

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD DNIA 01.01.2026 ROKU
DO DNIA 30.06.2026 ROKU



Matexi Polska Holding & Finance Spółka Akcyjna

Aleja Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa

Nazwa jednostki

Matexi Polska Holding & Finance Spółka Akcyjna

Ulica: Aleja Jana Pawła II
Nr domu: 29
Miejscowość: Warszawa
Pocztą: Warszawa
Kod pocztowy: 00-867
Gmina: Warszawa
Powiat: Warszawa
Województwo: mazowieckie

Podstawowy przedmiot działalności

kod(y)PKD:

PKD code(s):

64, 21, Z	68, 12, A
64, 22, Z	68, 12, B
70, 10, A	41, 00, A
70, 10, B	68, 20, Z
64, 19, Z	
64, 92, B	

Identyfikator podmiotu

Numer NIP: 5272733601
Numer KRS: 0001199089

Włączenie danych wewnętrznych jednostek organizacyjnych. Czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne?

Nie

Założenie kontynuacji działalności jednostki

Czy sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności?

Tak

Czy brak jest okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności?

Tak

Połączenie jednostek

Czy sprawozdanie finansowe sporządzono za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie?

Nie

Zasady (polityka) rachunkowości

Metody wyceny aktywów i pasywów

Środki trwałe, wartości niematerialne i prawne

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie.

Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych dokonywana jest metodą liniową.

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej wyższej niż 1.000 zł, lecz nieprzekraczającej 10.000 zł mogą być umarzane jednorazowo. Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 1.000 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.

Zapasy

Rozchód i wycena zapasów ujmowane są metodą „identyfikacji kosztów rzeczywistych”

Inwestycje w nieruchomości

Inwestycje w nieruchomości wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje w jednostki podporządkowane

Inwestycje w jednostki zależne, w jednostki współzależne oraz w jednostki stowarzyszone są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualną utratę wartości.

Pozostałe inwestycje długoterminowe

Pozostałe inwestycje długoterminowe są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualną utratę wartości.

Ustalenia wyniku finansowego

Na wynik finansowy składa się: wynik na sprzedaży, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej oraz obowiązkowe obciążenie wyniku.

Spółka prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym oraz sporządza porównawczy wariant rachunku zysków i strat.

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży, tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT) ujmowane w okresach, których dotyczą.

Koszty sprzedanych produktów, towarów

Jednostka prowadzi koszty w układzie rodzajowym. Koszt sprzedanych produktów, towarów obejmuje koszty bezpośrednio z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne to pośrednio związane z działalnością Jednostki przychody i koszty takie jak: otrzymane odszkodowania, zaokrąglenia groszowe, spisane drobne salda rozrachunków oraz rozwiązane rezerwy dotyczące wytworzenia produktów deweloperskich. Pozostałe przychody operacyjne powstałe z refakturowanych kosztów mediów, usług, podatków i opłat eliminowane są w rachunku zysków i strat z pozostałych przychodów operacyjnych i jednocześnie z pozostałych kosztów operacyjnych.

Przychody finansowe to przychody z tytułu odsetek od środków zgromadzonych na bieżących rachunkach bankowych, w tym od lokat terminowych, odsetek naliczonych od pożyczek udzielonych innym jednostkom z grupy Matexi.

Koszty finansowe to koszty z tytułu odsetek i prowizji od zaciągniętych pożyczek i kredytów, odsetek od sald bankowych rachunków bankowych bieżących odsetek od nieterminowych płatności oraz z tytułu nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2023r. poz. 120 z późn. zm), zwaną dalej „Ustawą”, oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Rachunek zysków i strat został sporządzony w układzie porównawczym. Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony w wariantcie pośrednim.

Pozostałe

Rejestr dla Spółki prowadzony jest przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Informacja uszczegóławiająca

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania, jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje wymagają znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwia polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony są w bilansie prezentowane oddzielnie.

Porównywalność danych

W sprawozdaniu zastosowano następujące oznaczenia:

dla Bilansu:

- kwota na dzień kończący rok obrotowy oznacza kwotę na 30.06.2026 r.;
- kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy oznacza kwotę na 31.12.2025 r.

dla Rachunku zysków i strat:

- rok bieżący oznacza okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 r.;
- rok poprzedni oznacza okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 r.

Spółka Matexi Polska Holding & Finance S.A. stoi na czele grupy Matexi Polska. Głównym przedmiotem działalności grupy Matexi Polska jest działalność deweloperska. W związku z powyższym zobowiązania z tytułu pożyczek, kredytów, obligacji zostały przeniesione z zobowiązań handlowych do pozycji zobowiązania długoterminowe oraz krótkoterminowe wobec, odpowiednio jednostek pozostałych i powiązanych. Należności z tytułu pożyczek zostały przekwalifikowane na inwestycje. Celem przekwalifikowania jest lepsze odzwierciedlenie działalności całej grupy Matexi.

Sporządzenie sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez ASB Poland sp. z o.o. zgodnie z dokumentami księgowymi i wyjaśnieniami, które zostały dostarczone przez Matexi Polska Holding & Finance S.A. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na warunkach i w zakresie określonych w umowie z dnia 1 lutego 2024 r. (obowiązującej od dnia 1 stycznia 2024.) zawartej pomiędzy Grupą Matexi Polska oraz ASB Poland sp. z o.o. Osoba podpisująca sprawozdanie finansowe działa jedynie w imieniu i na rzecz ASB Poland Sp. z o.o. w charakterze pełnomocnika, a nie w swoim własnym.

Bilans na dzień 30.06.2026

Aktywa

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2026	Stan na 31.12.2025
		PLN	PLN
A	AKTYWA TRWAŁE	669 987 949,22	616 642 243,98
I	Wartości niematerialne i prawne	354 953,34	10 633,34
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	354 953,34	10 633,34
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	158 452,75	163 462,77
1	Środki trwałe	146 938,75	163 462,77
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c	urządzenia techniczne i maszyny	16,25	0,00
d	środki transportu	0,00	0,00
e	inne środki trwałe	146 922,50	163 462,77
2	Środki trwałe w budowie	11 514,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	513 274,65	513 274,65
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Od jednostek pozostałych	513 274,65	513 274,65
IV	Inwestycje długoterminowe	660 596 005,48	606 355 650,00
1	Nieruchomości	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	660 596 005,48	606 355 650,00
a	w jednostkach powiązanych	660 596 005,48	606 355 650,00
	- udziały lub akcje	606 355 650,00	606 355 650,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	54 240 355,48	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 365 263,00	9 599 223,22
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 365 263,00	9 592 405,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	6 818,22

Bilans na dzień 30.06.2026

Aktywa

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2026	Stan na 31.12.2025
		PLN	PLN
B	AKTYWA OBROTOWE	495 398 277,88	395 734 881,41
I	Zapasy	0,00	0,00
1	Materiały	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00
4	Towary	0,00	0,00
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	97 245 374,71	20 244 463,55
1	Należności od jednostek powiązanych	97 230 869,58	20 214 091,16
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 812 153,10	20 214 091,16
	- do 12 miesięcy	2 812 153,10	20 214 091,16
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	94 418 716,48	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	14 505,13	30 372,39
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	14 505,13	28 503,82
	- do 12 miesięcy	14 505,13	28 503,82
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	253,69
c	inne	0,00	1 614,88
III	Inwestycje krótkoterminowe	396 070 329,40	371 233 695,20
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	396 070 329,40	371 233 695,20
a	w jednostkach powiązanych	351 145 183,99	363 065 314,28
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	351 145 183,99	363 065 314,28
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	312 937,88	357 076,41
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	312 937,88	357 076,41
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	44 612 207,53	7 811 304,51
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 612 207,53	885 967,16
	- inne środki pieniężne	40 000 000,00	6 925 337,35
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 082 573,77	4 256 722,66
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM	1 165 386 227,10	1 012 377 125,39

