



ROBYG
the Art of Building

GRUPA ROBYG S.A.

RAPORT FINANSOWY ZA 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2025 ROKU

(zawierający śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku i śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku)

GRUPA ROBYG S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2025 ROKU



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	6
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
1. INFORMACJE OGÓLNE	9
2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
3. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	13
4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	14
5. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	14
6. INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ROZLICZANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	17
7. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ	20
8. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	20
9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	21
10. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	22
11. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	22
12. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	23
13. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	23
14. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	24
15. PODMIOTY POWIĄZANE	25
16. INSTRUMENTY FINANSOWE.....	27
17. KAPITAŁY.....	29
18. ISTOTNE ZDARZENIA ZWIĄZANE Z GRUPĄ, MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2025 ROKU	29
19. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA	30
20. AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY.....	31
21. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM.....	32

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	5	491 365	704 595
- w tym sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych		309 459	643 804
Koszt własny sprzedaży		(374 467)	(545 754)
- w tym koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych		(212 019)	(492 159)
Zysk brutto na sprzedaży	5	116 898	158 841
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	6.1	6 132	(2 260)
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	8	28 480	-
Pozostałe przychody		3 861	781
Koszty marketingu i sprzedaży		(16 136)	(11 755)
Koszty ogólnego zarządu		(32 564)	(28 786)
Pozostałe koszty		(771)	(2 401)
Zysk operacyjny		105 900	114 420
Przychody finansowe		11 332	22 733
Koszty finansowe		(10 912)	(4 107)
Zysk brutto		106 320	133 046
Podatek dochodowy		(18 995)	(25 704)
Zysk netto za okres		87 325	107 342
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		87 537	108 119
Akcjonariuszom niekontrolującym		(212)	(777)
		87 325	107 342
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	(4 110)
Całkowity dochód netto za okres		87 325	103 232
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		87 537	104 009
Akcjonariuszom niekontrolującym		(212)	(777)
		87 325	103 232
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):			
- podstawowy oraz rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	13	0,30	0,37

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	31 grudnia 2024 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		25 059	27 237
Nieruchomości inwestycyjne	8, 20	887 274	680 224
Wartość firmy		21 488	21 488
Inne wartości niematerialne		881	1 127
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	6.1	23 881	37 772
Inne długoterminowe należności i pozostałe aktywa	10.1	167 956	151 771
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		86 831	83 437
		1 213 370	1 003 056
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7	2 392 626	1 797 756
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10.2	293 691	311 382
Należności z tytułu podatku dochodowego		6 178	6 902
Rozliczenia międzyokresowe		8 205	2 959
Pochodne instrumenty finansowe		-	2 303
Indywidualne rachunki powiernicze		119 841	152 126
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	243 517	210 758
		3 064 058	2 484 186
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	20	48 133	78 356
SUMA AKTYWÓW		4 325 561	3 565 598
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)			
Kapitał zakładowy	17.1	28 940	28 940
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		385 423	385 423
Kapitał rezerwowy		9 647	9 647
Zyski zatrzymane		1 417 878	1 330 341
		1 841 888	1 754 351
Akcjonariusze niekontrolujący	17.2	(3 085)	(2 873)
Kapitał własny razem		1 838 803	1 751 478
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	11	761 668	404 229
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		35 729	19 138
Pozostałe zobowiązania		70 181	74 718
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		139 379	119 052
		1 006 957	617 137
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		533 721	301 661
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		61 912	64 044
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	11	234 185	189 485
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 959	18 595
Rozliczenia międzyokresowe		92 574	106 022
Zaliczki otrzymane od klientów		549 440	508 516
Rezerwy	14.2	6 010	8 660
		1 479 801	1 196 983
Zobowiązania razem		2 486 758	1 814 120
SUMA PASYWÓW		4 325 561	3 565 598

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto z działalności kontynuowanej		106 320	133 046
Zysk brutto		106 320	133 046
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja		3 689	3 279
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	8, 20	(28 480)	-
Przychody finansowe		(11 332)	(22 733)
Koszty finansowe		10 912	4 107
Zmiana stanu rezerw		(2 650)	4 842
(Zysk)/strata ze zbycia i likwidacji aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów przeznaczonych do sprzedaży		(7 609)	46
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności, po opodatkowaniu	6.1	(6 132)	2 260
Podatek dochodowy zapłacony		(17 941)	(43 265)
Odsetki otrzymane		3 114	11 447
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu należności		37 750	(45 438)
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		(500 799)	9 904
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		253 737	(11 742)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów		22 230	21 945
Zmiana stanu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze		32 285	34 244
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		(104 906)	101 942
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(464)	(2 203)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		5 086	-
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych i aktywów poprzednio zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży		12 381	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi	8	(242 155)	(72 133)
Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym		-	(18 500)
Odsetki otrzymane od pożyczek udzielonych podmiotom niepowiązanym		-	94
Nabycie weksli od podmiotów powiązanych		-	(14 625)
Splata weksli od podmiotów powiązanych		-	14 625
Odsetki od weksli od podmiotów powiązanych		-	123
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym		(10 000)	(1 500)
Splata pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym		-	10 350
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		(235 152)	(83 769)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	16.3	(2 186)	(1 880)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	16.3	553 134	114 296
Splata kredytów	16.3	(631 970)	(45 311)
Wpływy z tytułu emisji obligacji	16.3, 18.2	400 000	-
Wykup obligacji	16.3, 18.2	(22 500)	(100 000)
Wpływy z tytułu pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych	16.3	66 718	-
Splata pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych	16.3	(2 387)	(26 201)
Odsetki oraz prowizje zapłacone	16.3	(19 780)	(20 308)
Nabycie weksli od podmiotów powiązanych	16.3	30 000	-
Splata weksli od podmiotów powiązanych	16.3	(500)	-
Wpływy netto z tytułu rozliczenia transakcji zamiany stóp procentowych		2 288	3 599
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		372 817	(75 805)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		32 759	(57 632)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	9	210 758	340 851
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	9	243 517	283 219
- o ograniczonej możliwości dysponowania	9	2 710	4 879

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane			
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	28 940	385 423	9 647	-	1 330 341	1 754 351	(2 873)	1 751 478
Zysk/(strata) netto za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku	-	-	-	-	87 537	87 537	(212)	87 325
Całkowity dochód netto za okres	-	-	-	-	87 537	87 537	(212)	87 325
Na dzień 30 czerwca 2025 roku	28 940	385 423	9 647	-	1 417 878	1 841 888	(3 085)	1 838 803

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane			
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	28 940	385 423	9 647	4 110	1 071 276	1 499 396	(1 926)	1 497 470
Zysk/(strata) netto za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku	-	-	-	-	108 119	108 119	(777)	107 342
Inne całkowite dochody	-	-	-	(4 110)	-	(4 110)	-	(4 110)
Całkowity dochód netto za okres	-	-	-	(4 110)	108 119	104 009	(777)	103 232
Na dzień 30 czerwca 2024 roku	28 940	385 423	9 647	-	1 179 395	1 603 405	(2 703)	1 600 702

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Informacje dotyczące Spółki

Grupę Kapitałową ROBYG S.A. („Grupa”) tworzy ROBYG S.A. („Spółka”) i jej spółki zależne. Jednostki tworzące Grupę wymienione zostały w Nocie 1.3. a wspólne przedsięwzięcia Grupy wymienione zostały w Nocie 1.4.

Grupa prowadzi działalność w branży deweloperskiej i zajmuje się głównie budową oraz sprzedażą nieruchomości mieszkaniowych.

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

- ROBYG S.A. ma siedzibę w Polsce, w Warszawie (02-972), przy Al. Rzeczypospolitej 1.
- ROBYG S.A. została założona na podstawie statutu z dnia 14 marca 2007 roku.
- ROBYG S.A. została wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398.
- ROBYG S.A. nadano numer statystyczny REGON 140900353.

Wszystkie Spółki tworzące Grupę mają swoją siedzibę oraz prowadzą działalność gospodarczą w Polsce.

