



ROBYG
the Art of Building

GRUPA ROBYG S.A.

RAPORT FINANSOWY ZA 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2026 ROKU

(zawierający śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku i śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	5
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	7
1. INFORMACJE OGÓLNE	7
2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
3. PODSUMOWANIE ISTOTNYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	14
4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	14
5. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	15
6. INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ROZLICZANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	20
7. NOTY DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	23
8. ZAPASY	25
9. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	25
10. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	29
11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	29
12. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	30
13. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKO- I DŁUGOTERMINOWE)	31
14. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	31
15. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	32
16. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	33
17. PODMIOTY POWIĄZANE	35
18. INSTRUMENTY FINANSOWE	37
19. KAPITAŁY	39
20. ISTOTNE ZDARZENIA ZWIĄZANE Z GRUPĄ, MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2026 ROKU	41
21. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA	43
22. AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	44
23. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	44

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2026 roku (niepodlegające przeglądowi)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane, przekształcone)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2025 roku (niepodlegające przeglądowi)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży, w tym:	5, 7.1	727 307	411 237	486 421	314 519
- sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych		381 051	177 251	309 459	209 734
- usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych		222 210	113 315	158 310	89 744
Koszt własny sprzedaży, w tym:	5, 7.3	(602 308)	(355 461)	(374 467)	(238 395)
- koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych		(274 491)	(135 225)	(212 019)	(144 434)
- koszt usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych		(209 259)	(106 183)	(147 998)	(84 476)
Zysk brutto na sprzedaży	5	124 999	55 776	111 954	76 124
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć		2 008	1 630	-	-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	6.1	10 889	8 941	753	1 707
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	9	45 889	45 889	33 424	28 480
Pozostałe przychody		1 009	331	3 861	239
Koszty marketingu i sprzedaży		(21 402)	(11 735)	(16 136)	(8 532)
Koszty ogólnego zarządu		(35 177)	(17 986)	(32 564)	(15 314)
Pozostałe koszty		(1 243)	(1 038)	(771)	(478)
Zysk operacyjny		126 972	81 808	100 521	82 226
Przychody finansowe		9 978	4 912	11 332	5 183
Koszty finansowe		(9 445)	(4 891)	(10 912)	(6 407)
Zysk brutto		127 505	81 829	100 941	81 002
Podatek dochodowy	7.4	(23 124)	(14 085)	(18 995)	(14 519)
Zysk netto za okres		104 381	67 744	81 946	66 483
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		102 529	66 635	82 158	66 488
Akcjonariuszom niekontrolującym	19.2	1 852	1 109	(212)	(5)
		104 381	67 744	81 946	66 483
Inne całkowite dochody					
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):					
Całkowity dochód netto za okres		104 381	67 744	81 946	66 483
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		102 529	66 635	82 158	66 488
Akcjonariuszom niekontrolującym	19.2	1 852	1 109	(212)	(5)
		104 381	67 744	81 946	66 483
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):					
- podstawowy oraz rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	15	1,06	0,69	0,85	0,69

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		23 089	24 930
Nieruchomości inwestycyjne	9	964 664	902 635
Wartość firmy		21 488	21 488
Inne wartości niematerialne		369	586
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	6.1	48 215	37 326
Inne długoterminowe należności i pozostałe aktywa	11.1	124 625	120 944
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		109 084	100 875
		1 291 534	1 208 784
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8	2 636 351	2 466 365
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11.2	532 904	278 349
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 349	4 890
Rozliczenia międzyokresowe		11 555	2 465
Indywidualne rachunki powiernicze		139 120	167 942
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	198 569	139 441
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	22	52 818	49 472
		3 573 666	3 108 924
SUMA AKTYWÓW		4 865 200	4 317 708
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)			
Kapitał zakładowy	19.1	28 940	28 940
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		385 423	385 423
Kapitał wpłacony, niezarejestrowany	19.3	73 797	-
Kapitał rezerwowy	19.3	17 847	9 647
Zyski zatrzymane		1 746 999	1 644 470
		2 253 006	2 068 480
Akcjonariusze niekontrolujący	19.2	19 309	28 499
Kapitał własny razem		2 272 315	2 096 979
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	12	833 571	740 457
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów		73 236	39 574
Pozostałe zobowiązania	13	72 228	77 087
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		168 885	173 312
		1 147 920	1 030 430
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13	448 051	335 624
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów		43 737	57 712
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	12	168 794	188 322
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		6 260	17 973
Rozliczenia międzyokresowe		57 800	87 057
Zaliczki otrzymane od klientów		713 760	497 143
Rezerwy	16.2	6 563	6 468
		1 444 965	1 190 299
Zobowiązania razem		2 592 885	2 220 729
SUMA PASYWÓW		4 865 200	4 317 708

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane, przekształcone)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		127 505	100 941
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja		3 872	3 689
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	9	(45 889)	(33 424)
Przychody finansowe		(9 978)	(11 332)
Koszty finansowe		9 445	10 912
Zmiana stanu rezerw		95	(2 650)
(Zysk)/strata ze zbycia i likwidacji aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów przeznaczonych do sprzedaży		(145)	(2 665)
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć		(2 008)	-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	6.1	(10 889)	(753)
Wycena programu płatności w formie akcji	19.3	2 240	-
Podatek dochodowy zapłacony		(44 936)	(17 941)
Odsetki otrzymane		2 473	3 114
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu należności		(233 669)	37 750
Zmiana stanu zapasów		(119 269)	(493 462)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		102 940	253 737
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów		176 761	22 230
Zmiana stanu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze		28 822	32 285
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		(12 630)	(97 569)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(1 385)	(464)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		289	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	9	(2 618)	(240 247)
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym		-	(10 000)
Nabycie udziałów w spółce zależnej, pomniejszone o nabyte środki pieniężne	20.4	(24 127)	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		(27 841)	(233 244)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z emisji akcji	19.3	73 797	-
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	18.2	(15 818)	(11 431)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	18.2	1 204 923	553 134
Splata kredytów	18.2	(1 045 239)	(631 970)
Wpływy z tytułu emisji obligacji	18.2	-	400 000
Wykup obligacji	18.2	(88 200)	(22 500)
Wpływy z tytułu pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych		-	66 718
Splata pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych		-	(2 387)
Odsetki oraz prowizje zapłacone	18.2	(29 514)	(19 780)
Środki pieniężne otrzymane z tytułu wystawienia weksli własnych	18.2	-	30 000
Splata zobowiązań z tytułu weksli własnych	18.2	(350)	(500)
Wpływy netto z tytułu rozliczenia transakcji zamiany stóp procentowych		-	2 288
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		99 599	363 572
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		59 128	32 759
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	10	139 441	210 758
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	10	198 569	243 517
- o ograniczonej możliwości dysponowania	10	43 834	2 710

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 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 wpłacony, niezarejestrowany	Zyski zatrzymane			
Na dzień 1 stycznia 2026 roku	28 940	385 423	9 647	-	1 644 470	2 068 480	28 499	2 096 979
Zysk/(strata) netto za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku	-	-	-	-	102 529	102 529	1 852	104 381
Całkowity dochód netto za okres	-	-	-	-	102 529	102 529	1 852	104 381
Wpłaty na poczet subskrypcji akcji	19.3	-	-	73 797	-	73 797	-	73 797
Wycena programu płatności w formie akcji	19.3	-	8 200	-	-	8 200	-	8 200
Wyplata dywidendy	-	-	-	-	-	-	(11 042)	(11 042)
Na dzień 30 czerwca 2026 roku	28 940	385 423	17 847	73 797	1 746 999	2 253 006	19 309	2 272 315

za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane, przekształcone)

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Razem		
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	28 940	385 423	9 647	1 326 692	1 750 702	(2 873)	1 747 829
Zysk/(strata) netto za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (dane przekształcone)	-	-	-	82 158	82 158	(212)	81 946
Całkowity dochód netto za okres (dane przekształcone)	-	-	-	82 158	82 158	(212)	81 946
Na dzień 30 czerwca 2025 roku (dane przekształcone)	28 940	385 423	9 647	1 408 850	1 832 860	(3 085)	1 829 775

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Informacje dotyczące Spółki

Grupę Kapitałową ROBYG S.A. („Grupa”) tworzy ROBYG S.A. („Jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej spółki zależne; ponadto Grupa prowadzi działalność poprzez inwestycje we wspólne przedsięwzięcia.

