp. z o.o.*	117 146 854,59		73 800,00	10 833 398,32
Re Commercial Services Sp. z o.o.		-	-	26 320,41
Re Advisory Services Sp. z o.o.				29 516,05
Ghelamco Poland Sp. z o.o.		-	39 105,11	-
Safe Invest Sp. z o.o.				114 332,64
	117 146 854,59	20 939 890,94	112 905,11	32 433 567,42
Saldo transakcji z jednostkami powiązanymi*				
*jednostki powiązane w rozumieniu ustawy o rachunkowości	117 146 854,59	20 939 890,94	73 800,00	32 263 398,32

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

Spółka posiada istotne zobowiązania wobec jednostek powiązanych, w tym do Ghelamco Holding Sp. z o.o. oraz Ghelamco Towarowa Sp. z o.o.

Zobowiązania te wynikają z:

Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o.:

21.430.000,00 PLN - Zgodnie z uchwałą z dnia 6 listopada 2025 roku Wspólnik, tj. Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o. miał objąć 2 nowo utworzone udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki i pokryć je w całości wkładem pieniężnym w wysokości 21.430.000,00 złotych. Należność z tytułu otrzymania wkładu pieniężnego została rozliczona w drodze potrącenia wierzytelności, tj. pożyczek udzielonych Spółce przez Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o., tj. 6 listopada 2025 roku. Jednakże podwyższenie kapitału oraz przeniesienie "agio" na kapitał zakładowy Spółki zgodnie z uchwałą uzależnione było od daty rejestracji połączenia Spółki ze spółką Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. w KRS, które nastąpiło w lutym 2026 roku. Na dzień bilansowy Spółka posiada zatem zobowiązanie do Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o. tytułem rozliczenia kapitału. Transakcja ta została rozliczona zgodnie z informacjami przedstawionymi w nocie 9.

20.939.890,94 PLN - zobowiązanie z tytułu udzielonych pożyczek wraz z naliczonymi na dzień bilansowy odsetkami

Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. - spółka Ghelamco Towarowa dokonała w wrześniu 2025 roku w imieniu Spółki spłaty wierzytelności do Miasta Stołecznego Warszawa wynikających z warunków realizacji inwestycji VIBE2 w kwocie 10.158.272,12 złotych oraz dokonała w sierpniu w imieniu Spółki spłaty należnej części kredytu bankowego ujętego w księgach Kemberton Sp. z o.o. w kwocie 675.126,20 złotych.

Saldo zobowiązań zostało rozliczone w momencie zarejestrowania się połączenia Spółki ze spółką Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. w KRS, zgodnie z informacjami przedstawionymi w nocie 9.

Spółka przeanalizowała odzyskiwalność należności z tytułu dostaw i usług oraz pożyczek. W przypadku braku możliwości ich bezpośredniej spłaty przez podmioty powiązane, otrzymano zapewnienie z grupy kapitałowej, do której należy spółka o spłacie/rozliczeniu tych rozrachunków przez inne podmioty z grupy kapitałowej. W związku z powyższym nie istnieje ryzyko braku spłaty/rozliczenia ww. należności i tym samym konieczność tworzenia odpisów aktualizujących ich wartość na dzień 31 grudnia 2025 r.

Spółka posiada istotne należności z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych, tj. od Ghelamco Towarowa Sp. z o.o.

Należności te wynikają z:

1) Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. - zgodnie z warunkami emisji obligacji serii K1, środki z emisji częściowo przeznaczone zostały na spłatę pożyczek udzielonych Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. przez Ghelamco Invest Sp. z o.o. Spółka udzieliła pożyczki do Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. w kwocie 114.352.670,58 PLN. Saldo obejmuje również naliczone odsetki do dnia bilansowego, tj. 2.794.184,01 PLN. Dodatkowo w ramach połączenia z dnia 13 lutego 2026 r. należność od Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. z tytułu udzielonej pożyczki została rozliczona.