1.2. Zarząd i Rada Nadzorcza

Na dzień 30 czerwca 2025 roku, w skład Zarządu Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

- Eyal Keltsh – Prezes Zarządu,
- Artur Ceglarz – Wiceprezes Zarządu,
- Marta Hejak – Wiceprezes Zarządu,
- Dariusz Pawlukowicz – Wiceprezes Zarządu.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku, w skład Rady Nadzorczej Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

- Oscar Kazanelson – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Martin Thiel – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Claudia Hoyer - Członek Rady Nadzorczej,
- Dr. Harboe Vaagt - Członek Rady Nadzorczej,
- Radosław Biedecki - Członek Rady Nadzorczej,
- Przemysław Kurczewski – Członek Rady Nadzorczej.

1.3. Struktura Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
1.	ROBYG S.A.	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
2.	ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
3.	ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
4.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
5.	ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
6.	ROBYG Słoneczna Morena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
7.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
8.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
9.	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
10.	ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
11.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
12.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
13.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Sprzedaż oraz działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy.	100,00 %	100,00 %
14.	ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %
15.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
16.	ROBYG Residence Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
17.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
18.	P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
19.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
20.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
21.	Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
22.	ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
23.	OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
24.	ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
25.	ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
26.	OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
27.	ROBYG Praga Arte Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
28.	ROBYG Property Sp. z o.o.	Działalność związana z wynajmem.	100,00 %	100,00 %
29.	ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
30.	ROBYG Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
31.	ROBYG Finance Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
32.	ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
33.	ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
34.	ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
35.	ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
36.	ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
37.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
38.	ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
39.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
40.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
41.	ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
42.	ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
43.	ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
44.	Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
45.	GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
46.	ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
47.	ROBYG 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
48.	PZT "Transbud" S.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
49.	PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	100,00 %	100,00 %
50.	PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
51.	ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
52.	ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
53.	ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
54.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
55.	ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
56.	ROBYG Working Balance Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
57.	ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
58.	ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
59.	Star Property Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
60.	IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	100,00 %
61.	10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
62.	9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
63.	15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
64.	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
65.	ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
66.	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
67.	ROBYG WEGA Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
68.	ROBYG 23 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
69.	ROBYG 24 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
70.	TM Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
71.	GYBOR Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
72.	ROBYG 25 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
73.	ROBYG 26 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
74.	ROBYG 28 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
75.	ROBYG 29 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
76.	ROBYG 30 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
77.	ROBYG Piątkowo Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
78.	ROBYG WPB Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	99,76 %	99,76 %
79.	Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
80.	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
81.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
82.	Przybrzeżna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
83.	MKO Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
84.	KAJAR Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
85.	Apartamenty przy metrze Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
86.	Krakowska Project Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
87.	NCHAR Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
88.	ROBYG New Era Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
89.	ROBYG Prestigious Residence Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

(1) Podmiot został utworzony w IV kwartale 2024 roku.

Wszystkie podmioty wchodzące w skład Grupy zostały zawiązane na czas nieokreślony.

1.4 Wspólne przedsięwzięcia Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
1.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %
2.	Affane Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %
3.	Zaspa Project Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %
4.	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (poprzednio: 8/126 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %

(1) W III kwartale 2024 roku, Spółka sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.À R.L.

2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 14 sierpnia 2025 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz instrumentów pochodnych wycenianych według wartości godziwej.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w polskich złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, zaokrąglane są do tysięcy PLN (‘000 PLN).

2.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”), zatwierdzone przez UE.

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określoną przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z zasadami rachunkowości Grupy.

Przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczane w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z postanowieniami MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 26 marca 2025 roku.

2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

Złoty polski (PLN) jest walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityki) rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami rachunkowości opisanymi w ostatnim pełnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy sporządzonym zgodnie z MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, z wyjątkiem poniższych zmian do MSSF przyjętych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od dnia 1 stycznia 2025 roku:

- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak wymienialności.

Zastosowanie powyższej zmiany nie miało istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

3.1. Nowe standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i zmiany do standardów zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły w życie ani nie zostały zatwierdzone przez UE na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe oraz MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych - sprzedaż lub przekazanie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami Stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami - zatwierdzenie zmian odroczone na czas nieokreślony;
- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 19 Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych standardów i zmian na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe w okresie, od którego mają one zastosowanie. Wyniki tej oceny będą zależne od dalszej bardziej szczegółowej analizy zapisów standardów, wyjaśnień oraz dodatkowych interpretacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

Grupa nie przyjęła żadnych innych standardów, interpretacji ani zmian, które zostały opublikowane, lecz nie weszły jeszcze w życie.

4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego i z uwagi na to, przedstawione wyniki finansowe Grupy nie podlegają znaczącym wahaniom pomiędzy poszczególnymi śródrocznymi okresami sprawozdawczymi.

5. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Bieżąca działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych i powiązanych z tym działaniach wspierających. Działalność Grupy prowadzona jest jednak w różnych miastach Polski (Warszawa, Trójmiasto, Wrocław, Poznań i Łódź). Grupa zidentyfikowała następujące segmenty operacyjne i sprawozdawcze na podstawie lokalizacji geograficznych:

- segment warszawski,
- segment trójmiejski,
- segment wrocławski,
- segment poznański,
- segment łódzki.

Spółka prowadzi działalność w ramach jednego segmentu operacyjnego (jakim jest działalność holdingowa).

Grupa dokonuje oceny wyników poszczególnych segmentów na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz zysku brutto ze sprzedaży uzyskanego przez segmenty. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności różni się od MSSF w zakresie prezentacji działalności podejmowanej w ramach wspólnych przedsięwzięć. Sprawozdawczość dotycząca segmentów w zakresie wszystkich wspólnych przedsięwzięć jest ujmowana metodą konsolidacji proporcjonalnej, podczas gdy zgodnie z MSSF, wspólne przedsięwzięcia należy ujmować stosując metodę praw własności.

W stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego nie występują różnice w zakresie podstawy wyodrębnienia segmentów oraz podstawy oceny zysku lub straty segmentu.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące poszczególnych segmentów sprawozdawczych oraz uzgodnienie pomiędzy sprawozdawczością dotyczącą segmentów a zyskiem brutto ze sprzedaży wykazanym w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów sporządzonym zgodnie z MSSF.

6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	Segmenty operacyjne							Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsięwzięcia	Trójmiasto – wspólne przedsięwzięcia	Trójmiasto – jednostki zależne	Wrocław– jednostki zależne	Poznań – jednostki zależne	Łódź – jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów niepowiązanych	201 285	36 365	1 019	117 000	7 088	7 057	-	369 814	(37 384)	332 430
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych	158 296	-	-	-	-	-	639	158 935	-	158 935
Przychody ze sprzedaży razem	359 581	36 365	1 019	117 000	7 088	7 057	639	528 749	(37 384)	491 365
Zysk brutto ze sprzedaży	83 479	7 272	429	29 633	813	2 973	-	124 599	(7 701)	116 898
Pozostałe przychody										3 861
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto										28 480
Koszty marketingu i sprzedaży										(16 136)
Koszty ogólnego zarządu										(32 564)
Pozostałe koszty										(771)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu										6 132
Zysk operacyjny										105 900

**6 miesięcy zakończonych
30 czerwca 2024 roku
(niezbadane)**

Przychody ze sprzedaży na rzecz
podmiotów niepowiązanych

Przychody ze sprzedaży na rzecz
podmiotów powiązanych

Przychody ze sprzedaży razem

Zysk brutto ze sprzedaży

Pozostałe przychody

Przeszacowanie nieruchomości
inwestycyjnych do wartości godziwej, netto

Koszty marketingu i sprzedaży

Koszty ogólnego zarządu

Pozostałe koszty

Udział w zysku lub stracie wspólnych
przedsięwzięć wycenianych metodą praw
własności, po opodatkowaniu

Zysk operacyjny

	Segmenty operacyjne					Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Trójmiasto – wspólne przedsięwzięcia	Trójmiasto – jednostki zależne	Wrocław – jednostki zależne	Poznań – jednostki zależne			
	249 899	988	348 393	51 679	3 032	653 991	(988)	653 003
	51 592	-	-	-	-	51 592	-	51 592
	301 491	988	348 393	51 679	3 032	705 583	(988)	704 595
	54 778	738	90 812	11 848	1 403	159 579	(738)	158 841
								781
								-
								(11 755)
								(28 786)
								(2 401)
								(2 260)
								114 420

6. INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ROZLICZANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

6.1. Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia rozliczanych metodą praw własności

Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku były następujące:

	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2025 roku	37 772
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	6 132
Konwersja pożyczki na kapitał własny – Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	5 136
Dywidendy zadeklarowane (szczegóły w Nocie 10.2)	(25 159)
Saldo zamknięcia na dzień 30 czerwca 2025 roku	23 881

Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2024 roku	(4 480)
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	21 400
Konwersja pożyczki na kapitał własny – Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)	5 660
Wartość zatrzymanych udziałów - ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o.	15 192
Saldo zamknięcia na dzień 31 grudnia 2024 roku	37 772

6.2. Skrócone informacje finansowe

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)
Wybrane informacje finansowe				
<u>pochodzące ze sprawozdania z</u>				
<u>sytuacji finansowej</u>				
Aktywa obrotowe ogółem, w tym:	202 877	103 136	134 205	112 164
Zapasy	188 150	18 910	126 246	110 982
Krótkoterminowe aktywa finansowe (weksle)	-	67 890	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 129	9 937	2 011	434
Indywidualne rachunki powiernicze	3 896	1 193	4 467	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 781	-	1 561	390
Aktywa ogółem	206 658	103 136	135 766	112 554
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem, w tym:	109 787	72 516	19 242	1 944
Zaliczki otrzymane od klientów	83 108	21 788	11 104	1 944
Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów	-	1 985	30	-
Zobowiązania długoterminowe ogółem, w tym:	112 973	-	112 553	100 960
Oprocentowane pożyczki od podmiotów powiązanych	112 973	-	112 553	100 960
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	15 305	-	-
Zobowiązania ogółem	222 760	89 806	131 825	102 904
Aktywa netto	(16 102)	13 330	3 941	9 650
Wybrane informacje finansowe ze				
<u>sprawozdania z całkowitych</u>				
<u>dochodów</u>				
Sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych	-	72 778	-	-
Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	-	-	2 038	-
Koszt własny sprzedaży	-	(58 235)	(1 179)	-
Koszty marketingu, sprzedaży i ogólnego zarządu	(1 852)	(183)	(1 056)	(18)
Pozostałe przychody/(koszty), netto	-	13	-	88
Przychody/(koszty) finansowe z tytułu odsetek, netto	259	2 072	118	41
Podatek dochodowy	301	(3 125)	15	(21)
Zysk (strata) netto / Całkowity dochód ogółem	(1 292)	13 320	(64)	90

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)
<u>Wybrane informacje finansowe</u>				
<u>pochoǳące ze sprawozdania z sytuacji finansowej</u>				
Aktywa obrotowe ogółem, w tym:	127 969	143 012	118 286	108 547
Zapasy	111 819	75 969	108 898	104 543
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 750	19 791	4 922	3 647
Indywidualne rachunki powiernicze	6 216	34 794	3 027	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 479	-	1 551	411
Aktywa ogółem	131 448	143 012	119 837	108 958
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem, w tym:	57 427	76 239	17 897	2 571
Zaliczki otrzymane od klientów	46 100	73 448	4 249	2 195
Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów	-	4 265	30	-
Zobowiązania długoterminowe ogółem, w tym:	88 831	-	108 062	96 827
Oprocentowane pożyczki od podmiotów powiązanych	88 831	-	108 062	96 827
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	12 180	-	-
Zobowiązania ogółem	146 258	92 684	125 989	99 398
Aktywa netto	(14 810)	50 328	(6 152)	9 560
	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)
<u>Wybrane informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</u>				
Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	-	-	1 976	-
Koszt własny sprzedaży	-	-	(501)	-
Koszty marketingu, sprzedaży i ogólnego zarządu	(1 492)	-	(298)	(745)
Przychody/(koszty) finansowe z tytułu odsetek, netto	(2 635)	-	(1 009)	(788)
Podatek dochodowy	784	-	32	291
Zysk (strata) netto / Całkowity dochód ogółem	(3 343)	-	64	(1 242)

Na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku, nie istniały żadne zabezpieczenia ustanowione na aktywach wspólnych przedsięwzięć Grupy.

Działalność wszystkich wspólnych przedsięwzięć jest kontynuowana. Sprawozdania finansowe wszystkich wspólnych przedsięwzięć są sporządzane na ten sam dzień sprawozdawczy co sprawozdania Grupy.

7. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

	30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	31 grudnia 2024 roku
Grunty przeznaczone pod zabudowę	1 191 420	1 048 018
Produkcja w toku	1 009 543	585 254
Wyroby gotowe	180 239	151 443
Zaliczki na poczet usług budowlanych	11 424	13 041
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	2 392 626	1 797 756
w tym wpływ zastosowania MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów)	61 912	64 044

W okresach 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku oraz 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku, Grupa nie utworzyła ani nie dokonywała odwrócenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

8. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	2025 (niezbadane)	2024 (niezbadane)
Na dzień 1 stycznia	680 224	453 200
Zysk z przeszacowania (1)	25 915	-
Nabycia (2)	239 858	67 012
Przeniesienie z zapasów (3)	-	8 006
Przeniesienie do zapasów (4)	(77 611)	(29 765)
Dodatkowe koszty poniesione w okresie	2 297	5 121
Zastosowanie MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów)	16 591	(724)
Na dzień 30 czerwca	887 274	502 850
w tym wpływ zastosowania MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów)	35 729	20 419

- (1) Całkowitą wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 30 czerwca 2024 roku zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku (jak i w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku), nie dokonano przeniesień pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych.
Zysk z przeszacowania ujęty w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 28 480 tys. PLN zawiera zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 25 915 tys. PLN oraz zysk z przeszacowania aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w kwocie 2 565 tys. PLN.
- (2) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa podpisała umowę nabycia gruntu klasyfikowanego jako nieruchomość inwestycyjna o wartości 239 858 tys. PLN (W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku 67 012 tys. PLN) (szczegóły w Nocie 18.3).
- (3) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa nie zawarła żadnej nowej umowy najmu lokalu komercyjnego wcześniej zaklasyfikowanego jako zapasy (W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku, Grupa zawarła nową umowę najmu lokalu komercyjnego wcześniej zaklasyfikowanego jako zapasy).
- (4) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektów mieszkaniowych na gruntach wcześniej ujmowanych jako nieruchomości inwestycyjne.

Opis metod wyceny oraz kluczowe dane wejściowe użyte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej zostały przedstawione poniżej (nie uwzględniono wpływu korekty wynikającej z zastosowania MSSF 16 dla prawa wieczystego użytkowania gruntów):

Nieruchomość inwestycyjna	Metoda wyceny na dzień 30 czerwca 2025 roku	Wartość godziwa na:		Zysk / (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za okres zakończony:	
		30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	30 czerwca 2025 roku	30 czerwca 2024 roku
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Śródmieście) (1)	Metoda rezydualna	63 380	98 281	5 939	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Nowy Port) (2)	Metoda rezydualna	-	29 001	-	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Oliwa)	Metoda transakcji porównywalnych	24 067	22 784	1 283	-
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Bemowo)	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	1 438	1 438	-	-
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Włochy)	Metoda transakcji porównywalnych	58 250	55 450	2 800	-
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Ochota)	Wycena wewnętrzna	253 105	253 065	-	-
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Wilanów) (3)	Wycena wewnętrzna	242 097	-	-	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Ostrów Tumski)	Metoda rezydualna	130 759	120 534	10 207	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Piątkowo) (4)	Metoda transakcji porównywalnych	47 500	51 324	3 946	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Nowe Miasto)	Metoda transakcji porównywalnych	28 450	26 710	1 740	-
Lokale przeznaczone na wynajem	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	2 499	2 499	-	-
		851 545	661 086	25 915	-

- (1) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa kontynuowała realizację projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (wartość gruntu przeniesionego do zapasów wynosiła 40 840 tys. PLN),
- (2) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa kontynuowała realizację projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 29 001 tys. PLN).
- (3) Szczegóły w Nocie 18.3.
- (4) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa kontynuowała realizację projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 7 770 tys. PLN).