Dane jednostek zależnych ujmowane są w oparciu o metodę konsolidacji pełnej. Ponadto, Spółka posiada udziały we wspólnych przedsięwzięciach, które wyceniane są przy zastosowaniu metody praw własności. 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 2026 roku, w skład Zarządu Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

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

W dniu 12 czerwca 2026 roku, Dariusz Pawlukowicz złożył rezygnację ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2026 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,
- Przemysław Kurczewski – Członek Rady Nadzorczej,
- Karolina Rzońca-Bajorek – Członek Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Kaczmarczyk – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 12 czerwca 2026 roku, Radosław Biedecki złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 12 czerwca 2026 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki powołało Karolinę Rzońca-Bajorek i Krzysztofa Kaczmarczyka na Członków Rady Nadzorczej Spółki na kadencję trwającą do dnia 31 grudnia 2028 roku.

W dniu 14 sierpnia 2026 roku, Karolina Rzońca-Bajorek złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na koniec dnia roboczego 31 sierpnia 2026 roku.

1.3. Struktura Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 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. (1)	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 Zajezdnia 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. (1)	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%

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
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. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
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. (1)	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. (1)	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 (2)	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	-	100,00%
50.	PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	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. (1)	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 (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	100,00%
60.	IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji (2)	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	-	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%

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
65.	ROBYG Panorama Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.) (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
66.	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
67.	ROBYG WEGA Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
68.	ROBYG 23 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
69.	ROBYG 24 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
70.	TM Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
71.	GYBOR Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
72.	ROBYG 25 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
73.	ROBYG 26 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
74.	ROBYG 28 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	51,00%	51,00%
75.	ROBYG 29 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
76.	ROBYG 30 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
77.	ROBYG Piątkowo Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
78.	ROBYG WPB Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	99,76%	99,76%
79.	Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
80.	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
81.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
82.	Przybrzeżna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
83.	MKO Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
84.	KAJAR Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
85.	Apartamenty przy metrze Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
86.	Krakowska Project Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	51,00%	51,00%
87.	ROBYG Łódź Sp. z o.o. (poprzednio: NCHAR Sp. z o.o.) (4)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
88.	ROBYG New Era Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
89.	ROBYG Prestigious Residence Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
90.	Zaspa Project Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	51,00%	51,00%
91.	LF3 Sp. z o. o. (5)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokalni we własnym imieniu.	100,00%	-

- (1) Po dniu bilansowym, spółki ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o., ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o., ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o., ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., ROBYG Woła Investment 3 Sp. z o.o., ROBYG Working Balance Sp. z o.o. oraz ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. zostały połączone. Spółką przejmującą była ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.
- (2) Podmiot sporządził i zatwierdził sprawozdanie likwidacyjne w IV kwartale 2025 roku. Wykreślenie z KRS nastąpiło w styczniu 2026 roku.
- (3) Zmiana nazwy Podmiotu została zarejestrowana w KRS w dniu 31 października 2025 roku.
- (4) Zmiana nazwy Podmiotu została zarejestrowana w KRS w dniu 2 stycznia 2026 roku.
- (5) W dniu 22 stycznia 2026 roku Spółka zakupiła 100% udziałów w LF3 Sp. z o.o.

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 2026 roku	31 grudnia 2025 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.	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00%	50,00%

2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 29 września 2026 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych 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” zatwierdzonym przez Unię Europejską (MSR 34).

Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego 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 wydany 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 informacji 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 ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy sporządzonym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 3 marca 2026 roku.

2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

2.3. Przekształcenie danych porównawczych

Grupa dokonała zmiany prezentacji danych porównawczych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku, w celu dostosowania ich do zmian wprowadzonych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, zatwierdzonym do publikacji 3 marca 2026 roku.

Poniższa tabela przedstawia wpływ tych zmian na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku. Odpowiednie noty do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przekształcone w celu uwzględnienia wprowadzonych zmian.

Wprowadzone zmiany dotyczyły następujących kwestii:

- 1) prezentacji w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów wyniku netto ze sprzedaży lokalu komercyjnego w pozycji „Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto” zamiast w pozycji „Przychody ze sprzedaży”,
- 2) ujęcia udziału Grupy w nieujętych wcześniej stratach z poprzednich okresów. Wpływ powyższego na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku wyniósł 3 087 tys. PLN,
- 3) eliminacji rozpoznania udziału Grupy w stratach netto poniesionych przez wspólne przedsięwzięcia w kwocie, która uprzednio spowodowała obniżenie wartości bilansowej inwestycji we wspólne przedsięwzięcie poniżej zera. Po obniżeniu wartości inwestycji do zera Grupa nie tworzy rezerwy, ponieważ nie ma prawnego ani zwyczajowo oczekiwanego zobowiązania do pokrycia tych strat, w związku z czym kwota ta nie została ujęta jako „Zobowiązanie”. Wpływ powyższego na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku wyniósł 646 tys. PLN,
- 4) skorygowania ujętego uprzednio udziału Grupy w zyskach wspólnego przedsięwzięcia w celu uwzględnienia w wyniku finansowym wspólnego przedsięwzięcia kosztu własnego sprzedanych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku lokali mieszkalnych, ustalonego po skorygowaniu zapasów do wartości godziwej na dzień uzyskania wspólnej kontroli. Wpływ na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku wyniósł 2 938 tys. PLN,
- 5) prezentacja płatności dokonanych z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów stanowiących leasing w rozumieniu MSSF 16 jako elementu płatności leasingowych w ramach działalności finansowej w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Dane opublikowane 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku	Zmiana	Dane przekształcone 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku
Przychody ze sprzedaży (1)	491 365	(4 944)	486 421
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto (1)	28 480	4 944	33 424
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu (2), (3), (4)	6 132	(5 379)	753
Zysk operacyjny	105 900	(5 379)	100 521
Zysk netto za okres	87 325	(5 379)	81 946

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Dane opublikowane 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku	Zmiana	Dane przekształcone 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto	106 320	(5 379)	100 941
Korekty o pozycje:			
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto (1)	(28 480)	(4 944)	(33 424)
(Zysk)/strata ze zbycia i likwidacji aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów przeznaczonych do sprzedaży (1)	(7 609)	4 944	(2 665)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu (2), (3), (4)	(6 132)	5 379	(753)
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiana stanu zapasów (5)	(500 799)	7 337	(493 462)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	(104 906)	7 337	(97 569)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi (5)	(242 155)	1 908	(240 247)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(235 152)	1 908	(233 244)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Splata zobowiązań z tytułu leasingu (5)	(2 186)	(9 245)	(11 431)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	372 817	(9 245)	363 572
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	32 759	-	32 759
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	210 758	-	210 758
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	243 517	-	243 517
- o ograniczonej możliwości dysponowania	2 710	-	2 710

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Zyski zatrzymane	Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	1 326 692	1 750 702	(2 873)	1 747 829
Zysk netto za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (opublikowane)	87 537	87 537	(212)	87 325
Zysk netto za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (zmiana) (2), (3), (4)	(5 379)	(5 379)	-	(5 379)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowity dochód netto za okres (dane przekształcone)	82 158	82 158	(212)	81 946
Na dzień 30 czerwca 2025 roku (dane przekształcone)	1 408 850	1 832 860	(3 085)	1 829 775

3. PODSUMOWANIE ISTOTNYCH ZASAD 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 2025 roku, z wyjątkiem poniższych zmian do MSSF przyjętych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od dnia 1 stycznia 2026 roku:

- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 Umowy odwołujące się do energii elektrycznej zależnej od przyrody;
- Roczne poprawki do standardów rachunkowości MSSF – tom 11: dotyczą standardów MSSF 1, MSSF 7, MSSF 9, MSSF 10 oraz MSR 7, mające na celu wprowadzenie drobnych wyjaśnień i korekt.