Bilans na dzień 30.06.2026

Pasywa

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2026	Stan na 31.12.2025
		PLN	PLN
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	775 161 529,27	677 248 363,63
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	606 550 650,00	606 550 650,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	6 738 862,64	1 177 223,42
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	63 958 850,99	0,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI	Zysk (strata) netto	97 913 165,64	69 520 490,21
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	390 224 697,83	335 128 761,76
I	Rezerwy na zobowiązania	14 134 037,53	13 092 364,36
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 053 236,00	11 731 169,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 080 801,53	1 361 195,36
	- długoterminowa	0,00	0,00
	- krótkoterminowa	1 080 801,53	1 361 195,36
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	187 640 342,06	84 158 830,31
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	187 640 342,06	84 158 830,31
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	187 640 342,06	84 158 830,31
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	188 427 494,24	237 877 567,09
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	29 035 134,57	29 825 209,96
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	185 134,57	14 405,37
	- do 12 miesięcy	185 134,57	14 405,37
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	28 850 000,00	29 810 804,59
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00

Bilans na dzień 30.06.2026

Pasywa

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2026	Stan na 31.12.2025
		PLN	PLN
3	Wobec pozostałych jednostek	159 392 359,67	208 052 357,13
a	środki pozostające na rachunkach powierniczych	0,00	0,00
b	kredyty i pożyczki	56 415 751,94	100 022 560,16
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	100 407 580,27	99 843 031,89
d	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
e	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 625 835,81	1 798 855,34
	- do 12 miesięcy	1 625 835,81	1 798 855,34
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
f	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
g	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
h	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	943 191,65	6 387 740,74
i	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
j	inne	0,00	169,00
4	Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	22 824,00	0,00
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	22 824,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	22 824,00	0,00
	PASYWA RAZEM	1 165 386 227,10	1 012 377 125,39

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026

- wersja porównawcza

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01.2026- 30.06.2026	Za okres 01.01.2025- 30.06.2025
		PLN	PLN
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	28 287 435,66	19 531 719,94
	- od jednostek powiązanych	28 281 763,26	19 528 800,42
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	28 287 435,66	19 531 719,94
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	22 230 220,58	26 345 241,95
I	Amortyzacja	40 998,70	49 753,43
II	Zużycie materiałów i energii	134 403,19	67 486,36
III	Usługi obce	15 929 019,84	21 436 774,02
IV	Podatki i opłaty, w tym:	3 561,81	3 760,60
V	Wynagrodzenia	4 629 216,57	3 803 377,02
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	982 048,69	759 445,23
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	510 971,78	224 645,29
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	6 057 215,08	(6 813 522,01)
D	Pozostałe przychody operacyjne	0,91	0,00
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	0,91	0,00
E	Pozostałe koszty operacyjne	10 182,00	50 000,60
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne	10 182,00	50 000,60
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	6 047 033,99	(6 863 522,61)
G	Przychody finansowe	94 475 566,13	71 177 822,86
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	94 418 716,48	71 020 754,37
a	od jednostek powiązanych, w tym:	94 418 716,48	71 020 754,37
b	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	56 849,53	157 068,49
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V	Inne	0,12	0,00
H	Koszty finansowe	60 225,48	1 966 235,83
I	Odsetki, w tym:	0,00	0,00
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	44 138,53	1 963 671,95
IV	Inne	16 086,95	2 563,88
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	100 462 374,64	62 348 064,42
J	Podatek dochodowy	2 549 209,00	159 138,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	97 913 165,64	62 188 926,42

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01.2026- 30.06.2026	Za okres 01.01.2025- 30.06.2025
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	677 248 363,63	1 377 223,42
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach	677 248 363,63	1 377 223,42
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	606 550 650,00	200 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	606 350 650,00
a	zwiększenia	0,00	606 350 650,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	606 550 650,00	606 550 650,00
2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	1 177 223,42	906 124,29
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	5 561 639,22	271 099,13
a	zwiększenia	5 561 639,22	271 099,13
-	z podziału zysku (ustawowo)	5 561 639,22	271 099,13
2.2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	6 738 862,64	1 177 223,42
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości na początek okresu	0,00	0,00
3.1.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości na koniec okresu	0,00	0,00
4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	63 958 850,99	0,00
a	zwiększenia	63 958 850,99	0,00
-	z podziału zysku 2025	63 958 850,99	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	63 958 850,99	0,00
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	69 520 490,21	271 099,13
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	69 520 490,21	271 099,13
-	zmiany przyjętych zasad (polityki rachunkowości)	0,00	0,00
-	korekty błędów	0,00	0,00
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	69 520 490,21	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00
b	zmniejszenia	69 520 490,21	271 099,13
-	pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
-	przeniesienie na kapitał zapasowy	5 561 639,22	271 099,13
-	przeniesienie na kapitał rezerwowy	63 958 850,99	0,00
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00
-	pokrycie straty z zysków lat ubiegłych	0,00	0,00
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6	Wynik netto	97 913 165,64	62 188 926,42
a	Zysk netto	97 913 165,64	62 188 926,42
b	Strata netto	0,00	0,00
c	Odpisy z zysku	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	775 161 529,27	669 916 799,84
III	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	775 161 529,27	669 916 799,84

Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026
metoda pośrednia

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01.2026- 30.06.2026	Za okres 01.01.2025- 30.06.2025
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	97 913 165,64	62 188 926,42
II	Korekty razem	(86 941 500,98)	(52 679 072,69)
1	Amortyzacja	40 998,70	49 753,43
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(9 051 324,91)	14 076 745,02
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5	Zmiana stanu rezerw	1 041 673,17	5 630 815,75
6	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7	Zmiana stanu należności	(77 000 911,16)	(72 541 008,63)
8	Zmiana stanu zob. krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(5 447 008,42)	2 281 809,63
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3 430 933,11	(1 570 859,84)
10	Inne korekty	44 138,53	(606 328,05)
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)	10 971 664,66	9 509 853,73
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	43 892 827,12	33 265 643,39
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	43 892 827,12	33 265 643,39
a	w jednostkach powiązanych	43 835 977,59	33 265 643,39
b	w pozostałych jednostkach	56 849,53	0,00
	- odsetki	56 849,53	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II	Wydatki	72 841 929,95	37 972 705,13
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	380 308,68	65 813,43
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Na aktywa finansowe, w tym:	72 461 621,27	37 906 891,70
a	w jednostkach powiązanych	72 461 621,27	37 906 891,70
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
4	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(28 949 102,83)	(4 707 061,74)

Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026
metoda pośrednia

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01.2026- 30.06.2026	Za okres 01.01.2025- 30.06.2025
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I	Wpływy	105 000 000,00	32 061 807,69
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki	0,00	32 061 807,69
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	105 000 000,00	0,00
4	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II	Wydatki	50 221 658,81	36 603 942,52
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4	Splaty kredytów i pożyczek	43 606 808,22	25 130 000,00
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8	Odsetki	6 614 850,59	11 473 942,52
9	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	54 778 341,19	(4 542 134,83)
D	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III ± B.III ± C.III)	36 800 903,02	260 657,16
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	36 800 903,02	260 657,16
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu	7 811 304,51	171 960,02
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	44 612 207,53	171 960,02
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	432 617,18