Poniżej przedstawiono opis wybranych istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych dla celów wyceny:

Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Wartości
Metoda pozostałościowa	Średnie ceny sprzedaży (1)	13 130 – 15 970 PLN/m ²
	Koszty budowy, w tym koszty infrastruktury i projektu architektonicznego (z wyłączeniem kosztów wyposażenia) (1)	7 000 – 7 760 PLN/m ²
Metoda transakcji porównywalnych	Marża inwestora (1)	14,50%-15,00%
	Średni okres transakcji porównywalnych	styczeń 2024 – kwiecień 2025

(1) W oparciu o niezależne wyceny i założenia budżetowe Grupy

9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	31 grudnia 2024 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	13 487	6 675
Lokaty krótkoterminowe	227 320	194 455
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	2 710	9 628
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	243 517	210 758

10. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

10.1. Inne należności długoterminowe i pozostałe aktywa

	30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	31 grudnia 2024 roku
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym (szczegóły w Nocie 15)	164 097	147 714
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane (część długoterminowa)	894	879
Pozostałe aktywa	2 965	3 178
Inne należności długoterminowe	167 956	151 771

10.2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	31 grudnia 2024 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych	46 147	30 479
Zaliczki na poczet nabycia gruntów	99 038	132 564
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 15)	26 639	33 824
Należności z tytułu dywidendy zadeklarowanej przez wspólne przedsięwzięcia (szczegóły w Nocie 6.1)	25 159	-
Należności budżetowe	92 539	105 397
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane (część krótkoterminowa)	2 004	1 926
Pozostałe należności	2 165	7 192
Należności ogółem, netto	293 691	311 382
Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności	4 534	5 312
Należności ogółem, brutto	298 225	316 694

11. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu	Długoterminowa część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu	Razem
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/ kredyty w rachunku bieżącym)	47 326	280 844	328 170
Pożyczki od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 15)	5 695	68 093	73 788
Weksle od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 15)	37 245	-	37 245
Obligacje	139 774	395 843	535 617
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnie biurowe)	3 302	13 788	17 090
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)	843	3 100	3 943
	234 185	761 668	995 853

31 grudnia 2024 roku

	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu	Długoterminowa część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu	Razem
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/ kredyty w rachunku bieżącym)	109 010	297 606	406 616
Pożyczki od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 15)	8 399	-	8 399
Weksle od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 15)	6 964	-	6 964
Obligacje	60 470	91 179	151 649
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnie biurowe)	3 138	14 883	18 021
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)	1 504	561	2 065
	189 485	404 229	593 714

12. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

Dywidendy wypłacane są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki ROBYG S.A. sporządzone zgodnie z MSSF.

W dniu 18 czerwca 2025 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto wypracowanego przez Spółkę za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku poprzez przeznaczenie całości zysku tj. 328 990 tys. PLN na kapitał zapasowy (ujęty w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zysków zatrzymanych).

13. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	87 537	108 119
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	289 401 199	289 401 199
Podstawowy zysk na akcję (w PLN na akcję)	0,30	0,37

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku oraz 30 czerwca 2024 roku nie było żadnych instrumentów rozważających.

14. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

14.1. Udzielone poręczenia i gwarancje

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej	34 059	15.10.2021	31.12.2026
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej	9 056	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	07.01.2025	31.12.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500	10.02.2025	01.09.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500	10.02.2025	01.09.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 900	06.02.2025	01.09.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	27.02.2025	30.11.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	05.06.2025	01.03.2026
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500	07.01.2025	31.10.2025
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	800	16.01.2025	31.12.2025
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	800	05.08.2024	30.06.2025
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	04.12.2024	01.10.2025
ROBYG S.A.	Budinpol Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	02.06.2025	31.03.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500	05.09.2024	31.07.2025
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 300	10.02.2025	31.03.2026
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 050	25.06.2025	20.02.2030
ROBYG Construction Sp. z o.o.	NP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.	Gwarancja ubezpieczeniowa(1)	11 722	18.01.2024	07.07.2025
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Bemowo	Gwarancja bankowa(1)	1 920	24.09.2024	10.09.2027
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Port Popowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.	Gwarancja bankowa(1)	4 386	08.04.2025	14.01.2027
Razem			79 528		

(1) Szczegóły w Nocie 19.

14.2. Rezerwy

Na dzień 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku saldo rezerw obejmowało:

- rezerwy związane z roszczeniami Wspólnot Mieszkaniowych oraz oczekiwanymi kosztami usunięcia usterek wykrytych w budynkach wybudowanych przez Grupę - łączna wartość rezerwy w tym zakresie wynosiła 5 410 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 6 270 tys. PLN). Łączna wartość roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych dotyczących usunięcia usterek w częściach wspólnych budynków wybudowanych przez Grupę wynosiła na dzień 30 czerwca 2025 roku 21 504 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 21 608 tys. PLN). W opinii Zarządu Grupy, żądania Wspólnot Mieszkaniowych są znacznie zawyżone, przedwczesne i w przeważającej większości nieuzasadnione z uwagi na to, że w uzasadnionych przypadkach Grupa usuwa na bieżąco stwierdzone wady. Ponadto, pewna część tych żądań zaspokojona będzie na koszt podwykonawców Grupy, którzy wykonywali dotknięte usterekami prace budowlane. Niemniej jednak, po przeprowadzaniu przez dział techniczny analizy możliwego zakresu i skali prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia w celu usunięcia usterek, jak również ze względu na fakt, że na obecnym etapie nie jest pewne, czy i w jakim stopniu koszty ich usuwania będą pokryte przez podwykonawców, Zarząd Grupy postanowił utworzyć ww. rezerwę na oczekiwane koszty usunięcia stwierdzonych wad,
- rezerwa dotycząca opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, na którym jedna ze spółek Grupy realizuje projekt deweloperski – na dzień 31 grudnia 2024 rezerwa utworzona w tym zakresie wyniosła 1 720 tys. PLN,
- pozostałe rezerwy w wysokości 600 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 670 tys. PLN).

15. PODMIOTY POWIĄZANE

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych		Odsetki od wyemitowanych weksli	Odsetki od pożyczek udzielonych (ujęte jako przychody finansowe)
			ujęte jako koszty finansowe	skapitalizowane w okresie		
Wspólne przedsięwzięcia	75 390 (2)	2 322	-	-	930	6 384
Grupa Vantage Development S.A. (1)	105 333 (3)	244 287 (4)	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o. (1)	312 (5)	-	-	-	-	-
Port Popowice Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K (1)	2 596 (6)	-	-	-	-	-
YULA LUX S.À R.L.	-	-	1 375	1 211	-	-
MAM Project Sp. z o.o.	-	-	296	296	-	-
Razem	183 631	246 609	1 671	1 507	930	6 384

(1) Jednostka będąca częścią grupy TAG Immobilien AG.

(2) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług księgowych, administracyjnych, usług zarządzania projektami, usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych i licencyjnych, usług budowlanych świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz przychodów z tytułu refaktur nakładów inwestycyjnych w kwocie 1 021 tys. zł, które w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(3) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług księgowych, administracyjnych, usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych, usług zarządzania projektami, usług budowlanych oraz wynajmu powierzchni biurowych świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów. Kwota 175 tys. zł stanowi przychody z tytułu refaktur, które w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(4) Zakupy od podmiotów powiązanych dotyczyły transakcji nabycia gruntów wraz z nakładami w łącznej kwocie 242 679 tys. PLN.

(5) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług księgowych, wsparcia sprzedaży i opłat marketingowych.

(6) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły głównie usług budowlanych świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów.

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 30 czerwca 2025 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Zobowiązania z tytułu leasingu	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Należności z tytułu dywidend	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Zobowiązania z tytułu wyemitowanych weksli	Pożyczki udzielone
Akcjonariusze	-	-	284 (1)	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	416	-	2 281	25 159	-	37 245	164 097
Grupa Vantage Development S.A.	311 510 (2)	1 086	23 569	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.	-	-	74	-	-	-	-
Port Popowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	-	-	431	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L.	-	-	-	-	68 093	-	-
MAM Projekt Sp. z o.o.	-	-	-	-	5 695	-	-
Razem	311 926	1 086	26 639	25 159	73 788	37 245	164 097

(1) Dotyczy TAG Immobilien AG.