Zastosowanie powyższych zmian 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:

- MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 20 Aktywa regulacyjne i zobowiązania regulacyjne – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2029 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: Opcja wyceny według wartości godziwej dla inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany w MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Przeliczanie na walutę prezentacji będącą walutą gospodarki hiperinflacyjnej – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Następujące standardy zostały przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, ale nie weszły w życie na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych – mający 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 stanowiące jednocześnie segmenty sprawozdawcze na podstawie lokalizacji geograficznych w dalszym podziale na jednostki zależne i wspólne przedsięwzięcia:

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

Spółka (jednostka dominująca) prowadzi swoją 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 poszczególne segmenty.

Aktywa oraz zobowiązania nie są monitorowane ani raportowane na poziomie poszczególnych segmentów operacyjnych, w związku z tym Grupa nie prezentuje informacji o aktywach i zobowiązaniach w podziale na segmenty sprawozdawcze.

Wszystkie aktywa trwałe Grupy zlokalizowane są na terytorium Polski.

Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności różni się od MSSF w zakresie prezentacji działalności podejmowanej w ramach wspólnych przedsięwzięć. Sprawozdawczość dotycząca segmentów w zakresie wspólnych przedsięwzięć, w których Grupa sprawuje współkontrolę, jest ujmowana metodą konsolidacji proporcjonalnej, podczas gdy zgodnie z MSSF, takie wspólne przedsięwzięcia należy ujmować stosując metodę praw własności.

W porównaniu 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 wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów sporządzonym zgodnie z MSSF. Nie występują przychody ze sprzedaży między segmentami.

6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku (niezbadane)
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów niepowiązanych, w tym:
<i>Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych</i>
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości
Przychody ze sprzedaży razem
Koszt własny sprzedaży, w tym:
<i>Koszt własny sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych</i>
Zysk brutto ze sprzedaży
Pozostałe przychody
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto
Koszty marketingu i sprzedaży
Koszty ogólnego zarządu
Pozostałe koszty
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć
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	Warszawa – wspólne przedsięwzięcia	Trójmiasto – jednostki zależne	Trójmiasto – wspólne przedsięwzięcia	Wrocław – jednostki zależne	Poznań – jednostki zależne	Łódź – jednostki zależne			
207 377	44 466	76 291	-	63 057	39 964	1	431 156	(44 466)	386 690
202 107	44 466	76 183	-	62 798	39 963	-	425 517	(44 466)	381 051
338 815	-	-	-	-	-	-	338 815	-	338 815
287	-	149	1 255	391	975	-	3 057	(1 255)	1 802
546 479	44 466	76 440	1 255	63 448	40 939	1	773 028	(45 721)	727 307
462 976	30 153	60 728	945	50 447	28 144	13	633 406	(31 098)	602 308
137 706	30 153	59 367	-	50 197	27 221	-	304 644	(30 153)	274 491
83 503	14 313	15 712	310	13 001	12 795	(12)	139 622	(14 623)	124 999
									1 009
									45 889
									(21 402)
									(35 177)
									(1 243)
									2 008
									10 889
									126 972

**3 miesiące zakończone
30 czerwca 2026 roku
(niepodlegające przeglądowi)**

Przychody ze sprzedaży na rzecz
podmiotów niepowiązanych, w tym:

*Przychody ze sprzedaży lokali
mieszkalnych i komercyjnych*

Przychody ze sprzedaży na rzecz
podmiotów powiązanych

Przychody z najmu nieruchomości
inwestycyjnych i pozostałych
nieruchomości

Przychody ze sprzedaży razem

Koszt własny sprzedaży, w tym:

*Koszt własny sprzedanych lokali
mieszkalnych i komercyjnych*

Zysk brutto ze sprzedaży

Pozostałe przychody

Przeszacowanie nieruchomości
inwestycyjnych do wartości godziwej,
netto

Koszty marketingu i sprzedaży

Koszty ogólnego zarządu

Pozostałe koszty

Zysk na utracie kontroli w wyniku
wniesienia do wspólnych przedsięwzięć

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	Warszawa – wspólne przedsięwzięcia	Trójmiasto – jednostki zależne	Trójmiasto – wspólne przedsięwzięcia	Wrocław– jednostki zależne	Poznań – jednostki zależne	Łódź – jednostki zależne			
79 078	34 971	47 273	-	47 991	6 108	1	215 422	(34 971)	180 451
76 234	34 971	47 166	-	47 743	6 108	-	212 222	(34 971)	177 251
229 920	-	-	-	-	-	-	229 920	-	229 920
135	-	16	616	228	487	-	1 482	(616)	866
309 133	34 971	47 289	616	48 219	6 595	1	446 824	(35 587)	411 237
272 139	23 239	39 790	444	38 690	4 829	13	379 144	(23 683)	355 461
52 835	23 421	39 584	-	38 598	4 208	-	158 646	(23 421)	135 225
36 994	11 732	7 499	172	9 529	1 766	(12)	67 680	(11 904)	55 776
									331
									45 889
									(11 735)
									(17 986)
									(1 038)
									1 630
									8 941
									81 808

6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	Segmenty operacyjne							Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa - jednostki zależne	Warszawa - wspólne przedsięwzięcia	Trójmiasto - jednostki zależne	Trójmiasto - wspólne przedsięwzięcia	Wrocław - jednostki zależne	Poznań – jednostki zależne	Łódź – jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów niepowiązanych, w tym:	194 976	36 365	105 697	-	6 958	6 089	-	350 085	(36 365)	313 720
<i>Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych</i>	190 943	36 365	105 473	-	6 956	6 087	-	345 824	(36 365)	309 459
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych	158 310	-	10 338	-	-	-	639	169 287	-	169 287
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	1 351	-	965	1 019	130	968	-	4 433	(1 019)	3 414
Przychody ze sprzedaży razem	354 637	36 365	117 000	1 019	7 088	7 057	639	523 805	(37 384)	486 421
Koszt własny sprzedaży, w tym:	276 102	29 093	87 367	590	6 275	4 084	639	404 150	(29 683)	374 467
<i>Koszt własny sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych</i>	122 168	28 322	79 975	-	5 961	3 915	-	240 341	(28 322)	212 019
Zysk brutto ze sprzedaży	78 535	7 272	29 633	429	813	2 973	-	119 655	(7 701)	111 954
Pozostałe przychody										3 861
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto										33 424
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										753
Zysk operacyjny										100 521