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym brutto

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						Za okres 01.01.2026-30.06.2026		Za okres 01.01.2025-30.06.2025	
		Art..	poz.	pkt.	lit.	Ogółem:	w tym z zysków kapitałowych:	Ogółem:	w tym z zysków kapitałowych:
A	Zysk (strata) brutto za dany rok					100 462 374,64	0,00	62 348 064,42	0,00
B	Przychody zwolnione z opodatkowania					94 418 716,48	0,00	71 020 754,37	0,00
1)	Dywidenda					94 418 716,48	0,00	71 020 754,37	0,00
C	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym					14 164 965,06	0,00	16 596 692,48	0,00
1)	Naliczone, lecz nieotrzymane odsetki	12	4	2		13 694 581,51	0,00	18 116 211,39	0,00
2)	Wycena	16				470 383,55	0,00	(1 519 518,91)	0,00
D	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych					7 669 867,48	0,00	0,00	0,00
1)	Odsetki zapłacone	16	1	11		7 669 867,48	0,00	0,00	0,00
E	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów					419 261,62	0,00	192 920,84	0,00
1)	Podróże, użytkowanie samochodów, PFRON, inne	16				419 261,62	0,00	192 920,84	0,00
F	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku					8 268 359,75	0,00	16 606 483,12	0,00
1)	Niezapłacone odsetki	16	1	11		0,00	0,00	3 097 498,69	0,00
2)	Rezerwy na koszty	16				2 215 252,97	0,00	2 881 957,68	0,00
3)	Niezapłacone odsetki od obligacji	15c	1			6 052 697,79	0,00	51 151,11	0,00
4)	Wycena					408,99	0,00	0,00	0,00
5)	Koszty finansowania dłużnego ponad limit					0,00	0,00	10 575 875,64	0,00
G	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych					3 842 762,27	0,00	46 660,00	0,00
1)	Koszty poprzedniego roku (rezerwy)	12	1	5	a	2 881 957,68	0,00	46 660,00	0,00
2)	Zapłacone odsetki (obligacje)	16				960 804,59	0,00	0,00	0,00
H	Strata z lat ubiegłych					4 393 419,68	0,00	0,00	0,00
I	Inne zmiany podstawy opodatkowania					0,00	0,00	0,00	0,00
J	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym					(0,00)	0,00	(8 516 638,47)	0,00
K	Podatek dochodowy					0,00	0,00	0,00	0,00

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne	Prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych	Oprogramowanie komputerowe	Inne	Zaliczki	Razem
		PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN
	WARTOŚĆ BRUTTO								
1	Stan na 01.01.2026	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 365,00	0,00	11 365,00
2	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	363 600,00	0,00	363 600,00
a	zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	363 600,00	0,00	363 600,00
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 30.06.2026	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	374 965,00	0,00	374 965,00
	UMORZENIE								
5	Stan na 01.01.2026	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	731,66	0,00	731,66
6	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19 280,00	0,00	19 280,00
a	amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19 280,00	0,00	19 280,00
7	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na 30.06.2026	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 011,66	0,00	20 011,66
	ODPISY AKTUALIZUJĄCE								
9	Stan na 01.01.2026	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	utworzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na 30.06.2026	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Wartość netto na dzień 01.01.2026	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 633,34	0,00	10 633,34
12	Wartość netto na dzień 30.06.2026	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	354 953,34	0,00	354 953,34

NOTA 2

ŚRODKI TRWAŁE

Zmiany w środkach trwałych

Lp.	Tytuł	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale, prawa do lokalii i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
	<i>Wartość brutto</i>						
1	Stan na 01.01.2026	0,00	0,00	64 831,85	0,00	197 841,64	262 673,49
2	Zwiększenia	0,00	0,00	5 194,68	0,00	0,00	5 194,68
a	zakup środków trwałych	0,00	0,00	5 194,68	0,00	0,00	5 194,68
b	modernizacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 30.06.2026	0,00	0,00	70 026,53	0,00	197 841,64	267 868,17
	<i>Umorzenie</i>						
1	Stan na 01.01.2026	0,00	0,00	64 831,85	0,00	34 378,87	99 210,72
2	Zwiększenia	0,00	0,00	5 178,43	0,00	16 540,27	21 718,70
a	amortyzacja za okres	0,00	0,00	5 178,43	0,00	16 540,27	21 718,70
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 30.06.2026	0,00	0,00	70 010,28	0,00	50 919,14	120 929,42
	<i>Odpisy aktualizujące</i>						
5	Stan na 01.01.2026	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	utworzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Stan na 30.06.2026	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Wartość netto na dzień 01.01.2026	0,00	0,00	0,00	0,00	163 462,77	163 462,77
8	Wartość netto na dzień 30.06.2026	0,00	0,00	16,25	0,00	146 922,50	146 938,75

NOTA 3

WARTOŚĆ NIEAMORTYZOWANYCH LUB NIEUMARZANYCH PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ ŚRODKÓW TRWAŁYCH, UŻYWANYCH NA PODSTAWIE UMÓW NAJMU, DZIERŻAWY I INNYCH UMÓW, W TYM Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU

Zmiany w środkach trwałych w budowie

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 30.06.2026	Stan na 31.12.2025
1	Środki trwałe używane na podstawie umów dzierżawy	121 813,00	121 813,00
2	Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu	3 332 184,27	3 549 241,18

NOTA 4**NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE**

Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Lp.	Tytuł	poniesione w bieżącym okresie	planowane do poniesienia
		PLN	PLN
1	Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	368 794,68	50 000,00
a	w tym na ochronę środowiska	0,00	0,00

NOTA 5
INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE
Inwestycje długoterminowe

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2026			
		Nieruchomości	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Bilans otwarcia	0,00	606 355 650,00	0,00	606 355 650,00
2	Zwiększenia	0,00	54 240 355,48	0,00	54 240 355,48
a	nabycie udziałów - zakup	0,00	0,00	0,00	0,00
b	nabycie udziałów - wniesienie aportem	0,00	0,00	0,00	0,00
c	odwrócenie trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00
d	przyrost wartości rynkowej	0,00	0,00	0,00	0,00
e	należne dyskonto	0,00	0,00	0,00	0,00
f	udzielenie pożyczek	0,00	54 240 355,48	0,00	54 240 355,48
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
a	przekwalifikowanie pożyczek na krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	660 596 005,48	0,00	660 596 005,48

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025			
		Nieruchomości	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Bilans otwarcia	0,00	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65
2	Zwiększenia	0,00	606 355 650,00	0,00	606 355 650,00
a	nabycie udziałów - zakup	0,00	5 000,00	0,00	5 000,00
b	nabycie udziałów - wniesienie aportem	0,00	606 350 650,00	0,00	606 350 650,00
3	Zmniejszenia	0,00	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65
a	przekwalifikowanie pożyczek na krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65
4	Bilans zamknięcia	0,00	606 355 650,00	0,00	606 355 650,00

Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2026			
		Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Bilans otwarcia	606 355 650,00	0,00	0,00	606 355 650,00
2	Zwiększenia	0,00	54 240 355,48	0,00	54 240 355,48
a	udzielenie pożyczek	0,00	54 240 355,48	0,00	54 240 355,48
b	nabycie udziałów - zakup	0,00	0,00	0,00	0,00
c	nabycie udziałów - wniesienie aportem	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	606 355 650,00	54 240 355,48	0,00	660 596 005,48