(2) Dotyczy transakcji nabycia gruntu w kwocie 293 315 tys. PLN oraz nabycia usług budowlanych w kwocie 18 011 tys. PLN

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych i wyemitowanych weksli		Odsetki od wyemitowanych weksli	Odsetki od pożyczek udzielonych (ujęte jako przychody finansowe)
			ujęte jako koszty finansowe	skapitalizowane w okresie		
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	4 197 (2)	-	-	-	123	7 209
Grupa Vantage Development S.A. (1)	46 158 (3)	1 851 (6)	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o. (1)	1 940 (4)	-	-	-	-	-
Port Popowice Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K (1)	1 269 (5)	-	-	-	-	-
YULA LUX S.À R.L.	-	-	470	470	-	-
MAM Project Sp. z o.o.	-	-	460	422	-	-
Razem	53 564	1 851	930	892	123	7 209

(1) Jednostka będąca częścią grupy TAG Immobilien AG.

(2) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług księgowych, administracyjnych, usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych i licencyjnych, wynajmu powierzchni biurowych świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz przychodów z tytułu refaktur nakładów inwestycyjnych w kwocie 1 882 tys. zł, które w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(3) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług księgowych, administracyjnych, usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych, usług zarządzania projektami, usług budowlanych oraz wynajmu powierzchni biurowych świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów. Kwota 90 tys. zł stanowi przychody z tytułu refaktur, które w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(4) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych oraz usług zarządzania projektami.

(5) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług zarządzania projektami.

(6) Zakupy od podmiotów powiązanych dotyczyły usług zarządzania projektami, administracyjnych i pozostałych.

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Zobowiązania z tytułu leasingu	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Zobowiązania z tytułu wyemitowanych weksli	Pożyczki udzielone
Akcjonariusze	-	-	284 (1)	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	129	-	13 464	-	6 964	147 714
Grupa Vantage Development S.A.	95 281 (2)	1 152	18 342	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.	-	-	1 323	-	-	-
Port Popowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	-	-	411	-	-	-
MAM Projekt Sp. z o.o.	-	-	-	8 399	-	-
Razem	95 410	1 152	33 824	8 399	6 964	147 714

(1) Dotyczy TAG Immobilien AG.

(2) Dotyczy transakcji nabycia gruntu w kwocie 56 900 tys. PLN oraz nabycia usług budowlanych w kwocie 34 392 tys. PLN.

WYNAGRODZENIE WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ GRUPY

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)
Zarząd ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	469	456
Umowy o świadczenie usług	4 446	4 362
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	153	157
Umowy o świadczenie usług	3 883	3 584
Zarządy i Rady Nadzorcze spółek zależnych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	1 723	1 669
Umowy o świadczenie usług	2 429	2 849
Razem	13 103	13 077

Na dzień 30 czerwca 2025 roku, zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe) w stosunku do Członków Zarządów oraz Rad Nadzorczych spółek z Grupy wyniosły 8 998 tys. PLN (12 422 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2024 roku).

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań zawartych w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku pomiędzy podmiotami Grupy a Członkami Zarządów i Rad Nadzorczych spółek Grupy wyniosła 2 076 tys. PLN (w tym VAT).

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

16. INSTRUMENTY FINANSOWE

16.1. Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)

W okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Spółka zamknęła dwie transakcje zamiany stóp procentowych SWAP.

Rodzaj transakcji	Bank	Walu-ta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stała stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	16 czerwca 2025 roku	1.14%	WIBOR 6M	45 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	16 czerwca 2025 roku	1.14%	WIBOR 6M	55 000 tys. PLN

Strata z tego tytułu wyniosła 2 303 tys. PLN i została ujęta jako zwiększenie kosztów finansowych.

16.2. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Aktywa finansowe					
Inne długoterminowe należności	AFWwZK	894	879	894	879
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	AFWwZK	164 097	147 714	164 097	147 714
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	AFWwZK	201 152	205 985	201 152	205 985
Indywidualne rachunki powiernicze	AFWwZK	119 841	152 126	119 841	152 126
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	243 517	210 758	243 517	210 758
Pochodne instrumenty finansowe	IPWwWGWF/ OCI	-	2 303	-	2 303
		729 501	719 765	729 501	719 765

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania z tytułu leasingu	ZFWwZK	21 033	20 086	21 033	20 086
Oprocentowane kredyty bankowe	ZFWwZK	328 170	406 616	328 170	406 616
Pożyczki od podmiotów powiązanych	ZFWwZK	73 788	8 399	73 788	8 399
Weksle od jednostek powiązanych	ZFWwZK	37 245	6 964	37 245	6 964
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	ZFWwZK	526 334	276 988	526 334	276 988
Obligacje	ZFWwZK	535 617	151 649	524 823	151 575
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	ZFWwZK	70 181	74 718	70 181	74 718
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ZFWwZK	92 574	106 022	92 574	106 022
		1 684 942	1 051 442	1 674 148	1 051 368

Użyte skróty:

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

AFWwWGWF- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

IPWwWGWF/OCI – Instrumenty pochodne wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub inne całkowite dochody

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych podana jest w kwocie, za którą dany instrument mógłby być wymieniony w aktualnej transakcji pomiędzy zainteresowanymi stronami, z wyjątkiem sprzedaży przymusowej lub likwidacyjnej. Przy szacowaniu wartości godziwej zastosowano następujące metody i założenia:

- środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, saldo indywidualnych rachunków powierniczych, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe wykazują wartości godziwe zbliżone do ich wartości bilansowej, głównie ze względu na krótkie terminy zapadalności i wymagalności tych instrumentów,
- wartość godziwa oprocentowanych instrumentów dłużnych, z wyjątkiem obligacji, jest zbliżona do ich wartości bilansowej głównie ze względu na fakt, że stopy procentowe oraz marże tych instrumentów są na poziomie rynkowym,
- wartość godziwa obligacji bazuje na notowaniach tych instrumentów na rynku Catalyst.

Wartość godziwa pozostałych należności i zobowiązań długoterminowych zbliżona jest do ich wartości bilansowej.

Wszystkie instrumenty finansowe opisane powyżej zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej, z wyjątkiem transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP), które zaklasyfikowano do Poziomu 2 oraz obligacji, które zaklasyfikowano do Poziomu 1.

16.3. Zmiana stanu zobowiązań wynikających z działalności finansowej Grupy

	Oprocentowane kredyty bankowe	Pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu leasingu	Obligacje	Weksle od podmiotów powiązanych	Razem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku:	406 616	8 399	20 086	151 649	6 964	593 714
Zaciągnięcia (gotówka)	553 134	66 718	-	400 000	30 000	1 049 852
Nowe umowy najmu	-	-	4 096	-	-	4 096
Spląty (gotówka)	(631 970)	(2 387)	(2 186)	(22 500)	(500)	(659 543)
Spląty odsetek i prowizji	(8 640)	(613)	(679)	(9 699)	(149)	(19 780)
Naliczone odsetki	7 876	1 671	681	16 214	930	27 372
Amortyzacja prowizji	1 154	-	-	-	-	1 154
Inne	-	-	(965)	(47)	-	(1 012)
Na dzień 30 czerwca 2025 roku:	328 170	73 788	21 033	535 617	37 245	995 853

17. KAPITAŁY

17.1. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy ROBYG S.A. na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosił 28 940 119,90 PLN i dzielił się na 289 401 199 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, uprawniających do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku, podmiotem dominującym wobec Spółki jest TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, Niemcy (podmiot należący do grupy TAG Immobilien AG). Akcje TAG Immobilien AG są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych we Frankfurcie.