3 miesiące zakończone 30 czerwca 2025 roku (niepodlegające przeglądowi)	Segmenty operacyjne							Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa - jednostki zależne	Warszawa - wspólne przedsięwzięcia	Trójmiasto - jednostki zależne	Trójmiasto - wspólne przedsięwzięcia	Wrocław - jednostki zależne	Poznań - jednostki zależne	Łódź - jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów niepowiązanych, w tym:	135 334	14 757	69 041	-	5 410	2 312	-	226 854	(14 757)	212 097
<i>Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych</i>	133 195	14 757	68 818	-	5 409	2 312	-	224 491	(14 757)	209 734
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych	89 744	-	10 338	-	-	-	639	100 721	-	100 721
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	708	-	435	508	52	506	-	2 209	(508)	1 701
Przychody ze sprzedaży razem	225 786	14 757	79 814	508	5 462	2 818	639	329 784	(15 265)	314 519
Koszt własny sprzedaży, w tym:	171 032	10 203	60 362	285	4 996	1 366	639	248 883	(10 488)	238 395
<i>Koszt własny sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych</i>	84 467	9 725	53 794	-	4 851	1 322	-	154 159	(9 725)	144 434
Zysk brutto ze sprzedaży	54 754	4 554	19 452	223	466	1 452	-	80 901	(4 777)	76 124
Pozostałe przychody										239
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto										28 480
Koszty marketingu i sprzedaży										(8 532)
Koszty ogólnego zarządu										(15 314)
Pozostałe koszty										(478)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu										1 707
Zysk operacyjny										82 226

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 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku były następujące:

	Okres zakończony 30 czerwca 2026 roku (niezbadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2026 roku	37 326
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	10 889
Saldo zamknięcia na dzień 30 czerwca 2026 roku	48 215

Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2025 roku	34 123
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	10 531
Rozliczenie udziału Grupy w nieujętych uprzednio udziałach w stratach z lat ubiegłych	(7 637)
Konwersja pożyczki na kapitał własny – Affane Sp. z o.o.	5 131
Objęcie kontroli nad Zaspa Project Sp. z o.o.	(4 822)
Saldo zamknięcia na dzień 31 grudnia 2025 roku	37 326

6.2. Skrócone informacje finansowe

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 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)
<u>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej</u>			
Aktywa obrotowe ogółem, w tym:	256 186	74 352	182 472
Zapasy	204 671	-	172 061
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28 354	1 276	4 946
Indywidualne rachunki powiernicze	16 481	131	2 954
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	69 614	5
Aktywa trwałe ogółem, w tym:	-	-	2 106
Inwestycje długoterminowe	-	-	50
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	2 056
Aktywa ogółem	256 186	74 352	184 578
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem, w tym:	94 965	13	54 659
Zaliczki otrzymane od klientów	79 459	-	43 840
Oprocentowane kredyty	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe ogółem, w tym:	132 158	-	128 051
Oprocentowane pożyczki od podmiotów powiązanych	121 193	-	120 391
Oprocentowane kredyty	10 374	-	7 660
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 666	685	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów	9 760	1 250	30
Zobowiązania ogółem	240 549	1 948	182 740
Aktywa netto	15 637	72 404	1 838
Udział Grupy w aktywach netto (%)	50%	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto	7 819	36 202	919
Korekty konsolidacyjne	2 855	380	40
Wartość bilansowa udziałów Grupy we wspólnym przedsięwzięciu	10 674	36 582	959
	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)
<u>Wybrane informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</u>			
Sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych	86 506	2 426	-
Przychody z tytułu najmu	-	-	2 509
Koszt własny sprzedaży	(58 093)	(2 212)	(1 889)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3 275)	(133)	(2 031)
Przychody/ (koszty) finansowe z tytułu odsetek, netto	293	2 561	77
Podatek dochodowy	(4 851)	(504)	257
Zysk (strata) netto / Całkowity dochód ogółem	20 722	2 146	(1 091)
Udział Grupy w zyskach/(stratach) (%)	50%	50%	50%
Udział Grupy w zyskach/(stratach)	10 361	1 073	(545)
Rozliczenie udziału Grupy w nierozliczonych stratach z lat ubiegłych	-	-	-
Udział Grupy w zyskach/(stratach) wyceniany metodą praw własności wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy	10 361	1 073	(545)

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 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)
<u>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej</u>			
Aktywa obrotowe ogółem, w tym:	252 503	75 627	148 432
Zapasy	212 663	1 879	142 783
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25 499	561	3 974
Indywidualne rachunki powiernicze	10 478	141	792
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 184	-	1 968
Aktywa ogółem	253 687	75 627	150 400
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem, w tym:	90 305	1 598	30 487
Zaliczki otrzymane od klientów	69 552	10	26 619
Zobowiązania długoterminowe ogółem, w tym:	167 381	-	116 774
Oprocentowane pożyczki od podmiotów powiązanych	117 400	-	116 774
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	2 673	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów	1 086	1 098	110
Zobowiązania ogółem	258 772	5 369	147 371
Aktywa netto	(5 085)	70 258	3 029
Udział Grupy w aktywach netto (%)	50%	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto	(2 542)	35 129	1 515
Korekty konsolidacyjne	2 855	380	(11)
Wartość bilansowa udziałów Grupy we wspólnym przedsięwzięciu	313	35 509	1 504

	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>				
Sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych	-	72 778	-	-
Przychody z tytułu najmu	-	-	2 038	-
Koszt własny sprzedaży	-	(64 111)	(1 179)	-
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1 852)	(183)	(1 056)	(18)
Przychody/ (koszty) finansowe z tytułu odsetek, netto	259	2 072	118	41
Podatek dochodowy	301	(2 916)	15	(21)
Zysk (strata) netto / Całkowity dochód ogółem	(1 292)	7 653	(64)	90
Udział Grupy w zyskach/(stratach) (%)	50%	50%	50%	50%
Udział Grupy w zyskach/(stratach)	(646)	3 827	(32)	45
Nieujęty udział w stratach/ (Rozliczenie udziału Grupy w nierozliczonych stratach)	646	-	(3 087)	-
Udział Grupy w zyskach/(stratach) wyceniany metodą praw własności wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy	-	3 827	(3 119)	45

Na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku, w związku z zawarciem nowych umów kredytowych, istniały zabezpieczenia obejmujące w szczególności m.in. pełnomocnictwa do ustanowienia zabezpieczeń hipotecznych na gruntach posiadanych przez wspólne przedsięwzięcia, zastawy na wybranych aktywach, zabezpieczenia na rachunkach bankowych, przelewy wierzytelności oraz umowy podporządkowania wierzytelności. Działalność wszystkich wspólnych przedsięwzięć jest kontynuowana. Sprawozdania finansowe wszystkich wspólnych przedsięwzięć są sporządzane na ten sam dzień sprawozdawczy, co sprawozdania finansowe Grupy.

7. NOTY DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

7.1. Przychody według rodzaju oraz momentu ich ujęcia

7.1.1. Przychody według rodzaju

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2026 roku (niepodlegające przeglądowi)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2025 roku (niepodlegające przeglądowi)
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	381 051	177 251	309 459	209 734
Przychody z tytułu usług generalnego wykonawstwa świadczonych do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.) (szczegóły w Nocie 17)	152 586	72 596	76 268	45 538
Przychody z tytułu pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.) (szczegóły w Nocie 17)	7 877	5 687	6 638	3 522
Przychody z tytułu usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcia) (szczegóły w Nocie 17)	61 747	35 032	75 404	40 684
Przychody ze sprzedaży gruntów podmiotom niepowiązanym	215	215	-	-
Przychody ze sprzedaży gruntów oraz nakładów na grunt od podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.) (szczegóły w notach 17 i 20.5)	116 605	116 605	10 977	10 977
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	1 802	866	3 414	1 701
Pozostałe przychody od podmiotów niepowiązanych	5 424	2 985	4 261	2 363
Razem przychody ze sprzedaży	727 307	411 237	486 421	314 519

7.1.2. Przychody według momentu ujęcia

Przychody generowane przez Grupę, w tym w szczególności przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych oraz przychody ze sprzedaży gruntów i nakładów na grunty są przychodami rozpoznawanymi w określonym momencie. Jedynie przychody z usług świadczonych do podmiotów powiązanych oraz przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości są przychodami rozpoznawanymi w czasie (over time).