8. 2 Przychody ze wzajemnych transakcji w roku obrotowym

	Przychody ze sprzedaży	Inne przychody (odsetki)
Ghelamco Poland Sp. z o.o.	71 343,45	-
Ghelamco Towarowa Sp. z o.o.*	60 000,00	2 794 184,01
	131 343,45	2 794 184,01
Saldo transakcji z jednostkami powiązanymi*	60 000,00	2 794 184,01

*jednostki powiązane w rozumieniu ustawy o rachunkowości

8. 3 Koszty ze wzajemnych transakcji w roku obrotowym

	Zakupy usług	Odsetki / Oplaty / Prowizje
Ghelamco Poland Sp. z o.o.	382 503,55	-
Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o.*	5 800,00	1 987 879,35
Ghelamco Invest Sp. z o.o.*	-	122 690,41
Re Advisory Services Sp. z o.o.	432 551,42	-
Safe Invest Sp. z o.o.	2 170 078,30	-
Re Commercial Services Sp. z o.o.	21 398,71	-
	3 012 331,98	2 110 569,76
Saldo transakcji z jednostkami powiązanymi*	5 800,00	2 110 569,76

*jednostki powiązane w rozumieniu ustawy o rachunkowości

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

9. Zdarzenia po dniu bilansowym nieujęte w sprawozdaniu finansowym

W dniu 30 października 2025 roku podjęto uchwałę w sprawie połączenia Spółki jako spółki przejmującej ze spółką Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. Działalność spółki Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. będzie kontynuowana w ramach działalności spółki przejmującej tj. Kemberton Sp. z o.o. Kapitał własny Kemberton Sp. z o.o. po rozliczeniu połączenia jest dodatni. Połączenie nastąpiło zgodnie z art. 492 paragraf 1 pkt 1 K.S.H, tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej (Ghelamco Towarowa) w zamian za udziały, które Spółka przejmująca (Kemberton) wydała wspólnikom spółki przejmowanej.

W dniu 6 listopada 2025 roku podjęto uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z 55.000,00 pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych do 55.100,00 (pięćdziesiąt pięć tysięcy sto) złotych, tj. o kwotę 100,00 (sto) złotych poprzez utworzenie 2 (dwóch) udziałów o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy, o łącznej wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych. Wszystkie 2 (dwa) nowo utworzone udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy, o łącznej wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych przeznaczone zostaną do objęcia wspólnikowi Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o. Wspólnik obejmie 2 (dwa) nowo utworzone udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki i pokryje je w całości wkładem pieniężnym w wysokości 21.430.000,00 (dwadzieścia jeden milionów czterysta trzydzieści tysięcy) złotych, przy czym nadwyżka ponad wartość nominalną obejmowanych udziałów (agio), tj. kwota 21.429.900,00 (dwadzieścia jeden milionów czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy dziewięćset) złotych zostanie przeniesiona na kapitał zakładowy Spółki.

Objęcie 2 (dwóch) udziałów o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy, o łącznej wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych przez Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o. zostało pokryte w drodze potrącenia wierzytelności.

Na dzień bilansowy rozliczenie objęcia udziałów i podwyższenia kapitału Spółka prezentuje w zobowiązaniach krótkoterminowych innych od jednostek powiązanych w kwocie 21.430.000,00 złotych opisanych w nocie 8.1.

Dnia 13 lutego 2026 roku połączenia Spółki jako spółki przejmującej ze spółką Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. zostało zarejestrowane w KRS.

Kapitał zakładowy Spółki po połączeniu prezentuje się następująco, tj. udziały w kapitale zakładowym Spółki posiadają:

1) 373 (trzysta siedemdziesiąt trzy) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o wartości nominalnie 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 18.650,00 (osiemnaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt) złotych posiada Deus NV, z siedzibą w Ieper, Belgia,

2) 729 (siedemset siedemnaście) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o wartości nominalnie 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 36.450,00 (trzydzieści sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt) złotych posiada Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Zgodnie z uchwałą z dnia 2 kwietnia 2026 roku Zarząd Giełdy postanowił wprowadzić do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 120.000 (sto dwadzieścia tysięcy) obligacji na okaziciela serii K1 Spółki Kemberton Sp. z o.o., o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda. Obligacje notowane są na Calatyst od 10 kwietnia 2026 roku.

10. Zatrudnienie

Spółka nie zatrudniała żadnych pracowników w okresie 01.01.2025 - 31.12.2025.

11. Kwoty zaliczek i pożyczek udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki

Spółka nie udzielała pożyczek i zaliczek Członkom Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz na dzień 31 grudnia 2024 r. nie wystąpiły zobowiązania zaciągnięte tytułem gwarancji i poręczeń w ich imieniu.

12. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przygotowywane przez jednostkę nadrzędną w stosunku do udziałowca Spółki, spółkę Ghelamco Group NV z siedzibą Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Jest to konsolidacja sporządzana na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna. Konsolidacja na najniższym szczeblu grupy jest sporządzana przez Granbero Holdings Ltd.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

13. Ustanowione przez Spółkę zabezpieczenia na aktywach na dzień 31.12.2025

W związku z Warunkami Emisji Obligacji z dnia 25.09.2025 r., zmienionymi aneksem nr 1 z dnia 18.12.2025 r. i aneksem nr 2 z dnia 03.02.2026 r. ustanowiono hipotekę umowną łączną: na prawie użytkowania wieczystego na działce o numerze 45/7 o powierzchni 2.005,00 m² zlokalizowanej przy ul. Towarowej 7 w Warszawie, na prawie użytkowania wieczystego na działce o numerze 45/4 o powierzchni 2.483,00 m² i budynku zlokalizowanym przy ul. Towarowej 9 w Warszawie oraz na prawie własności lokali mieszkalnych o numerach od 1 do 21 zlokalizowanych przy ul. Towarowej 7A w Warszawie do kwoty 195.000.000 PLN na rzecz Administratora Zabezpieczeń - DJM Trust Administrator Sp. z o.o.

W związku z Warunkami Emisji Obligacji z dnia 25.09.2025 r., zmienionymi aneksami nr 1 z dnia 18.12.2025 r. i aneksem nr 2 z dnia 03.02.2026 r. ustanowiono: zastawy rejestrowe na udziałach w kapitale zakładowym Spółki oraz Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. do kwoty: 195.000.000 PLN.

W związku z Umową Pożyczki z dnia 8 sierpnia 2023 r., ustanowiono: hipotekę umowną łączną na kwotę 2.300.000 PLN na własności lokalu mieszkalnego nr 102 przy ul. Grzybowskiej 5 w Warszawie. Wierzycielem jest Adama Placek wobec spółki Ghelamco Plac Vogla Sp. z o.o. Na dzień bilanowy wierzytelność została spłacona, a Spółka złożyła wniosek o wykreślenie hipoteki. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego hipoteka nie została wykreślona.

W związku z Umową Pożyczki z dnia 8 sierpnia 2023 r., ustanowiono: hipotekę umowną łączną na kwotę 2.300.000 PLN na własności lokalu mieszkalnego nr 55 przy ul. Jaktorowskiej 5 w Warszawie. Wierzycielem jest Adama Placek wobec spółki Ghelamco Plac Vogla Sp. z o.o. Na dzień bilanowy wierzytelność została spłacona, a Spółka złożyła wniosek o wykreślenie hipoteki. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego hipoteka nie została wykreślona.

14. Regulacje podatkowe

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

15. Zmiany zasad rachunkowości

W roku obrotowym nie dokonywano zmian zasad rachunkowości.

16. Udziały (akcje) własne

Spółka nie nabywała i nie zbywała udziałów (akcji) własnych.

17. Informacje o instrumentach finansowych

17.1 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Działalność Spółki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka wynikające z posiadania instrumentów finansowych:

- Ryzyko kredytowe
- Ryzyko płynności
- Ryzyko rynkowe

Podstawowe zasady zarządzania ryzykiem

Zarząd ponosi odpowiedzialność za ustanowienie i nadzór nad zarządzaniem ryzykiem przez Spółkę, w tym identyfikację i analizę ryzyk, na które Spółka jest narażona, określenie odpowiednich ich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do limitów. Zasady i procedury zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom w celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności Spółki.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia straty finansowej przez Spółkę w sytuacji, kiedy strona instrumentu finansowego nie spełnia obowiązków wynikających z umowy. Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim z dłużnymi instrumentami finansowymi. Celem zarządzania ryzykiem jest utrzymywanie stabilnego i zrównoważonego pod względem jakości i wartości portfela wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek oraz innych inwestycji w dłużne instrumenty finansowe, dzięki polityce ustalania limitów kredytowych dla stron umowy.

Spółka posiada istotną należność od Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. z tytułu udzielonej pożyczki. Ryzyko braku spłaty Spółka określa jako niskie, ze względu na fakt, że po dniu bilansowym doszło do rozliczenia wierzytelności w ramach połączenia się Kemberton Sp. z o.o. z Ghelamco Towarowa Sp. z o.o.