17.2. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

Na dzień 1 stycznia

Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych

Na dzień 30 czerwca

2025 (niezbadane)	2024 (niezbadane)
(2 873)	(1 926)
(212)	(777)
(3 085)	(2 703)

18. ISTOTNE ZDARZENIA ZWIĄZANE Z GRUPĄ, MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2025 ROKU

18.1. Umowy kredytowe

Szczegóły dotyczące aneksów do istniejących umów kredytowych zawartych w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku:

Bank	Kredytobiorca	Kwota maksymalna	Zmiana
Millennium Bank S.A.	ROBYG Finance Sp. z o.o. SKA	70 000	Podwyższenie limitu kredytowego do kwoty 70 000 tys. PLN oraz wydłużenie okresu kredytowania (kredyt w rachunku bieżącym) do dnia 25 czerwca 2027 roku
Santander Bank Polska S.A.	ROBYG Finance Sp. z o.o. SKA	50 000	Wydłużenie okresu kredytowania do 31 lipca 2026 roku (po dniu bilansowym)

18.2. Obligacje

W okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa przeprowadziła następujące emisje obligacji:

Seria	Data emisji	Liczba obligacji	Wartość nominalna (w tys. PLN)	Stopa procentowa	Data wykupu	Papiery wartościowe
PF	10 stycznia 2025 roku	250 000	250 000	WIBOR 6M + marża	10 stycznia 2029 roku	Niezabezpieczone
PG	7 maja 2025 roku	150 000	150 000	WIBOR 6M + marża	7 maja 2029 roku	Niezabezpieczone

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku, Grupa dokonała wykupu następujących obligacji:

Seria	Liczba wykupionych obligacji	Wartość nominalna wykupionych obligacji (w tys. PLN)
PD	22 500	22 500

18.3. Nabycia gruntów

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa zawarła z podmiotami powiązanymi i niepowiązanymi transakcje nabycia gruntów położonych w Warszawie, Trójmieście i Wrocławiu w łącznej kwocie nabycia wynoszącej 618 753 tys. PLN (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku, Grupa zawarła transakcje nabycia gruntów położonych w Trójmieście, Wrocławiu i Warszawie w łącznej kwocie nabycia wynoszącej 270 102 tys. PLN).

Nabyte grunty o wartości 378 895 tys. PLN (203 090 tys. PLN w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku) zostały zaklasyfikowane jako Zapasy, natomiast grunty o wartości 239 858 tys. PLN (67 012 tys. PLN w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku) zostały zaklasyfikowane jako Nieruchomości inwestycyjne (ze względu na brak sprecyzowanych planów inwestycyjnych) w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2025 roku.

18.4. Zbycia gruntów

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa zawarła z podmiotem powiązanym ostateczną umowę sprzedaży gruntu położonego w Gdańsku. Przychody ze sprzedaży tego gruntu w łącznej kwocie 10 338 tys. PLN zostały zaprezentowane w pozycji Przychody ze sprzedaży w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Koszt własny sprzedanego gruntu rozpoznany przez Grupę wyniósł 5 962 tys. PLN (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku Grupa nie zbywała gruntów zaklasyfikowanych jako zapasy).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa zawarła z podmiotem powiązanym ostateczną umowę dotyczącą zbycia gruntu położonego w Gdańsku za łączną kwotę 23 500 tys. PLN. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, grunt ten był klasyfikowany jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży. Przychody ze sprzedaży dotyczące zbycia gruntu były równe wartości bilansowej gruntu, ponieważ nieruchomość była wyceniana według wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2024 roku, w związku z czym w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku nie ujęto zysku/straty z tytułu tej transakcji.

19. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA

Utrzymanie odpowiedniego poziomu wskaźników zadłużenia jest jednym ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji (wskaźnik do poziomu 1,1). Zadłużenie netto obejmuje oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje, zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych oraz udzielone gwarancje, pomniejszone o oprocentowane pożyczki od jednostek powiązanych oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach, pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Kapitały, natomiast, obejmują sumę kapitałów własnych.

Wskaźnik zadłużenia dotyczący obligacji serii PD, PF i PG obejmuje środki pieniężne na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych do 100% wartości, środki pieniężne na zamkniętych indywidualnych rachunkach powierniczych do 50% wartości.

Poniżej przedstawione zostało wyliczenie wskaźnika zadłużenia dotyczące obligacji Serii PD, PF i PG:

	30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	31 grudnia 2024 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	978 763	575 693
Udzielone gwarancje (szczegóły w Nocie 14.1)	18 028	21 700
Minus oprocentowane kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych, akcjonariuszy niekontrolujących oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach	(111 033)	(15 363)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(243 517)	(210 758)
Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych	642 241	371 272
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	(117 267)	(149 756)
Zadłużenie netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz jednostki funduszy inwestycyjnych	524 974	221 516
Kapitał własny	1 838 803	1 751 478
Wskaźnik zadłużenia (wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz jednostki funduszy inwestycyjnych)	0,29	0,13

20. AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa nie zawarła żadnych nowych umów dotyczących zbycia gruntu ani lokali użytkowych poprzednio sklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa zawarła umowy dotyczące zbycia gruntów położonych w Gdańsku (Nowy Port i Oliwa) oraz lokalu użytkowego w Warszawie (Białołęka). Transakcje sprzedaży (w tym płatności za zbywane grunty i lokal użytkowy) gruntów położonych w Gdańsku (Nowy Port) (szczegóły w Nocie 18) oraz lokalu użytkowego w Warszawie (Białołęka) zostały sfinalizowane w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku. Przychody ze sprzedaży dotyczące zbycia wyżej wymienionego lokalu użytkowego w łącznej kwocie 14 231 tys. zł zostały skompensowane z kosztem sprzedanego lokalu użytkowego w łącznej kwocie 9 288 tys. zł w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku.

Transakcja sprzedaży gruntu położonego w Gdańsku (Oliwa) nie została sfinalizowana na dzień 30 czerwca 2025 roku.

Saldo otwarcia

Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych

Finalizacja transakcji sprzedaży

Zysk z przeszacowania (szczegóły w Nocie 8)

Saldo zamknięcia

30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	31 grudnia 2024 roku
78 356	-
-	78 356
(32 788)	-
2 565	-
48 133	78 356

21. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 6 sierpnia 2025 roku Grupa zawarła umowę wspólnego przedsięwzięcia (joint venture) z YULA LUX S.À R.L. z siedzibą w Luksemburgu, podmiotem należącym do funduszu zarządzanego przez Centerbridge Partners LLP w celu wspólnej realizacji projektu mieszkaniowego zlokalizowanego we Wrocławiu. Grupa zawarła również umowę nabycia 1% udziałów w kapitale zakładowym Zaspas Project Sp. z o.o. od YULA LUX S.À R.L.

Oprócz wydarzeń opisanych powyżej, po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia, które powinny być ujęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, 14 sierpnia 2025 roku

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu

ROBYG S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2025 ROKU



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	35
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	36
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	37
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	38
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	39
1. INFORMACJE OGÓLNE	40
2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	40
3. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	40
4. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	41
5. ISTOTNE ZDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2025 ROKU, W TYM ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI	41
6. SEZONOWOŚĆ I SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	41
7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	42
8. PRZYCHODY I KOSZTY	42
9. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	43
10. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	43
11. AKTYWA FINANSOWE	44
12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	45
13. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	45
14. OPROCENTOWANE POŻYCZKI, KREDYTY, ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU, OBLIGACJE I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	45
15. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	46
16. ISTOTNE ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	47

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	8.1	262 345	328 547
- w tym przychody z tytułu odsetek		87 993	51 433
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	8.2	(50 660)	(28 503)
- w tym koszty z tytułu odsetek		(47 903)	(27 891)
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej		211 685	300 044
Pozostałe przychody		87	-
Koszty sprzedaży		(122)	(184)
Koszty ogólnego zarządu		(2 937)	(2 832)
Pozostałe koszty		(7)	-
Zysk z działalności operacyjnej		208 706	297 028
Przychody finansowe		400	266
Koszty finansowe		(13)	(16)
Zysk brutto		209 093	297 278
Podatek dochodowy		(6 880)	(4 846)
Zysk netto za okres		202 213	292 432
Inne całkowite dochody			
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	(4 110)
Całkowity dochód netto za okres		202 213	288 322
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):			
- podstawowy oraz rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	10	0,70	1,01