7.2. Przychody a segmenty operacyjne

Segmenty operacyjne Grupy zostały wyodrębnione zgodnie z MSSF 8 na podstawie lokalizacji geograficznych (segment warszawski, trójmiejski, wrocławski, poznański oraz łódzki).

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych, usług oraz najmu są alokowane do poszczególnych segmentów geograficznych zgodnie z lokalizacją realizowanych projektów i nieruchomości.

Szczegółowe dane liczbowe dotyczące:

- przychodów według segmentów geograficznych,
- rozbięcia przychodów na rzecz podmiotów powiązanych i niepowiązanych,
- przychodów z najmu, zaprezentowano w Nocie 5.

7.3. Koszt własny sprzedaży

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2026 roku (niepodlegające przeglądowi)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2025 roku (niepodlegające przeglądowi)
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	(274 491)	(135 225)	(212 019)	(144 434)
Koszt usług generalnego wykonawstwa świadczonych do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.)	(148 353)	(70 562)	(74 222)	(44 383)
Koszt pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.)	(5 177)	(4 095)	(3 211)	(1 475)
Koszt usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcia)	(55 729)	(31 526)	(70 565)	(38 618)
Koszt sprzedaży gruntów oraz nakładów na grunt do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.) (szczegóły w Nocie 17)	(111 800)	(111 800)	(6 601)	(6 601)
Koszt działalności w zakresie najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	(380)	(24)	(751)	(316)
Pozostałe koszty	(6 378)	(2 229)	(7 098)	(2 568)
Razem koszty własne sprzedaży	(602 308)	(355 461)	(374 467)	(238 395)

7.4. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2026 roku (niepodlegające przeglądowi)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2025 roku (niepodlegające przeglądowi)
Zysk brutto przed opodatkowaniem	127 505	81 829	100 941	81 002
Podatek dochodowy według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2025: 19%)	(24 226)	(15 548)	(19 179)	(15 390)
Różnice trwałe wynikające z transakcji przejęcia grupy aktywów nie będących połączeniem jednostek	(647)	(191)	773	778
Pozostałe przychody/(koszty) niepodatkowe	(805)	(443)	(766)	(307)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	2 554	2 097	177	400
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 18,1% i 17,2% (2025: 18,8% i 17,9%)	(23 124)	(14 085)	(18 995)	(14 519)
Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym wyniku finansowym	(23 124)	(14 085)	(18 995)	(14 519)

8. ZAPASY

	30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Grunty przeznaczone pod zabudowę	902 225	1 039 086
Produkcja w toku	1 545 810	1 132 045
Wyroby gotowe	173 535	283 079
Zaliczki na poczet usług budowlanych	14 781	12 155
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	2 636 351	2 466 365

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa nie dokonała ani nie odwróciła jakiegokolwiek odpisu dotyczącego utraty wartości lub odpisu możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto w odniesieniu do wartości zapasów.

Grupa klasyfikuje zapasy do aktywów obrotowych, ponieważ oczekuje ich realizacji w ciągu normalnego cyklu operacyjnego.

Grupa aktywuje część kosztów finansowania zewnętrznego bezpośrednio powiązaną ze sfinansowaniem nabycia gruntów oraz nakładów na realizację projektów deweloperskich ujętych jako zapasy. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana w ramach zapasu wyniosła 24 726 tys. PLN (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku: 18 387 tys. PLN).

9. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

9.1. Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych

	2026 (niezbadane)	2025 (niezbadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	902 635	680 224
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto (1)	45 692	25 915
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych (2)	445	239 858
Przeniesienie do zapasów (3)	(28 600)	(77 611)
Dodatkowe koszty poniesione w okresie	10 830	2 297
Zastosowanie MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów) (4)	33 662	16 591
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	964 664	887 274
Nieruchomości inwestycyjne	891 428	851 545
Wpływ zastosowania MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów)	73 236	35 729

- (1) Całkowitą wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 30 czerwca 2025 roku zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku (jak i w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku), nie było przeniesień między poziomami hierarchii wartości godziwej wynikających z ponownej oceny klasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych do poszczególnych poziomów. Zysk z przeszacowania wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 45 889 tys. PLN obejmuje zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 45 692 tys. PLN oraz zysk z przeszacowania aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 197 tys. PLN (szczegóły w Nocie 22). Zysk z przeszacowania wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 45 889 tys. PLN obejmuje przeszacowanie do cen sprzedaży gruntów przeznaczonych na sprzedaż do Vantage Development w kwocie 27 315 tys. PLN.
- (2) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, Grupa podpisała umowę nabycia gruntu zaklasyfikowanego jako nieruchomości inwestycyjne o wartości 445 tys. PLN (239 858 tys. PLN w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku) (szczegóły w Nocie 20.3).
- (3) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektów deweloperskich na gruntach wcześniej zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne.
- (4) Zmiana obejmuje zwiększenie w odniesieniu do nowo nabytych gruntów oraz aktualizacji wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jak również zmniejszenie w wyniku rekasyfikacji gruntów z pozycji nieruchomości inwestycyjnych do pozycji zapasów.

Zmiany wynikające z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujmowane są w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto”.

9.2 Podstawa wyceny i metody wyceny

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest dwa razy do roku, tj. na dzień 30 czerwca oraz 31 grudnia zgodnie z MSSF 13 „Wycena wartości godziwej”. Dla wszystkich istotnych pozycji nieruchomości wyceny dokonywane są przez zewnętrznych niezależnych specjalistów z zakresu wycen, z wykorzystaniem odpowiednich metod wyceny, odzwierciedlających charakter oraz przeznaczenie poszczególnych nieruchomości. Mało istotne wartościowo nieruchomości inwestycyjne wyceniane są wewnętrznie.

Stosowane techniki wyceny

Metoda rezydualna

Metoda rezydualna stosowana przez Grupę stanowi odmianę podejścia rynkowego (market approach) w rozumieniu MSSF 13 i wykorzystywana jest w szczególności do wyceny gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Wartość nieruchomości określana jest jako różnica pomiędzy oczekiwaną wartością rynkową projektu deweloperskiego po jego ukończeniu a szacowanymi kosztami realizacji inwestycji oraz oczekiwaną marżą inwestora.

Metoda transakcji porównywalnych

Metoda transakcji porównywalnych polega na określeniu wartości godziwej nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i określa z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W metodzie porównania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach kolejno, z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen cech pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi (takich jak m.in. lokalizacja, otoczenie, utrudnienia w zagospodarowaniu, powierzchnia gruntu / powierzchnia planowanej inwestycji, status planistyczny itp.). Finalnie, wartość nieruchomości określana jest jako iloczyn powierzchni gruntu / powierzchni PUMiU (powierzchni użytkowej mieszkań i usług) oraz średniej ceny ze skorygowanych cen transakcyjnych.