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025			
		Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Bilans otwarcia	0,00	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65
2	Zwiększenia	606 355 650,00	0,00	0,00	606 355 650,00
a	nabycie udziałów - zakup	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00
b	nabycie udziałów - wniesienie aportem	606 350 650,00	0,00	0,00	606 350 650,00
3	Zmniejszenia	0,00	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65
a	przekwalifikowanie pożyczek na krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65
4	Bilans zamknięcia	606 355 650,00	0,00	0,00	606 355 650,00

NOTA 6**ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE****Zmiany w środkach pieniężnych i innych aktywach pieniężnych**

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2026	Stan na 31.12.2025
		PLN	PLN
1	Środki pieniężne w kasie	0,00	0,00
2	Środki pieniężne na rachunkach bankowych, w tym :	4 612 207,53	885 967,16
	- na rachunkach w PLN, bez rachunku VAT	4 612 207,53	885 967,16
3	Inne środki pieniężne	40 000 000,00	6 925 337,35
4	Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
	RAZEM	44 612 207,53	7 811 304,51

Zmiany w krótkoterminowych aktywach finansowych

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2026		
		Udzielone pożyczki	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	Razem
		PLN	PLN	PLN
1	Bilans otwarcia	363 065 314,28	357 076,41	363 422 390,69
2	Zwiększenia	31 915 847,30	0,00	31 915 847,30
a	przekwalifikowanie pożyczek na krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b	naliczenie odsetek	13 454 226,03	0,00	13 454 226,03
c	udzielenie pożyczki	18 461 621,27	0,00	18 461 621,27
3	Zmniejszenia	43 835 977,59	44 138,53	43 880 116,12
a	spłata kapitału pożyczki	36 166 110,11	0,00	36 166 110,11
b	spłata odsetek	7 669 867,48	0,00	7 669 867,48
c	spadek wartości rynkowej	0,00	44 138,53	44 138,53
4	Bilans zamknięcia	351 145 183,99	312 937,88	351 458 121,87

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025		
		Udzielone pożyczki	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	Razem
		PLN	PLN	PLN
1	Bilans otwarcia	13 503 084,77	413 806,00	13 916 890,77
2	Zwiększenia	438 147 932,10	0,00	438 147 932,10
a	przekwalifikowanie pożyczek na krótkoterminowe aktywa finansowe	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65
b	naliczenie odsetek	34 510 176,60	0,00	34 510 176,60
c	udzielenie pożyczki	52 254 488,85	0,00	52 254 488,85
3	Zmniejszenia	88 585 702,59	56 729,59	88 642 432,18
a	spłata kapitału pożyczki	74 533 084,78	0,00	74 533 084,78
b	spłata odsetek	14 052 617,81	0,00	14 052 617,81
c	spadek wartości rynkowej	0,00	56 729,59	56 729,59
4	Bilans zamknięcia	363 065 314,28	357 076,41	363 422 390,69

NOTA 7
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych i pozostałych

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2026			Stan na 31.12.2025		
		wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
		PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN
1	Należności od jednostek powiązanych, z tego:	97 230 869,58	0,00	97 230 869,58	20 214 091,16	0,00	20 214 091,16
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	2 812 153,10	0,00	2 812 153,10	20 214 091,16	0,00	20 214 091,16
	- do 12 miesięcy	2 812 153,10	0,00	2 812 153,10	20 214 091,16	0,00	20 214 091,16
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	inne	94 418 716,48	0,00	94 418 716,48	0,00	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, z tego:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek, z tego:	14 505,13	0,00	14 505,13	30 372,39	0,00	30 372,39
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	14 505,13	0,00	14 505,13	28 503,82	0,00	28 503,82
	- do 12 miesięcy	14 505,13	0,00	14 505,13	28 503,82	0,00	28 503,82
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00	0,00	253,69	0,00	253,69
c	inne	0,00	0,00	0,00	1 614,88	0,00	1 614,88
	RAZEM	97 245 374,71	0,00	97 245 374,71	20 244 463,55	0,00	20 244 463,55

Struktura wiekowa należności z tytułu dostaw i usług

Lp.	Struktura wiekowa	Stan na 30.06.2026			Stan na 31.12.2025		
		Ogółem w wartości brutto	Odpisy aktualizujące	Ogółem w wartości netto	Ogółem w wartości brutto	Odpisy aktualizujące	Ogółem w wartości netto
		PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN
1	Bieżące, z tego:	2 814 739,19	0,00	2 814 739,19	20 160 977,75	0,00	20 160 977,75
a	od jednostek powiązanych	2 803 584,05	0,00	2 803 584,05	20 137 956,32	0,00	20 137 956,32
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	od pozostałych jednostek	11 155,14	0,00	11 155,14	23 021,43	0,00	23 021,43
2	Przeterminowane, z tego:	11 919,04	0,00	11 919,04	81 617,23	0,00	81 617,23
a	od jednostek powiązanych	8 569,05	0,00	8 569,05	76 134,84	0,00	76 134,84
	- do 90 dni	4 935,05	0,00	4 935,05	0,00	0,00	0,00
	- 91-180 dni	3 634,00	0,00	3 634,00	0,00	0,00	0,00
	- 181-360 dni	0,00	0,00	0,00	76 134,84	0,00	0,00
	- powyżej 360 dni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	od pozostałych jednostek	3 349,99	0,00	3 349,99	5 482,39	0,00	0,00
	- do 90 dni	2 883,69	0,00	2 883,69	5 261,99	0,00	0,00
	- 91-180 dni	0,00	0,00	0,00	220,40	0,00	0,00
	- 181-360 dni	179,00	0,00	179,00	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 360 dni	287,30	0,00	287,30	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	2 826 658,23	0,00	2 826 658,23	20 242 594,98	0,00	20 242 594,98

NOTA 8
ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne (aktywa)

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2026	Stan na 31.12.2025
		PLN	PLN
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 365 263,00	9 592 405,00
2	Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne	0,00	6 818,22
a	Koszty emisji obligacji	0,00	6 818,22
b	Koszty kredytu	0,00	0,00
	RAZEM	8 365 263,00	9 599 223,22

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2026	Stan na 31.12.2025
		PLN	PLN
1	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 082 573,77	4 254 720,63
a	Koszty gwarancji dotyczące wyemitowanych obligacji	1 612 590,54	4 077 023,05
b	Koszty związane z zaciąganiem kredytu	434 888,09	170 131,11
c	Czynsz najmu	0,00	0,00
e	Ubezpieczenia OC	3 024,94	7 113,27
f	Materiały marketingowe	10 628,20	453,20
g	Inne	21 442,00	0,00
2	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	RAZEM	2 082 573,77	4 254 720,63

NOTA 9

STRUKTURA ORAZ ZMIANY KAPITAŁÓW PODSTAWOWEGO I POZOSTAŁYCH

Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych udziałów

Na dzień bilansowy kapitał podstawowy Spółki wynosi 606 550 650,00 złotych i dzieli się na 12 131 013 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy.

Struktura własności kapitału zakładowego Spółki na dzień bilansowy została przedstawiona w tabeli poniżej.

Udziałowiec	Wartość udziałów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % w liczbie głosów
	PLN		
Matexi NV	598 010 500,00	98,6%	98,6%
Akcjonariusz mniejszościowy	8 540 150,00	1,4%	1,4%
RAZEM	606 550 650,00	100,0%	100,0%

Kapitał zapasowy

Wyszczególnienie	Wartość
	PLN
Stan na 01.01.2026	1 177 223,42
Zwiększenia	5 561 639,22
- z podziału zysku 2025	5 561 639,22
Zmniejszenia	0,00
Stan na 30.06.2026	6 738 862,64

Pozostałe kapitały rezerwowe

Wyszczególnienie	Wartość
	PLN
Stan na 01.01.2026	0,00
Zwiększenia	63 958 850,99
- z podziału zysku 2025	63 958 850,99
Zmniejszenia	0,00
Stan na 30.06.2026	63 958 850,99

NOTA 10

PODZIAŁ ZYSKU/POKRYCIA STRATY

Proponowany podział zysku/pokrycia straty

Zysk netto za rok obrotowy od 01.01.2026 r. do 30.06.2026r wyniósł 97 913 165,64 zł. Zarząd Spółki proponuje pozostawienie zysku jako niepodzielony w Spółce.

Podział wyniku z roku poprzedniego

Dnia 30.06.2025 Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku za okres od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r. w wysokości 69 520 490,21 zł:

- zysk wynoszący 5 561 639,22 zł został przeznaczony na kapitał zapasowy Spółki,
- zysk wynoszący 63 958 850,99 zł został przeznaczony na kapitał rezerwowy Spółki.

NOTA 11

REZERWY

Zmiany w rezerwach na świadczenia emerytalne i podobne

Lp.	Tytuł	długoterminowe	krótkoterminowe	RAZEM
		PLN	PLN	PLN
1	Bilans otwarcia	0,00	1 361 195,36	1 361 195,36
2	Utworzenie rezerw	0,00	1 497 639,26	1 497 639,26
a	rezerwa na premię	0,00	840 856,42	840 856,42
b	rezerwa urlopową	0,00	656 782,84	656 782,84
3	Rozwiązania rezerw	0,00	726 969,78	726 969,78
a	rezerwa na premię	0,00	132 348,85	132 348,85
b	rezerwa urlopową	0,00	594 620,93	594 620,93
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	1 051 063,31	1 051 063,31
4	Bilans zamknięcia	0,00	1 080 801,53	1 080 801,53

NOTA 12

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE

Zobowiązania finansowe i pozostałe- struktura czasowa

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 30.06.2026				Stan na 31.12.2025			
		do 1 roku (krótkoterminowe)	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	do 1 roku (krótkoterminowe)	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
		PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN
1	Wobec jednostek powiązanych	28 850 000,00	0,00	0,00	0,00	29 810 804,59	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	28 850 000,00	0,00	0,00	0,00	29 810 804,59	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	156 823 332,21	84 278 997,35	103 361 344,71	0,00	199 865 761,05	84 158 830,31	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	56 415 751,94	0,00	0,00	0,00	100 022 560,16	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	100 407 580,27	84 278 997,35	103 361 344,71	0,00	99 843 031,89	84 158 830,31	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	169,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	185 673 332,21	84 278 997,35	103 361 344,71	0,00	229 676 565,64	84 158 830,31	0,00	0,00

NOTA 13

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług według okresu przeterminowania

Lp.	Wiek w dniach	Stan na 30.06.2026	Stan na 31.12.2025
		PLN	PLN
1	Bieżące, z tego:	1 686 953,14	1 673 182,24
a	wobec jednostek powiązanych	185 134,57	14 405,37
b	wobec pozostałych jednostek	1 501 818,57	1 658 776,87
2	Przeterminowane, z tego:	124 017,24	140 078,47
a	wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
b	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
c	wobec pozostałych jednostek	124 017,24	140 078,47
	- do 90 dni	36 617,69	139 578,47
	- od 91 do 180 dni	87 077,08	500,00
	- od 181 do 360 dni	322,47	0,00
	- powyżej 360	0,00	0,00
	RAZEM	1 810 970,38	1 813 260,71

NOTA 14

INSTRUMENTY FINANSOWE ZABEZPIECZAJĄCE

1. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym, w tym dotyczące zabezpieczenia podstawowych rodzajów planowanych transakcji oraz uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań

Celem polityki zarządzania ryzykiem finansowym Spółki jest ograniczenie negatywnego wpływu wahań rynkowych na wynik finansowy, przepływy pieniężne oraz wartość aktywów i zobowiązań. Spółka identyfikuje, ocenia i monitoruje ryzyka wynikające przede wszystkim ze zmian stóp procentowych.

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej wynika z faktu, że wszystkie zobowiązania i należności finansowe Spółki są oprocentowane według zmiennych stawek rynkowych (WIBOR 1M, WIBOR 3M, WIBOR 6M), co wpływa na poziom kosztów i przychodów finansowych.

- Struktura finansowania udzielonego według typu oprocentowania: Finansowanie o zmiennej stopie procentowej: 100% (wartość: 405 385 539,47 zł)

- Struktura finansowania otrzymanego według typu oprocentowania: Finansowanie o zmiennej stopie procentowej: 100% (wartość: 373 313 674,27 zł)

Spółka monitoruje ekspozycję na zmiany rynkowych stóp procentowych. Na dzień bilansowy Spółka stosuje instrumenty pochodne zabezpieczające ryzyko stopy procentowej:

Hedging stóp procentowych (CAP) w banku BNP Paribas Polska S.A. na kwotę 50.000.000 PLN (Seria A pierwszej emisji obligacji)

Hedging stóp procentowych (CAP) w banku Pekao S.A. na kwotę 100.000.000 PLN (brak powiązania z konkretną emisją obligacji)

Ryzyko kursu walutowego – brak zobowiązań i należności finansowych udzielonych czy otrzymanych w walucie obcej

2. Zabezpieczenie wartości godziwej, przepływów pieniężnych lub udziałów w aktywach netto jednostek zagranicznych

Rodzaj zabezpieczenia	Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego na dzień bilansowy	Charakterystyka zabezpieczanego rodzaju ryzyka
	PLN	
Hedging stóp procentowych (CAP) w banku BNP Paribas Polska S.A.	0,00	Ryzyko stopy procentowej
Hedging stóp procentowych (CAP) w banku Pekao S.A.	312 937,88	Ryzyko stopy procentowej

NOTA 15

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

Zmiany w innych rozliczeniach międzyokresowych biernych

Rozliczenia międzyokresowe bierne z dnia 30.06.2026 zaprezentowano w zobowiązaniach handlowych wobec pozostałych do 12 miesięcy

NOTA 16

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Wykaz zobowiązań warunkowych zabezpieczonych na majątku Spółki
(ze wskazaniem charakteru i formy zabezpieczenia)

Lp.	Rodzaj zobowiązania warunkowego	Kwota zobowiązania	Zabezpieczenie na majątku	
			Charakter i forma zabezpieczenia	Wartość
		PLN		PLN
1	Umowa kredytu z BNP Paribas Bank Polska S.A. z dnia 20 października 2021 roku	100 000 000,00	Hipoteka na nieruchomościach Matexi Polska Sp. z o.o.	75 000 000,00
2			Umowy Gwarancji	50 000 000,00
3	Umowa kredytu z Bankiem Pekao S.A. z dnia 28 października 2022r. (jako współdłużnik solidarny)	30 000 000,00	Hipoteka na nieruchomościach Matexi Polska Sp. z o.o. (Bukowińska III i Improwizacji)	70 316 000,00
4	Umowa kredytu z ING Bankiem Śląskim S.A. z dnia 19 grudnia 2024r. (jako współkredytobiorca)	80 000 000,00	Hipoteka na nieruchomościach Matexi Polska Sp. z o.o.	120 000 000,00
5			Podporządkowanie pożyczki wewnętrznej	30 000 000,00
	RAZEM	210 000 000,00		345 316 000,00

Komentarz

Poza wyżej wymienionymi, Spółka posiada jeszcze poniższe zobowiązania warunkowe z tytułu posiadanych finansowań:

- Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji (Art. 777 K.P.C.),
- Pełnomocnictwa do rachunków bankowych,
- Umowy podporządkowania pożyczek od podmiotów powiązanych,
- Każde pełnomocnictwa udzielone na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rzeczy kredytodawcy w związku lub na podstawie dowolnego dokumentu finansowego.

NOTA 17

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW -
STRUKTURA RZECZOWA

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów - struktura rzeczowa

Lp.	Tytuł	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025
		PLN	PLN
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności), w tym:	28 287 435,66	19 531 719,94
a	Usługi deweloperskie i zarządzanie projektami	13 412 958,97	612 475,34
b	Usługi zarządzania sprzedażą	888 803,77	330 780,92
c	Odsetki od udzielonych pożyczek	13 694 581,51	18 575 805,56
d	Inne	291 091,41	12 658,12
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności), w tym:	0,00	0,00
	RAZEM	28 287 435,66	19 531 719,94

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów - struktura terytorialna

Lp.	Tytuł	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025
		PLN	PLN
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów (rynki geograficzne)	28 287 435,66	19 531 719,94
a	kraj	28 277 565,58	19 531 719,94
b	Unia Europejska	9 870,08	0,00
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów (rynki geograficzne)	0,00	0,00
	RAZEM	28 287 435,66	19 531 719,94

Komentarz

Jednostka nie zaniechała w roku obrotowym żadnych przychodów ani kosztów i nie przewiduje zaniechania ich w roku następnym.

NOTA 18

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Zmiany w pozostałych przychodach operacyjnych

Lp.	Tytuł	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025
		PLN	PLN
1	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2	Dotacje	0,00	0,00
3	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
4	Pozostałe, w tym:	0,91	0,00
a	inne	0,91	0,00
	RAZEM	0,91	0,00

NOTA 19

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Zmiany w pozostałych kosztach operacyjnych

Lp.	Tytuł	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025
		PLN	PLN
1	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
3	Pozostałe, w tym:	10 182,00	50 000,60
a	utworzenie rezerw pozostałych	0,00	0,00
b	darowizny	10 000,00	50 000,00
c	inne	182,00	0,60
d	zdarzenia losowe	0,00	0,00
	RAZEM	10 182,00	50 000,60

NOTA 20

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody z odsetek

Lp.	Rodzaj aktywów	Przychody z tytułu odsetek w roku obrotowym 01.01.2026-30.06.2026			
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz niezrealizowane		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
	-od jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00
2	od jednostek pozostałych	56 849,53	0,00	0,00	0,00
	-odsetki bankowe i inne	56 849,53	0,00	0,00	0,00
3	Należności	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Środki pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Inne aktywa	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	56 849,53	0,00	0,00	0,00

Lp.	Rodzaj aktywów	Przychody z tytułu odsetek w roku obrotowym 01.01.2025-30.06.2025			
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz niezrealizowane		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
	-od jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00
2	od jednostek pozostałych	157 068,49	0,00	0,00	0,00
	-odsetki bankowe i inne	157 068,49	0,00	0,00	0,00
3	Należności	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Środki pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Inne aktywa	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	157 068,49	0,00	0,00	0,00

Inne przychody finansowe

Lp.	Tytuł	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-30.06.2025
		PLN	PLN
1	Rozwiązanie rezerw, z tytułu:	0,00	0,00
2	Pozostałe, w tym:	0,12	0,00
	RAZEM	0,12	0,00

Koszty z tytułu odsetek

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Koszty z tytułu odsetek w roku obrotowym 01.01.2026-30.06.2026			
		Odsetki naliczone i zapłacone	Odsetki naliczone lecz niezapłacone		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Zobowiązania przeznaczone do obrotu	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Długoterminowe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
c	zobowiązania finansowe inne	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	0,00	0,00	0,00	0,00

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Koszty z tytułu odsetek w roku obrotowym 01.01.2025-30.06.2025			
		Odsetki naliczone i zapłacone	Odsetki naliczone lecz niezapłacone		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Zobowiązania przeznaczone do obrotu	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Długoterminowe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
c	zobowiązania finansowe inne	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne pasywa	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	0,00	0,00	0,00	0,00

Aktualizacja wartości inwestycji

Lp.	Tytuł	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025
		PLN	PLN
1	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
2	Inwestycje krótkoterminowe	44 138,53	1 963 671,95
a	inne aktywa finansowe	44 138,53	1 963 671,95
	RAZEM	44 138,53	1 963 671,95

Inne koszty finansowe

Lp.	Tytuł	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025
		PLN	PLN
1	Utworzenie rezerw, z tytułu:	0,00	0,00
2	Pozostałe, w tym:	16 086,95	2 563,88
a	nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	16 086,95	2 563,88
	- ujemne różnice kursowe zrealizowane z br.	16 086,95	2 563,88
	RAZEM	16 086,95	2 563,88

NOTA 21

AKTYWA I REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Lp.	Tytuł ujemnych różnic przejściowych	Kwota różnicy przejściowej		Aktywa z tytułu podatku odroczonego na 30.06.2026	Kwota różnicy przejściowej		Aktywa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2025
		Stan na 30.06.2026	stawka podatku		Stan na 31.12.2025	stawka podatku	
		PLN		PLN	PLN		PLN
1	Odniesione na wynik finansowy						
a	z tyt. naliczonych odsetek od pożyczek	28 850 000,00	19%	5 481 500,00	29 810 804,59	19%	5 664 053,00
b	rezerwy na premie	678 442,27	19%	128 904,00	1 020 998,01	19%	193 990,00
c	rezerwy na urlopy	402 359,26	19%	76 448,00	340 197,35	19%	64 637,00
d	rezerwy pozostałe z tyt. dostaw i usług - ogólne	848 703,12	19%	161 254,00	1 223 695,76	19%	232 502,00
e	rezerwy pozostałe z tyt. dostaw i usług - projektowe	61 250,00	19%	11 638,00	40 318,24	19%	7 660,00
f	koszty finansowania dłużnego	9 820 168,87	19%	1 865 832,00	9 820 168,87	19%	1 865 832,00
g	strata podatkowa z lat ubiegłych	1 563 853,58	19%	297 132,00	5 957 273,26	19%	1 131 882,00
h	wycena hedging	1 802 508,12	19%	342 477,00	2 272 891,67	19%	431 849,00
i	różnice kursowe wycena bilansowa	408,99	19%	78,00	0,00	19%	0,00
2	RAZEM odniesione na wynik finansowy	44 027 285,22		8 365 263,00	50 486 347,75		9 592 405,00
3	Odniesionych na kapitał własny, w tym:	0,00		0,00	0,00		0,00
4	RAZEM odniesione na kapitał własny	0,00		0,00	0,00		0,00
5	RAZEM	44 027 285,22		8 365 263,00	50 486 347,75		9 592 405,00
	odpis aktualizujący wartość aktywów			0,00			0,00
	wartość netto aktywów z tytułu podatku odroczonego wykazanych w bilansie			8 365 263,00			9 592 405,00

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Lp.	Tytuł dodatnich różnic przejściowych	Kwota różnicy przejściowej		Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na 30.06.2026	Kwota różnicy przejściowej		Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2025
		Stan na 30.06.2026	stawka podatku		Stan na 31.12.2025	stawka podatku	
		PLN		PLN	PLN		PLN
1	Odniesione na wynik finansowy						
a	należności z tyt. naliczonych odsetek od pożyczek udzielonych + commitment fee	66 769 574,47	19%	12 686 219,00	60 744 860,44	19%	11 541 523,00
b	wycena obligacji w SCN	1 931 669,40	19%	367 017,00	998 137,80	19%	189 646,00
2	RAZEM odniesienie na wynik finansowy	68 701 243,87		13 053 236,00	61 742 998,24		11 731 169,00
3	Odniesione na kapitał własny	0,00		0,00	0,00		0,00
4	RAZEM odniesione na kapitał własny	0,00		0,00	0,00		0,00
	RAZEM	68 701 243,87		13 053 236,00	61 742 998,24		11 731 169,00

NOTA 22**KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW W WALUTACH OBCYCH**

Lp.	Tytuł	30.06.2026
1	kurs EUR, tabela nr 124/A/NBP/2026 z dnia 2026-06-30	4,2963

Lp.	Tytuł	31.12.2025
1	kurs EUR, tabela nr 251/A/NBP/2025 z dnia 2025-12-31	4,2267

Do wyceny transakcji ujętych w rachunku zysków i strat zastosowano kursy wymiany walut obowiązujące na dzień dokonania transakcji zgodnie z zasadami opisanymi we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

NOTA 23

WYBRANE DANE FINANSOWE

LP	Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
		PLN	PLN	EUR	EUR
1	Przychody ze sprzedaży	28 287 435,66	19 531 719,94	6 652 423,61	4 627 492,40
2	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 047 033,99	-6 863 522,61	1 422 095,38	-1 626 118,89
3	Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA)	6 088 032,69	-6 813 769,18	1 431 737,15	-1 614 331,21
4	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	100 462 374,64	62 348 064,42	23 625 975,88	14 771 622,54
5	Zysk (strata) netto	97 913 165,64	62 188 926,42	23 026 472,33	14 733 919,26
6	Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 971 664,66	9 509 853,73	2 580 232,51	2 253 092,71
7	Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-28 949 102,83	-4 707 061,74	-6 808 029,45	-1 115 206,06
8	Środki pieniężne netto z działalności finansowej	54 778 341,19	-4 542 134,83	12 882 352,94	-1 076 131,26
9	Zmiana netto stanu środków pieniężnych oraz ich ekwiwalentów	36 800 903,02	260 657,16	8 654 556,00	61 755,39

Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r. przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów EUR ogłaszanych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca tego okresu, tj. 4,2522

Dane porównawcze za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r. przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów EUR ogłaszanych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca okresu porównawczego, tj. 4,2208

LP	Pozycje bilansowe	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
		PLN	PLN	EUR	EUR
1	Aktywa trwałe	669 987 949,22	973 460 642,52	155 945 336,50	229 486 938,05
2	Aktywa obrotowe	495 398 277,88	90 721 729,64	115 308 120,45	21 387 050,53
3	Aktywa razem	1 165 386 227,10	1 064 182 372,16	271 253 456,95	250 873 988,58
4	Kapitał własny	775 161 529,27	669 916 799,84	180 425 372,83	157 928 475,41
5	Kapitał podstawowy	606 550 650,00	606 550 650,00	141 179 770,97	142 990 322,73
6	Zobowiązania długoterminowe	187 640 342,06	378 089 494,56	43 674 869,55	89 132 109,33
7	Zobowiązania krótkoterminowe	188 427 494,24	2 614 716,01	43 858 085,85	616 402,09

Dane bilansowe na dzień 30 czerwca 2026 r. przeliczono według średniego kursu EUR ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2026 r., tj. 1 EUR = 4,2963 PLN (Tabela nr 124/A/NBP/2026).

Dane bilansowe na dzień 30 czerwca 2025 r. przeliczono według średniego kursu EUR ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2025 r., tj. 1 EUR = 4,2419 PLN (Tabela 124/A/NBP/2025).

NOTA 24

ZATRUDNIENIE

Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe, w przeliczeniu na pełne etaty.

Lp.	Specyfikacja	Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym kończącym	
		30.06.2026	31.12.2025
		pełne etaty	pełne etaty
1	Pracownicy ogółem, z tego:	46,88	45,58
	– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych), w tym:	46,88	45,58
	osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	2	1

NOTA 25

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZADZAJĄCYCH I NADZORCZYCH - WYPŁACONE I NALEŻNE

Lp.	Wyszczególnienie	Wynagrodzenie wypłacone w roku obrotowym kończącym		Zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze	
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Członkowie Zarządu Spółki	218 400,00	109 200,00	0,00	0,00
2	Członkowie Rady Nadzorczej Spółki	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	218 400,00	109 200,00	0,00	0,00

Komentarz:

Na dzień 30.06.2026 nie występują należne wynagrodzenia dla członków organów zarządzających i nadzorczych.

NOTA 26

INFORMACJE O POŻYCZKACH, GWARANCJACH I PORĘCZENIACH UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZADZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zadłużenia na koniec roku		Zobowiązania zaciągnięte w imieniu osób wchodzących w skład organów tytułem gwarancji i poręczeń	
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Członkowie Zarządu Spółki	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	0,00	0,00	0,00	0,00

Komentarz:

Spółka nie udzieliła pożyczek, gwarancji ani poręczeń osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

NOTA 27

INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Nie dotyczy.

NOTA 28
ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r. Spółka nie wprowadzała zmian w przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości.

NOTA 29

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Lp.	Nazwa jednostki	Należności		Inwestycje (w tym pożyczki)		Zobowiązania	
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
		PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN
1	Matexi Polska Kraków sp. z o.o.	5 537 631,23	3 870 835,49	65 829 191,07	71 199 184,47	0,00	0,00
2	Edu Pro sp. z o.o.	48 771,89	333 470,65	21 705 409,47	19 802 969,80	0,00	0,00
3	Matexi Polska I sp. z o.o. Aleje Jerozolimskie Sp. K.	8 759,78	497 559,85	110 322 705,59	104 375 885,16	0,00	0,00
4	Matexi Polska Żelazna sp. z o.o.	213 250,10	927 410,28	94 960 876,23	94 898 115,66	0,00	0,00
5	Matexi Polska I sp. z o.o.	3 764,89	479 409,91	101 101,04	74 488,84	0,00	0,00
6	Matexi Polska sp. z o.o.	91 408 821,61	14 105 404,98	718 821 906,07	679 070 320,35	28 850 000,00	29 810 804,59
7	ABACUS GROUP NV	9 870,08	0,00	0,00	0,00	185 134,57	14 405,37
8	Matexi NV	0,00	3 661 750,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	97 230 869,58	23 875 841,16	1 011 741 189,47	969 420 964,28	29 035 134,57	29 825 209,96

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne		Pozostałe przychody operacyjne		Przychody finansowe	
		01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-30.06.2025
		PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN
1	Matexi Polska Kraków sp. z o.o.	5 256 001,86	4 771 411,30	0,00	0,00	5 010 852,53	0,00
2	Edu Pro sp. z o.o.	955 218,31	716 042,46	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Matexi Polska I sp. z o.o. Aleje Jerozolimskie Sp. K.	4 135 520,24	4 218 424,66	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Matexi Polska Żelazna sp. z o.o.	4 804 478,89	5 116 489,12	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Matexi Polska I sp. z o.o.	98 542,11	770 597,07	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Matexi Polska sp. z o.o.	13 022 131,77	3 929 901,21	0,00	0,00	89 407 863,95	71 020 754,37
7	ABACUS GROUP NV	9 870,08	5 934,60	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Matexi NV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	28 281 763,26	19 528 800,42	0,00	0,00	94 418 716,48	71 020 754,37

Lp.	Nazwa jednostki	Koszty operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne		Koszty finansowe	
		01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025
		PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN
1	Matexi Polska Kraków sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Edu Pro sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Matexi Polska I sp. z o.o. Aleje Jerozolimskie Sp. K.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Matexi Polska Żelazna sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Matexi Polska I sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Matexi Polska sp. z o.o.	0,00	3 498 593,59	0,00	0,00	0,00	0,00
7	ABACUS GROUP NV	369 219,16	170 219,74	0,00	0,00	405,06	0,00
8	Matexi NV	4 305 444,13	2 191 143,73	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	4 674 663,29	5 859 957,06	0,00	0,00	405,06	0,00

Inne informacje (w tym poszczególne transakcje) dotyczące transakcji zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi niezbędne dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki:

Wszystkie transakcje zawarte przez Spółkę z jednostkami powiązanymi były na warunkach rynkowych.

NOTA 30

INFORMACJE O SPORZĄDZANIU SPRAWOZDANIA SKONSOLIDOWANEGO

Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe ponieważ jest jednostką dominującą w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, tj. posiada jednostki zależne.

Jednostką sporządzającą sprawozdanie skonsolidowane na najwyższym szczeblu Grupy Kapitałowej jest Matexi Group NV z siedzibą w Waregem w Belgii. Sprawozdanie skonsolidowane jednostki nadrzędnej znajduje się na stronie internetowej Grupy pod adresem: <https://www.matexi.be/en/about-matexi/investor-relations>.

W dniu 02.01.2025 r. miała miejsce reorganizacja grupy Matexi Polska. Spółka Matexi Holding & Finance S.A. stała się jednostką dominującą w Grupie Matexi Polska.

Wykaz podmiotów, w których spółka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym podmiotu

Lp.	Nazwa i siedziba spółki	Udział procentowy w liczbie głosów	Procent posiadanego zaangażowania w kapitale	Kwota kapitału własnego spółki na 30.06.2026	Wynik finansowy za okres 01.01.2026 - 30.06.2026	
				PLN		PLN
1	Matexi Polska Sp. z o.o.	100%	100%	354 351 823,03	-	4 834 607,52
2	Matexi Polska Kraków Sp. z o.o.	100%	100%	9 956 204,09		9 951 204,09

NOTA 31**INFORMACJE O WYNAGRODZENIU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA
SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, WYPŁACONYM LUB NALEŻNYM ZA ROK OBROTOWY**

Lp.	Rodzaj usług	Wysokość wynagrodzenia
		PLN
1	Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt. 1 ustawy o biegłych rewidentach	52 000,00
a	badanie grupowe	0,00
b	badanie jednostkowe statutowe	13 000,00
c	badanie skonsolidowane	39 000,00
	RAZEM	52 000,00

Komentarz

Wynagrodzenie wypłacone w roku 2026:

Badanie rocznego sprawozdania jednostkowego 13.000 PLN, zaś skonsolidowanego 39.000 PLN.

NOTA 32**KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI**

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje oraz wskazanie, czy sprawozdanie zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności

Komentarz:

Sytuacja geopolityczna spowodowana wojną w Ukrainie oraz wojną na Bliskim Wschodzie miała niewielki wpływ na działalność Grupy w pierwszym półroczu 2026. Potwierdzeniem tego jest fakt czerwcowej emisji niezabezpieczonych obligacji na kwotę 105 milionów złotych, które zostały objęte zarówno przez instytucjonalnych, jak i prywatnych inwestorów. Dodatkowo, Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopy procentowe, co przekłada się na większe zainteresowanie zakupem mieszkania przez klientów kredytowych.

Grupa Matexi od lat działa w zmiennym środowisku i radzi sobie dobrze, mimo tego typu globalnych wstrząsów. Polska ma ogólnie silny rynek wewnętrzny i duży potencjał do adaptacji, co może pomóc w złagodzeniu ewentualnych negatywnych skutków wprowadzenia ceł. Kluczowe jest monitorowanie sytuacji i elastyczne podejście do zmieniających się warunków.

Jeśli chodzi o projekty deweloperskie prowadzone przez Matexi, zdecydowana większość materiałów używanych do budowy pochodzi z rynku krajowego. Pojedyncze wyroby pochodzą z obszaru Unii Europejskiej i nie są zagrożone objęciem cłami. Według naszej oceny sytuacja polityczna w USA i ryzyko nakładania ceł, nie wpływa na działalność deweloperską Matexi w Polsce.

Umowy pożyczek udzielonych przez Spółkę uzależnione są od poziomu WIBOR 1M i 3M, zatem ustalony spread pozwala Spółce na wygenerowanie dodatniego wyniku finansowego.

Spółka nie posiada własnych nieruchomości pod projekty mieszkaniowe, a środki pieniężne, którymi dysponuje Spółka oraz Grupa Matexi Polska (do której Spółka należy), są wystarczające do kontynuacji dotychczasowej działalności. Na dzień bilansowy Spółka wykazuje zysk netto w kwocie 97 913 165,64 PLN oraz kapitał własny w kwocie 775 161 529,27 PLN, w związku z tym na moment sporządzania sprawozdania finansowego nie istnieje niepewność co do kontynuacji działalności gospodarczej Spółki.

W zakresie dostępu do źródeł finansowania, Grupa Matexi w Polsce dysponuje środkami z wyemitowanych obligacji oraz z pozyskanych linii kredytowych w bankach. Linia kredytowa w banku BNP Paribas S.A. w kwocie 100 mln PLN pozostaje dostępna do września 2026. Wykorzystanie limitu z tytułu tego kredytu wynosi na dzień 30.06.2026 56 400 000 PLN.

Linia kredytowa w banku ING S.A. w kwocie 80 mln PLN, obowiązuje do grudnia 2026. Kredyt jest dostępny i może być wykorzystywany przez 3 spółki: Matexi Polska Sp. z o.o., Matexi Polska Holding & Finance S.A. oraz Matexi Polska Kraków Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2026 wykorzystanie limitu z tytułu tego kredytu przez spółkę Matexi Polska Holding & Finance S.A. wynosi 15 751,94 PLN.

Na dzień 30.06.2026 Spółka wykazuje w zobowiązaniach 4 serie wyemitowanych obligacji:

- Seria A, wartość nominalna 50 000 000 PLN
- Seria B, wartość nominalna 50 000 000 PLN
- Seria C, wartość nominalna 85 000 000 PLN
- Seria D, wartość nominalna 105 000 000 PLN

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, obligacje serii A i B zostały spłacone przed terminem zapadalności (spłata miała miejsce w lipcu). Wszystkie pozostałe finansowania zewnętrzne w Grupie Matexi będą przedłużane lub refinansowane. Aktualnie prowadzone są negocjacje z bankami dotyczące finansowania na kolejne lata.

Pozostałe dodatkowe informacje oraz objaśnienia wymagane ustawą o rachunkowości nie dotyczą jednostki i roku obrotowego objętego niniejszym sprawozdaniem.

Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie - brak takich zdarzeń