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	31 grudnia 2024 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		2 414	2 776
Wartości niematerialne		-	-
Aktywa finansowe (długoterminowe)	11	2 666 769	2 236 236
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Pozostałe należności długoterminowe		-	-
		2 669 183	2 239 012
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13	174 300	27 733
Należności z tytułu podatku dochodowego		227	250
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	11	21 718	104 839
Pochodne instrumenty finansowe		-	2 303
Rozliczenia międzyokresowe		214	250
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	150 407	155 240
		346 866	290 615
SUMA AKTYWÓW		3 016 049	2 529 627
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		28 940	28 940
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		548 263	548 263
Kapitał rezerwowy		9 647	9 647
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		-	-
Zyski zatrzymane		976 558	774 345
		1 563 408	1 361 195
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	14	1 277 223	1 077 552
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		34 177	27 294
		1 311 400	1 104 846
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		360	1 544
Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych	14	140 781	61 421
Rozliczenia międzyokresowe		100	621
		141 241	63 586
Zobowiązania razem		1 452 641	1 168 432
SUMA PASYWÓW		3 016 049	2 529 627

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:			
Zysk brutto		209 093	297 278
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja		362	306
(Zysk)/Strata z tytułu zmiany wartości godziwej pochodnych instrumentów finansowych (netto)		2 303	(2 505)
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy	8.1	(173 214)	(272 400)
Przychody z tytułu odsetek i prowizji od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	8.1	(87 993)	(51 433)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji, kredytów bankowych, pożyczek od jednostek powiązanych oraz zobowiązań z tytułu leasingu	8.2	46 930	26 704
Przychód z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	8.1	(268)	(363)
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	8.1	(12)	(13)
Amortyzacja prowizji bankowych	8.2	973	1 187
Zmiana stanu należności		636	1 596
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów bankowych i pożyczek		(1 184)	(302)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(528)	(778)
Korekty zysku brutto razem		(211 995)	(298 001)
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej:			
Dywidendy i zaliczki na dywidendy otrzymane		26 492	26 515
Zapłacony podatek dochodowy		22	(77)
Otrzymane odsetki od udzielonych pożyczek	11	11 602	25 839
Otrzymane wynagrodzenie z tytułu ustanowienia gwarancji		-	531
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej razem		38 116	52 808
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		35 214	52 085
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Sprzedaż/(Nabycie) rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych, netto		-	(7)
Splata udzielonych pożyczek – kapitał	11	231 913	203 839
Udzielenie pożyczek	11	(502 574)	(75 019)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(270 661)	128 813
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(274)	(240)
Wpływy z tytułu wyemitowanych obligacji		400 000	-
Wykup obligacji		(22 500)	(100 000)
Wpływy z tytułu otrzymanych kredytów bankowych		391 796	65 380
Splata kredytów bankowych		(408 886)	(5 726)
Wpływy z tytułu pożyczek otrzymanych		183 950	327 000
Splata pożyczek otrzymanych		(292 058)	(440 200)
Odsetki i prowizje zapłacone		(23 702)	(30 821)
Wpływy netto z tytułu rozliczenia transakcji zamiany stóp procentowych		2 288	3 599
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		230 614	(181 008)
Zwiększenie/(Zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(4 833)	(110)
(Dodatnie)/Ujemne różnice kursowe netto		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	12	155 240	73 272
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	12	150 407	73 162
- o ograniczonej możliwości dysponowania	12	-	-

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	28 940	548 263	9 647	-	774 345	1 361 195
Zysk netto za okres	-	-	-	-	202 213	202 213
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres	-	-	-	-	202 213	202 213
Na dzień 30 czerwca 2025 roku	28 940	548 263	9 647	-	976 558	1 563 408

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	28 940	548 263	9 647	4 110	445 355	1 036 315
Zysk netto za okres	-	-	-	-	292 432	292 432
Inne całkowite dochody	-	-	-	(4 110)	-	(4 110)
Całkowity dochód za okres	-	-	-	(4 110)	292 432	288 322
Na dzień 30 czerwca 2024 roku	28 940	548 263	9 647	-	737 787	1 324 637

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki ROBYG S.A. („Spółka”) dotyczy okresu 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku.

Podstawowy zakres działalności Spółki obejmuje działalność holdingową i doradztwo związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i zarządzaniem.

2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 14 sierpnia 2025 roku.

3. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 14 sierpnia 2025 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” [MSR 34].

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, mające zastosowanie do niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego MSSF nie różnią się od MSSF UE.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”), zatwierdzone przez UE.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, z wyjątkiem instrumentów pochodnych wycenianych w wartości godziwej.

Przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczane w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z postanowieniami MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, zatwierdzonym do publikacji w dniu 26 marca 2025 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, Zarządowi ROBYG S.A. nie są znane żadne fakty ani okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jest przedstawione w polskich złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, zaokrąglane są do tysięcy PLN (‘000 PLN).

4. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

4.1. Zmiany w polityce rachunkowości wynikające z nowych standardów i interpretacji oraz zmian do istniejących standardów i interpretacji

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami zastosowanymi przy sporządzeniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, z wyjątkiem poniższych zmian MSSF przyjętych w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym od dnia 1 stycznia 2025 roku.

4.1.1 Nowe i zmienione standardy i interpretacje

Poniższe standardy i zmiany do standardów mają zastosowanie od dnia 1 stycznia 2025 roku:

- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak wymienialności.

Zastosowanie powyższej zmiany nie miało istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku.

4.2. Nowe standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i zmiany do standardów zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie ani nie zostały zatwierdzone przez UE na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego:

- Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe oraz MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych - sprzedaż lub przekazanie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami Stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami - zatwierdzenie zmian odroczone na czas nieokreślony;
- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 19 Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych standardów i zmian na sprawozdanie finansowe w okresie, od którego mają one zastosowanie. Wyniki tej oceny będą zależne od dalszej bardziej szczegółowej analizy zapisów standardów, wyjaśnień oraz dodatkowych interpretacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

Spółka nie przyjęła żadnych innych standardów, interpretacji ani zmian, które zostały opublikowane, lecz nie weszły jeszcze w życie.

5. ISTOTNE ZDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2025 ROKU, W TYM ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

Poza wydarzeniami opisanymi w Nocie 16 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku, nie miały miejsca żadne inne istotne zdarzenia dotyczące Spółki.

6. SEZONOWOŚĆ I SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Działalność Spółki nie podlega sezonowości. Spółka prowadzi działalność w ramach jednego segmentu operacyjnego (jakim jest działalność holdingowa). Wszystkie przychody Spółki generowane są w Polsce.

7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

Informacje dotyczące dywidend wypłaconych oraz zaproponowanych do wypłaty zostały zaprezentowane w Nocie 12 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG S.A. za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku.

8. PRZYCHODY I KOSZTY

8.1. Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	87 993	51 433
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy (jednostki zależne)	173 214	272 400
Przychody z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	268	363
Przychody od jednostek powiązanych	261 475	324 196
Zysk z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto)	-	2 505
Zyski z tytułu różnic kursowych	12	13
Pozostałe przychody	858	1 833
Przychody od jednostek niepowiązanych	870	4 351
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej ogółem	262 345	328 547

8.2. Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)
Odsetki i prowizje od obligacji oraz kredytów bankowych	(20 434)	(13 006)
Odsetki od pożyczek otrzymanych	(27 387)	(14 806)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(82)	(79)
Koszt odsetek	(47 903)	(27 891)
Koszt własny świadczenia usług aranżacji finansowania	(454)	(610)
Straty z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych	(2 303)	-
Pozostałe	-	(2)
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej ogółem	(50 660)	(28 503)

9. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

9.1. Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 30 czerwca 2025 roku, łączna wartość gwarancji udzielonych przez Spółkę na rzecz banków (w związku z udzielonymi kredytami bankowymi) oraz związanych z umowami leasingu wyniosła 162 028 tys. PLN.