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

Nieruchomość inwestycyjna	Metoda wyceny (5)	Wartość godziwa na:		Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za okres zakończony:	
		30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	30 czerwca 2026 roku	30 czerwca 2025 roku
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Śródmieście)	Metoda transakcji porównywalnych	70 100	63 742	6 358	5 939
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Bemowo)	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	1 438	1 438	-	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Ostrów Tumski)	Metoda rezydualna / Metoda transakcji porównywalnych	184 995	184 553	442	10 207
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Piątkowo) (1)	Metoda transakcji porównywalnych	26 600	53 800	1 400	3 946
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Wilanów)	Metoda transakcji porównywalnych	257 500	246 700	2 291	-
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Włochy)	Metoda transakcji porównywalnych	86 382	59 500	26 882	2 800
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Nowe Miasto)	Metoda transakcji porównywalnych	30 700	30 001	699	1 740
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Ochota)	Metoda transakcji porównywalnych	199 999	192 100	7 168	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Oliwa) (2)	Metoda transakcji porównywalnych	30 882	28 728	119	1 283
Lokale przeznaczone na wynajem	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	2 832	2 499	333	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Oliwa) (3) – przeznaczony do sprzedaży	Metoda transakcji porównywalnych	52 818	49 472	197	2 565

Nieruchomość inwestycyjna	Metoda wyceny (5)	Wartość godziwa na:		Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za okres zakończony:	
		30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	30 czerwca 2026 roku	30 czerwca 2025 roku
Lokal na wynajem w Warszawie (Białoleka) (4) - przeznaczony do sprzedaży	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	-	-	-	4 944
Razem		944 246	912 533	45 889	33 424
Nieruchomości inwestycyjne – razem		891 428	863 061	45 692	25 915
Nieruchomości sklasyfikowane jako aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży – razem		52 818	49 472	197	7 509

(1) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, Grupa kontynuowała realizację projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 28 600 tys. PLN, natomiast na dzień 31 grudnia 2025, wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 7 770 tys. PLN).

(2) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, Grupa podpisała umowę nabycia gruntu zaklasyfikowanego jako nieruchomość inwestycyjna o wartości 445 tys. PLN (szczegóły w Nocie 20.3).

(3) Transakcja sprzedaży gruntu położonego w Gdańsku (dzielnica Oliwa) nie została jeszcze sfinalizowana ze względu na wydłużające się czynności okołosprzedażowe. Grupa planuje sfinalizować sprzedaż gruntu w 2026 roku (szczegóły w Nocie 22).

(4) W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, jedna nieruchomość została przeniesiona do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Transakcja sprzedaży została sfinalizowana w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku.

(5) Metody wyceny stosowane w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości są spójne we wszystkich okresach sprawozdawczych. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, wycenę części nieruchomości gruntowej położonej w Poznaniu, w dzielnicy Ostrów Tumski, przeprowadzono przy użyciu dwóch metod: w odniesieniu do jednej części gruntu zastosowano metodę rezydualną, natomiast w odniesieniu do drugiej części – metodę porównawczą. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, wycenę całej nieruchomości gruntowej przeprowadzono wyłącznie przy użyciu metody rezydualnej. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, wycenę nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku, w dzielnicy Śródmieście, przeprowadzono przy użyciu metody porównawczej. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, wycenę gruntu przeprowadzono przy użyciu metody rezydualnej.

Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku wyniosły 1 802 tys. PLN (3 414 tys. PLN w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku).

9.3 Dane wejściowe do wyceny wartości godziwej

Dane wejściowe wykorzystywane w procesie wyceny wartości godziwej obejmują zarówno dane obserwowalne, jak i nieobserwowalne.

Dane obserwowalne

Do danych obserwowalnych wykorzystywanych w procesie wyceny nieruchomości inwestycyjnych należą w szczególności:

- informacje o transakcjach zawieranych na aktywnym rynku nieruchomości,
- uwarunkowania planistyczne oraz prawne,
- ogólne warunki rynkowe i makroekonomiczne.

Dane nieobserwowalne

Poniżej przedstawiono istotne nieobserwowalne dane wejściowe wykorzystywane w procesie wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Metoda rezydualna:

- średnie ceny sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych po zakończeniu realizacji projektu deweloperskiego (PLN/m²),
- koszty budowy, infrastruktury oraz projektu architektonicznego (PLN/m²),
- stopa dyskontowa (%).

Metoda transakcji porównywalnych:

- średnia cena ze skorygowanych cen transakcyjnych (PLN/m²).

Poniżej przedstawiono opis wybranych istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych dla celów wyceny na dzień:
30 czerwca 2026 roku:

Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Wartości
Metoda rezydualna	Średnie ceny sprzedaży (1)	14 541 PLN/m ²
	Koszty budowy, infrastruktury i projektu architektonicznego (1)	8 250 PLN/m ²
	Stopa dyskontowa (1)	7,90%
Metoda transakcji porównywalnych	Średnia cena ze skorygowanych cen transakcyjnych	1 489 – 9 393 PLN/m ²

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

31 grudnia 2025 roku:

Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Wartości
Metoda rezydualna	Średnie ceny sprzedaży (1)	13 832 – 16 847 PLN/m ²
	Koszty budowy, infrastruktury i projektu architektonicznego (1)	7 625 – 7 800 PLN/m ²
	Stopa dyskontowa (1)	7,75% - 7,90%
Metoda transakcji porównywalnych	Średnia cena ze skorygowanych cen transakcyjnych	1 454 – 7 246 PLN/m ²

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

9.4 Analiza wrażliwości

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest szczególnie wrażliwa na zmiany istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych, w szczególności:

- średnich cen sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych po zakończeniu realizacji projektu deweloperskiego,
- kosztów budowy,
- stopy dyskontowej.

Zmiana powyższych parametrów mogłaby skutkować istotnym wzrostem lub spadkiem wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Pomiędzy przyjętymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi występują współzależności, które mogą wzmacniać lub ograniczać wpływ zmian poszczególnych założeń na wartość godziwą.

Tabela poniżej przedstawia wpływ zmian nieobserwowalnych danych wejściowych na wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych wycenianych metodą pozostałościową na dzień 30 czerwca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku:

	Średnie ceny sprzedaży (zmiana wartości)		Koszty budowy (zmiana wartości)		Stopa dyskontowa (zmiana wartości)	
	-5%	+5%	-5%	+5%	- 25 pb.	+ 25 pb.
30 czerwca 2026	(40 600)	40 600	28 900	(28 900)	7 800	(7 800)
31 grudnia 2025	(48 400)	48 400	33 800	(33 800)	8 800	(8 800)

Tabela poniżej przedstawia wpływ zmiany nieobserwowalnych danych wejściowych na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych wycenianych metodą transakcji porównywalnych na dzień 30 czerwca 2026 i 31 grudnia 2025:

	Zmiana ceny średniej (zmiana wartości)	
	-5%	+5%
30 czerwca 2026	(40 539)	40 539
31 grudnia 2025	(38 815)	38 815

10. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	12 025	7 334
Lokaty krótkoterminowe	142 710	131 345
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (rachunki VAT)	43 834	762
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	198 569	139 441

11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

11.1. Inne należności długoterminowe i pozostałe aktywa

	30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym (szczegóły w Nocie 17)	120 790	117 086
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane	839	859
Pozostałe	2 996	2 999
Inne długoterminowe należności i pozostałe aktywa	124 625	120 944

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

	30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych	18 997	15 098
Zaliczki na poczet nabycia gruntów	295 595	149 284
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 17)	50 105	63 051
Zaliczki na poczet nabycia gruntów od podmiotów powiązanych	61 722	-
Należności budżetowe	83 455	40 367
Depozyt wpłacony do miasta	12 000	-
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane	1 914	1 946
Należności z tytułu weksli otrzymanych od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 17)	8 473	8 157
Pozostałe należności	643	446
Należności ogółem, netto	532 904	278 349
Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności	3 906	3 609
Należności ogółem, brutto	536 810	281 958

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

30 czerwca 2026 (niezbadane)

		Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania	Razem
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym)	(1)	118 289	230 722	349 011
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(2)	-	119 033	119 033
Weksle własne do podmiotów powiązanych	(2)	36 461	-	36 461
Obligacje	(3)	9 725	469 638	479 363
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)		3 478	11 041	14 519
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)		841	3 137	3 978
		168 794	833 571	1 002 365

- 1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę.
- 2) Szczegóły w Nocie 17.
- 3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę, która waha się od 2,4% do 2,6%.

31 grudnia 2025 roku

		Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania	Razem
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym)	(1)	48 984	140 635	189 619
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(2)	-	115 030	115 030
Weksle własne do podmiotów powiązanych	(2)	35 557	-	35 557
Obligacje	(3)	99 556	469 051	568 607
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)		3 427	12 297	15 724
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)		798	3 444	4 242
		188 322	740 457	928 779

- 1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę.
- 2) Szczegóły w Nocie 17.
- 3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę, która waha się od 2,4% do 2,6%.

13. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKO- I DŁUGOTERMINOWE)

	30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 17)	1 814	28 863
Wobec pozostałych podmiotów	109 795	89 462
	111 609	118 325
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	47 458	22 315
Podatek dochodowy od osób fizycznych	395	768
Pozostałe	1 580	1 662
	49 433	24 745
Pozostałe zobowiązania		
Kaucje od podwykonawców	90 361	74 250
Zobowiązanie z tytułu zaliczki na poczet sprzedaży gruntu do podmiotu powiązanego (szczegóły w Nocie 17)	169 685	97 330
Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 17)	-	3 012
Zobowiązania z tytułu dywidendy wobec akcjonariuszy niekontrolujących	11 056	-
Odroczony zysk na wejściu we wspólne przedsięwzięcia	15 674	17 682
Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów niepowiązanych	233	280
	287 009	192 554
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	448 051	335 624
Pozostałe zobowiązania długoterminowe:		
Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa Grupy wynikające z planu motywacyjnego (szczegóły w Nocie 17)	1 509	-
Kaucje od podwykonawców	70 719	77 087
Pozostałe zobowiązania długoterminowe ogółem	72 228	77 087

14. 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 10 czerwca 2026 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto wypracowanego przez Spółkę za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku poprzez przeznaczenie całości zysku tj. 253 625 tys. PLN na kapitał zapasowy (ujęty w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zysków zatrzymanych).

15. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2026 roku (niepodlegające przeglądowi)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2025 roku (niepodlegające przeglądowi)
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	102 529	66 635	82 158	66 488
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	96 614 132	96 759 581	96 467 066	96 467 066
Podstawowy zysk na akcję (w PLN na akcję)	1,06	0,69	0,85	0,69

W okresach 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku oraz 30 czerwca 2025 roku nie istniały żadne instrumenty rozładniające.

W dniu 25 marca 2026 roku, odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, podczas którego podjęto szereg uchwał obejmujących operacje na kapitale zakładowym Spółki (szczegóły podjętych uchwał opisane zostały w Nocie 19). Dotyczyły one, między innymi, scalenia wszystkich akcji Spółki, w wyniku czego kapitał zakładowy Spółki dzielić się ma na 96 467 066 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,30 PLN każda akcja. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym dokonana została w dniu 5 maja 2026 roku.

Ponadto, Walne Zgromadzenie przyjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję 9 646 706 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,30 PLN każda (z prawami tożsamymi do praw akcji serii A). Rejestracja podwyższonego kapitału zakładowego w Krajowym Rejestrze Sądowym została dokonana w dniu 10 sierpnia 2026 roku.

W dniu 12 czerwca 2026 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę (później zmienioną uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 czerwca 2026 roku) o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję 2 411 677 nowych akcji zwykłych serii C przeznaczonych dla wybranych kluczowych menedżerów Grupy, o wartości nominalnej 0,30 PLN każda. Rejestracja podwyższonego kapitału zakładowego w Krajowym Rejestrze Sądowym została dokonana w dniu 18 sierpnia 2026 roku.

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku, Spółka obliczyła podstawowy zysk na akcję przy użyciu średniej ważonej liczby akcji zwykłych, z uwzględnieniem scalenia akcji serii A oraz emisji akcji serii B i serii C za odpowiednie okresy.

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku, Spółka obliczyła podstawowy zysk na akcję, stosując liczbę akcji pozostających po scaleniu, tj. 96 467 066 akcji.

16. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

16.1. Udzielone poręczenia i gwarancje

Na dzień 30 czerwca 2026 roku:

Gwarant	Wykonawca/Klient	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej (1)	34 059	15.10.2021	31.12.2026
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej (1)	9 056	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Budinpol sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	700	27.01.2026	14.08.2026
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	700	26.01.2026	30.12.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	4 000	01.04.2026	31.03.2027
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	650	16.02.2026	01.10.2026
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Budinpol sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 000	17.09.2025	31.07.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	2 300	21.07.2025	30.06.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	2 300	01.08.2025	30.06.2026
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 907	31.10.2025	31.10.2026
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	900	03.11.2025	31.01.2027
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 050	25.06.2025	20.02.2030
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Miasto St. Warszawa Dzielnica Bemowo	Gwarancja bankowa (3)	1 920	24.09.2024	10.09.2027
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Port Popowice Sp. z o.o. SK	Gwarancja bankowa (3)	4 386	08.04.2025	14.01.2027
Razem			66 063		

- (1) Gwarancja dobrego wykonania w odniesieniu do świadczeń wykonanych przez spółki z Grupy ROBYG.
 (2) Grupa jest poręczycielem płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów i usług zamawianych w szczególności w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy oraz innych usług nabywanych przez Grupę. Udzielone poręczenia stanowią wystawione przez Grupę gwarancje finansowe. Wycena gwarancji finansowych (oczekiwane straty kredytowe) jest nieistotna.
 (3) Szczegóły w Nocie 21.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku:

	Wykonawca/Klient	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej (1)	34 059	15.10.2021	31.12.2026
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej (1)	9 056	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 000	07.01.2025	31.12.2025
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	800	16.01.2025	31.12.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	700	05.06.2025	01.03.2026
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 000	28.07.2025	31.03.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	2 300	10.02.2025	31.03.2026
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Budinpol Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 000	02.06.2025	31.03.2026
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Budinpol Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 000	17.09.2025	30.04.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	2 300	21.07.2025	30.06.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	2 300	01.08.2025	30.06.2026
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 907	31.10.2025	31.10.2026
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	900	31.10.2025	31.01.2027
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 050	25.06.2025	20.02.2030
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Miasto St. Warszawa Dzielnica Bemowo	Gwarancja bankowa (3)	1 920	24.09.2024	10.09.2027
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Port Popowice Sp. z o.o. SK	Gwarancja bankowa (3)	4 386	08.04.2025	14.01.2027
Razem			66 813		

(1) Gwarancja dobrego wykonania w odniesieniu do świadczeń wykonanych przez spółki z Grupy ROBYG.

(2) Grupa jest poręczycielem płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów i usług zamawianych w szczególności w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy oraz innych usług nabywanych przez Grupę. Udzielone poręczenia stanowią wystawione przez Grupę gwarancje finansowe. Wycena gwarancji finansowych (oczekiwane straty kredytowe) jest nieistotna.

(3) Szczegóły w Nocie 21.

16.2. Rezerwy

Na dzień 30 czerwca 2026 roku i 31 grudnia 2025 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 6 404 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2026 roku (na dzień 31 grudnia 2025 roku: 6 443 tys. PLN). Łączna wartość roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych dotyczących usunięcia usterek w częściach wspólnych budynków wybudowanych przez Grupę wynosiła na dzień 30 czerwca 2026 roku: 19 235 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku: 21 504 tys. PLN). W opinii Zarządu Spółki, 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 przeprowadzeniu 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 Spółki postanowił utworzyć ww. rezerwę na oczekiwane koszty usunięcia stwierdzonych wad,
- pozostałe rezerwy (związane m.in. z roszczeniami klientów i podwykonawców Grupy oraz z opłatami z tytułu wieczystego użytkowania gruntu), które na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosły 159 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku: 25 tys. PLN).