17.2 Charakterystyka instrumentów finansowych

Portfel	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Pozostałe zobowiązania finansowe	Obligacje objęte przez podmioty niepowiązane w PLN	119 416 333,34	Oprocentowanie: WBOR 6M + 4,75 p.p. Termin spłaty: 29.09.2031
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	Pożyczki otrzymane w EUR od Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o.	20 939 890,94	Oprocentowanie: EURIBOR 12M + 4,22 p.p. Termin spłaty: 2026 - 2029
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	Pożyczki udzielone w PLN do Ghelamco Towarowa Sp. z o.o.	117 146 854,59	Oprocentowanie: WIBOR 6M + 5,00 p.p. Termin spłaty: 26.09.2031 r.
Środki pieniężne	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	12 196,71	nie dotyczy

17.3 Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Na dzień bilansowy portfel dłużnych instrumentów finansowych ma następującą strukturę:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	<u>Wartość</u>	<u>Wartość</u>
Instrumenty finansowe:	bilansowa	bilansowa
<i>- o zmiennej stopie procentowej</i>		
Należności finansowe	117 146 854,59	-
Zobowiązania finansowe	140 356 224,28	76 290 413,62

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała instrumentów finansowych, dla których termin wykupu przypada wcześniej od terminu pierwotnie określonego w umowie.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

18. *Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych*

Spółka w Innych korektach prezentuje rozliczenia w ramach emisji obligacji serii K1 oraz rozliczenie wierzytelności zgodnie z umową z dnia 6 listopada 2025 roku dotyczącą objęcia udziałów i podwyższenia kapitału zapasowego.

Zgodnie w Warunkami Emisji Obligacji serii K1, Spółka dokonała bezgotówkowego rozliczenia emisji w kwocie 120.000.000,00 złotych, przeznaczyć środki zgodnie z poniższym:

- 1) 5.647.329,42 złotych - Spłata całości zadłużenia finansowego wobec spółki Ghelamco Invest sp. z o.o.
- 2) 114.352.670,58 złotych - Pożyczka udzielona spółce Ghelamco Towarowa sp. z o.o. w celu spłaty przez Ghelamco Towarowa sp. z o.o. zadłużenia finansowego wobec Ghelamco Invest sp. z o.o.

Zgodnie z umową z dnia 6 listopada 2025 roku Spółka dokonała bezgotówkowego potrącenia wierzytelności Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o. z tytułu otrzymanych pożyczek w kwocie 21.430.000,00 złotych z wkładem pieniężnym dotyczącym objęcia przez Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o. nowobjętych udziałów opisanych w nocie 9.

18. 1 *Inne korekty*

	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	120 000 000,00	-
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu pożyczek	(26 005 000,00)	-
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kredytów	(31 979 250,00)	-
Zmiana stanu należności z tytułu pożyczek	(114 352 670,58)	-
Zmiana stanu należności z tytułu rozliczenia kredytu	31 304 123,80	-
	<u>(21 032 796,78)</u>	<u>-</u>

19. **Porównywalność danych finansowych w niniejszym sprawozdaniu finansowym z uprzednio sporządzonymi sprawozdaniami finansowymi**

W przedstawionym sprawozdaniu finansowym dane porównawcze w bilansie oraz dodatkowych informacjach i objaśnieniach na dzień 31.12.2024 r. zostały zmienione w stosunku do danych wykazanych w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym za ten rok obrotowy w związku z korektą błędu dotyczącego nieprawidłowej prezentacji gruntu pozyskanego na cele określonego przedsięwzięcia deweloperskiego w kwocie 30 357 410,55 złotych jako inwestycji długoterminowej w nieruchomości zamiast jako zapasu.

Opisana korekta nie miała wpływu na wynik netto za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. oraz wartość kapitałów własnych na ten dzień.

W rezultacie korekty błędów dokonano następujących łącznych zmian w danych porównawczych za rok 2024 wykazanych w niniejszym sprawozdaniu finansowym:

Pozycja w bilansie	Stan na 31.12.2024 (dane zatwierdzone)	Korekta	Stan na 31.12.2024 (dane przekształcone)
Aktywa trwałe	35 190 149,77	(30 357 410,55)	4 832 739,22
Inwestycje długoterminowe, w tym:	35 190 149,77	(30 357 410,55)	4 832 739,22
nieruchomości	35 190 149,77	(30 357 410,55)	4 832 739,22
Aktywa obrotowe	32 729 911,00	30 357 410,55	63 087 321,55
Zapasy	-	30 357 410,55	30 357 410,55

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu
Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 19.05.2026 r.