Spółka jest poręczycielem płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów zamawianych w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy oraz niektórych usług nabywanych przez spółki Grupy. Podsumowanie udzielonych gwarancji na dzień 30 czerwca 2025 roku zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej	34 059	15.10.2021	31.12.2026
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej	9 056	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	07.01.2025	31.12.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500	10.02.2025	01.09.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500	10.02.2025	01.09.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 900	06.02.2025	01.09.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	27.02.2025	30.11.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	05.06.2025	01.03.2026
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500	07.01.2025	31.10.2025
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	800	16.01.2025	31.12.2025
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	800	05.08.2024	30.06.2025
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	04.12.2024	01.10.2025
ROBYG S.A.	Budinpol Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	02.06.2025	31.03.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500	05.09.2024	31.07.2025
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 300	10.02.2025	31.03.2026
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 050	25.06.2025	20.02.2030
Razem			61 500		

Przychody Spółki z tytułu ustanowienia zabezpieczeń spłaty kredytów, w szczególności z tytułu gwarancji udzielonych na rzecz podmiotów powiązanych, ujęte w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku wyniosły 268 tys. PLN, a za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku wyniosły 363 tys. PLN.

9.2. Otrzymane gwarancje

Na dzień 30 czerwca 2025 roku, w celu zabezpieczenia otrzymanych kredytów bankowych, Spółka otrzymała gwarancje od podmiotów zależnych na łączną kwotę 450 000 tys. PLN.

10. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz liczby akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego zysku na jedną akcję:

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)
Zysk netto	202 213	292 432
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	289 401 199	289 401 199
Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję (w PLN na akcję)	0,70	1,01

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku oraz 30 czerwca 2024 roku nie było żadnych instrumentów rozładniających.

11. AKTYWA FINANSOWE

	30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	31 grudnia 2024 roku
Pożyczki udzielone (1)	2 146 916	1 799 864
Udziały/akcje w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach (2)	540 219	540 219
Należności z tytułu wynagrodzenia za udzielone gwarancje	1 029	669
Pozostałe	323	323
Razem aktywa finansowe	2 688 487	2 341 075
- krótkoterminowe	21 718	104 839
- długoterminowe	2 666 769	2 236 236

(1) Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym:

	30 czerwca 2025 roku	30 czerwca 2025 roku	30 czerwca 2025 roku	30 czerwca 2024 roku	30 czerwca 2024 roku	30 czerwca 2024 roku
	12- miesięczne ECL	ECL w całym okresie życia – bez utraty wartości	Suma	12- miesięczne ECL	ECL w całym okresie życia– bez utraty wartości	Suma
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	1 799 864	-	1 799 864	1 203 567	-	1 203 567
Nowe pożyczki udzielone, w tym:						
- gotówkowe	502 574	-	502 574	75 019	-	75 019
- bezgotówkowe	-	-	-	-	-	-
Splata kapitału pożyczek, w tym:						
- gotówkowe	(231 913)	-	(231 913)	(203 839)	-	(203 839)
- bezgotówkowe	-	-	-	-	-	-
Odsetki otrzymane z tytułu udzielonych pożyczek, w tym:						
- gotówkowe	(11 602)	-	(11 602)	(25 839)	-	(25 839)
- bezgotówkowe	-	-	-	-	-	-
Naliczone odsetki	87 993	-	87 993	51 433	-	51 433
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	2 146 916	-	2 146 916	1 100 341	-	1 100 341

(2) Udziały/akcje posiadane w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach:

	2025 (niezbadane)	2024 (niezbadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	540 219	529 464
Nabycie oraz utworzenie nowych spółek	-	1
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	540 219	529 465

Na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 30 czerwca 2024 roku nie ustanowiono zastawów rejestrowych na udziałach w spółkach zależnych Spółki na rzecz banków finansujących działalność tych spółek zależnych.

12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	31 grudnia 2024 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	232	390
Lokaty krótkoterminowe	150 175	154 850
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	150 407	155 240

13. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	31 grudnia 2024 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych	191	190
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 15)	769	863
Należności budżetowe (z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego)	96	180
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych (z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy) (szczegóły w Nocie 15)	173 214	26 492
Pozostałe należności	30	8
Należności ogółem, netto	174 300	27 733
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	-	89
Należności ogółem, brutto	174 300	27 822

14. OPROCENTOWANE POŻYCZKI, KREDYTY, ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU, OBLIGACJE I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

30 czerwca 2025 (niezbadane)	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i pozostałych zobowiązań finansowych	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)	295	330	625
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)	277	1 134	1 411
Gwarancje finansowe	435	428	863
Kredyty bankowe	-	280 182	280 182
Obligacje	139 774	395 843	535 617
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	599 306	599 306
	140 781	1 277 223	1 418 004
31 grudnia 2024	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i pozostałych zobowiązań finansowych	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)	390	377	767
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)	271	1 284	1 555
Gwarancje finansowe	290	-	290
Kredyty bankowe	-	296 943	296 943
Obligacje	60 470	91 179	151 649
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	687 769	687 769
	61 421	1 077 552	1 138 973

15. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek
Jednostki zależne	255 092 (1)	644	27 387
Wspólne przedsięwzięcia	6 383	-	-
Grupa Vantage Development S.A.	-	5	-
Razem	261 475	649	27 387

(1) W ramach pozycji „Przychody” kwota 173 214 tys. PLN dotyczy dywidend, które zostały zadeklarowane na rzecz ROBYG SA. Przychody z tytułu refaktur zostały skompensowane z kosztami tych refaktur w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym w kwocie 244 tys. PLN.

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 30 czerwca 2025 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i aktywa finansowe	Otrzymane pożyczki	Pożyczki udzielone
Akcjonariusze	-	284	-	-
Jednostki zależne	99	174 022	599 306	1 982 819
Wspólne przedsięwzięcia	-	-	-	164 097
Razem	99	174 306 (2)	599 306	2 146 916

(2) W ramach pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” 173 214 tys. PLN dotyczy dywidend, które zostały zadeklarowane na rzecz ROBYG SA, ale niewypłacone na dzień 30 czerwca 2025 roku. Należności z tytułu dostaw i usług wynoszą 769 tys. PLN, a depozyty prezentowane jako krótkoterminowe aktywa finansowe wynoszą 323 tys. PLN.

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek
Jednostki zależne	317 061 (1)	634	14 806
Wspólne przedsięwzięcia	7 209	-	-
Razem	324 270	634	14 806

(1) W ramach pozycji „Przychody” kwota 272 400 tys. PLN dotyczy dywidend, które zostały zadeklarowane na rzecz ROBYG SA. Przychody z tytułu refaktur zostały skompensowane z kosztami tych refaktur w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym w kwocie 74 tys. PLN.

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i aktywa finansowe	Otrzymane pożyczki	Pożyczki udzielone
Akcjonariusze	-	284	-	-
Jednostki zależne	172	27 358	687 769	1 652 150
Wspólne przedsięwzięcia	-	31	-	147 714
Grupa Vantage Development S.A.	-	5	-	-
Razem	172	27 678 (2)	687 769	1 799 864

(2) W ramach pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” 26 492 tys. PLN dotyczy dywidend, które zostały zadeklarowane na rzecz ROBYG SA, ale niewypłacone na dzień 31 grudnia 2024 roku. Należności z tytułu dostaw i usług wynoszą 863 tys. PLN, a depozyty prezentowane jako krótkoterminowe aktywa finansowe wynoszą 323 tys. PLN.

Szczegółowe informacje dotyczące zmian w należnościach z tytułu pożyczek udzielonych na rzecz podmiotów powiązanych w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku zostały przedstawione w Nocie 11 do niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

16. ISTOTNE ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 6 sierpnia 2025 roku Spółka zawarła umowę wspólnego przedsięwzięcia (joint venture) z YULA LUX S.À R.L. z siedzibą w Luksemburgu, podmiotem należącym do funduszu zarządzanego przez Centerbridge Partners LLP w celu wspólnej realizacji projektu mieszkaniowego zlokalizowanego we Wrocławiu. Spółka zawarła również umowę nabycia 1% udziałów w kapitale zakładowym Zaspá Project Sp. z o.o. od YULA LUX S.À R.L.

Oprócz wydarzeń opisanych powyżej, po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia, które powinny być ujęte w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, 14 sierpnia 2025 roku

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu