



RAPORT PÓŁROCZNY KEMBERTON SP. Z O.O.

ZA OKRES OD 01 STYCZNIA 2026 ROKU DO 30 CZERWCA 2026 ROKU



**WYBRANE DANE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO
PÓŁROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

			Dane w PLN		Dane w EUR	
	kluczowe dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej (w zł)	% wzrost (+) / spadek (-)	30.06.2026	31.12.2025 dane przekształcone	30.06.2026	31.12.2025 dane przekształcone
1	Inwestycje długoterminowe	0%	4 832 739	4 832 739	1 124 861	1 143 383
2	Środki pieniężne	-95%	484 776	9 228 989	112 836	2 183 498
3	Zapasy	+6%	213 608 006	202 187 282	49 719 062	47 835 730
4	Aktywa ogółem	-0,2%	234 273 682	234 675 902	54 529 172	55 522 252
5	Kapitał własny	+60%	65 928 652	41 289 991	15 345 449	9 768 848
6	Zobowiązania długoterminowe	-9%	143 423 084	158 444 736	33 382 930	37 486 629
7	Zobowiązania krótkoterminowe	-29%	24 921 946	34 922 425	5 800 793	8 262 338

			Dane w PLN		Dane w EUR	
	kluczowe dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów (w zł)	% wzrost (+) / spadek (-)	1.01.2026 – 30.06.2026	1.01.2025 – 30.06.2025 dane przekształcone	1.01.2026 – 30.06.2026	1.01.2025 – 30.06.2025 dane przekształcone
1	Przychody ze sprzedaży	-96%	327 416	8 504 752	77 166	2 009 107
2	Przychody operacyjne	-24%	11 766 995	15 452 104	2 773 272	3 650 305
3	Koszty operacyjne	-88%	(997 139)	(8 621 588)	(235 008)	(2 036 708)
4	Przychody finansowe	-100%	0	1 209 691	0	285 770
5	Koszty finansowe	-53%	(7 338 746)	(15 517 169)	(1 729 613)	(3 665 675)
6	Zysk netto	212%	3 208 661	1 027 786	756 225	242 797

Kursy zastosowane do przeliczenia powyższych danych finansowych:

	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Pozycje bilansowe	4,2963	4,2267	-
Pozycje wynikowe	4,2430	-	4,2331

PISMO ZARZĄDU

Szanowni Państwo,

Działając w imieniu Kemberton Sp. z o.o. przedstawiamy Państwu raport półroczny za okres od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. Raport ten wraz z załącznikami zawiera wyniki finansowe spółki wraz z podsumowaniem najważniejszych wydarzeń, jakie miały miejsce w ciągu pierwszego półrocza 2026 roku, jak również przedstawia perspektywy rozwoju spółki na kolejne miesiące.

Spółka Kemberton Sp. z o.o. została utworzona celem realizacji projektu inwestycyjnego VIBE II polegającego na budowie budynku biurowo - usługowego zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Towarowej 7, który od roku 2025 posiada prawomocne pozwolenie na budowę.

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

W I półroczu nastąpiły zmiany w strukturze udziałowców do następującej struktury: 66,15% udziałów należy do Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o., spółki prawa polskiego z siedzibą w Warszawie oraz 33,85% udziałów należy do Deus NV, z siedzibą w Leper, w Belgii.

Grupa Ghelamco, w ramach której działa spółka Kemberton, stopniowo ewoluuje w kierunku modelu dewelopera platformowego w odniesieniu do swojej działalności na polskim rynku nieruchomości. W tym modelu Grupa może inicjować i realizować projekt, podczas gdy partner inwestycyjny nabywa w nim udział (nieruchomość) i uczestniczy w jego finansowaniu. W zależności od warunków transakcji Grupa może nadal zarządzać procesem deweloperskim po wejściu partnera. Podejście to pozwala Grupie wykorzystać posiadane kompetencje deweloperskie przy jednoczesnym ograniczeniu kapitału, który musi zaangażować w poszczególne projekty. Sprzedaż The Bridge stanowiła element realizowanego przez Grupę programu redukcji zadłużenia finansowego.

W ramach wdrożenia nowego modelu spółka wstrzymała prace w modelu JV opisywane w poprzednim sprawozdaniu. We wrześniu 2026 spółka rozpoczęła rozmowy z partnerami biznesowymi, którzy mogliby kupić nieruchomość Kembertona i następnie razem z Ghelamco realizować projekt deweloperski.

Przekazując raport półroczny pragniemy przy tym podziękować za zaufanie, jakim obdarzyli Państwo Kemberton Sp. z o.o.

Z poważaniem,

Zarząd Kemberton sp. z o.o.

**OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO**

Zarząd Kemberton Sp. z o.o. oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy, półroczne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki Kemberton Sp. z o.o. oraz jej wynik finansowy.

Ponadto Zarząd oświadcza, że półroczne sprawozdanie z działalności Kemberton Sp. z o.o. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Warszawa, 30 września 2026 roku

Podpisy Członków Zarządu:

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu

**SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE KEMBERTON SP. Z O.O. ZA OKRES 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2026 ROKU – ZAŁĄCZNIK NR 1**

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI KEMBERTON SP. Z O.O. ZA OKRES 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2026 ROKU – ZAŁĄCZNIK NR 2**