17. PODMIOTY POWIĄZANE

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych		Odsetki od weksli własnych (koszty finansowe)	Odsetki od weksli otrzymanych (przychody finansowe)	Odsetki od pożyczek udzielonych (przychody finansowe)
			koszty finansowe	skapitalizowane w okresie			
TAG Immobilien AG (Akcjonariusz)	294 (2)	-	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	62 339 (3)	639	-	-	1 324	-	3 704
Grupa Vantage Development S.A. (1)	253 075 (4)	12 436 (6)	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia Grupy Vantage Development (1)	24 574 (5)	852	-	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o. (1)	45	-	-	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L (7)	-	-	4 003	4 003	-	-	-
MAM Projekt Sp. z o.o. (7)	-	-	-	-	-	316	-
Razem	340 327	13 927	4 003	4 003	1 324	316	3 704

(1) Podmiot należący do grupy TAG Immobilien AG.

(2) Przychody z tytułu refaktur kosztów audytu, które zostały skompensowane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(3) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa), usług zarządzania projektami, usług księgowych, usług administracyjnych, opłat licencyjnych i marketingowych, usług wsparcia sprzedaży, pozostałych usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz przychodów z tytułu refaktur w kwocie 592 tys. PLN, które w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(4) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa), usług zarządzania projektami, w tym usług związanych z pozyskiwaniem pozwoleń niezbędnych do realizacji projektów deweloperskich, usług księgowych i HR, usług administracyjnych, usług wsparcia sprzedaży, usług pośrednictwa w nabywaniu gruntów oraz innych usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów. Przychody ze sprzedaży gruntów oraz związanych z nimi nakładów na grunt wyniosły 116 605 tys. PLN. Kwota 568 tys. PLN stanowiła przychody z tytułu refaktur, które zostały skompensowane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(5) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa), usług księgowych oraz pozostałych usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów. Kwota 58 tys. PLN stanowiła przychody z tytułu refaktur, które zostały skompensowane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(6) Zakupy od podmiotów powiązanych dotyczyły nabytych gruntów w kwocie 8 100 tys. PLN oraz nakładów na nabyty grunt w kwocie 663 tys. PLN, zaklasyfikowanych jako zapasy.

(7) Partner w projektach deweloperskich (szczegóły w Nocie 6).

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 30 czerwca 2026 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	Weksle otrzymane od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Zobowiązania z tytułu dywidendy	Weksle własne do podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone
TAG Immobilien AG (Akcjonariusz)	-	-	-	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	61	11	4 721	-	-	-	36 461	120 790
Grupa Vantage Development S.A. (1)	170 907 (3)	961	102 739	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia Grupy Vantage Development (1)	101	-	4 367	-	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.	49	-	-	-	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L (2)	381	-	-	-	119 033	-	-	-
MAM Projekt Sp. z o.o. (2)	-	-	-	8 473	-	11 042	-	-
Razem	171 499	972	111 827	8 473	119 033	11 042	36 461	120 790

(1) Podmiot należący do grupy TAG Immobilien AG.

(2) Partner w projektach deweloperskich (szczegóły w Nocie 6).

(3) Dotyczy otrzymanych zaliczek na poczet sprzedaży gruntów zaklasyfikowanych jako zapasy w kwocie 169 685 tys. PLN.

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

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych		Odsetki od weksli własnych (koszty finansowe)	Odsetki od pożyczek udzielonych (przychody finansowe)
			koszty finansowe	skapitalizowane w okresie		
Wspólne przedsięwzięcia	76 425 (2)	2 322	-	-	930	6 384
Grupa Vantage Development S.A. (1)	114 650 (3)	255 710 (4)	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia Grupy Vantage Development (1)	2 596 (6)	-	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o. (1)	312 (5)	-	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L (7)	-	-	1 375	1 211	-	-
MAM Projekt Sp. z o.o. (7)	-	-	296	296	-	-
Razem	193 983	246 609	1 671	1 507	930	6 384

(1) Podmiot należący do grupy TAG Immobilien AG.

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

(3) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług księgowych, usług administracyjnych, usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych, usług zarządzania projektami, usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) oraz wynajmu powierzchni biurowej świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów. Ponadto, przychody w kwocie 10 977 tys. PLN dotyczyły sprzedaży gruntów oraz związanych z nimi nakładów na grunt zaklasyfikowanych jako zapasy, natomiast przychody w kwocie 23 500 tys. PLN dotyczyły sprzedaży gruntu zaklasyfikowanego jako aktywa przeznaczone do sprzedaży. Kwota 175 tys. PLN dotyczyła przychodów z refaktur, które zostały skompensowane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(4) Zakupy od podmiotów powiązanych dotyczyły nabytych gruntów w kwocie 249 887 tys. PLN oraz nakładów na nabyty grunt w kwocie 4 215 tys. PLN zaklasyfikowanych jako zapasy.

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

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

(7) Partner w projektach deweloperskich.

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 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	Weksle otrzymane od podmiotów powiązanych	Pożyczki otrzymane	Weksle własne do podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone
TAG Immobilien AG (Akcjonariusz)	-	-	4	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	113	41	15 182	-	-	35 557	117 086
Grupa Vantage Development S.A.	128 954 (1)	1 113	43 476	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.	-	-	1	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia Grupy Vantage Development	138	-	4 388	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L (2)	-	-	-	-	115 030	-	-
MAM Projekt Sp. z o.o. (2)	-	-	-	8 157	-	-	-
Razem	129 205	1 154	63 051	8 157	115 030	35 557	117 086

(1) Dotyczy otrzymanej zaliczki na poczet sprzedaży gruntu zaklasyfikowanego jako zapasy w kwocie 97 330 tys. PLN, zobowiązania z tytułu płatności za zakupiony grunt w kwocie 27 933 tys. PLN oraz zaliczki na poczet wykonania usług budowlanych w kwocie 3 012 tys. PLN.

(2) Partner w projektach deweloperskich.

WYNAGRODZENIE WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ GRUPY

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)
Zarząd ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	498	469
Umowy o świadczenie usług	4 295	4 446
Wycena programu płatności w formie akcji (1)	1 333	-
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	175	153
Umowy o świadczenie usług	3 873	3 883
Wycena programu płatności w formie akcji (1)	4 740	-
Zarządy i Rady Nadzorcze spółek zależnych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	1 947	1 723
Umowy o świadczenie usług	1 360	2 429
Wycena programu płatności w formie akcji (1)	410	-
Razem	18 631	13 103

(1) Szczegóły w Nocie 19.3.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku, zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe) w stosunku do Członków Zarządów oraz Rad Nadzorczych spółek z Grupy wyniosły 3 695 tys. PLN (18 410 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2025 roku), z czego zobowiązania wynikające z długo- i krótkoterminowego planu motywacyjnego obowiązującego w Grupie dla wybranych członków kadry zarządzającej i Rad Nadzorczych spółek z Grupy na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosły 3 219 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosły 16 288 tys. PLN).

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku nie zostały zawarte żadne umowy sprzedaży mieszkań pomiędzy podmiotami Grupy a Członkami Zarządów i Rad Nadzorczych spółek Grupy.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

18. INSTRUMENTY FINANSOWE

18.1. 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 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
Aktywa finansowe					
Inne należności długoterminowe	AFWwZK	873	893	873	893
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	AFWwZK	120 790	117 086	120 790	117 086
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	AFWwZK	92 132	88 698	92 132	88 698
Indywidualne rachunki powiernicze	AFWwZK	139 120	167 942	139 120	167 942
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	198 569	139 441	198 569	139 441
		551 484	514 060	551 484	514 060

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
Zobowiązania finansowe					
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	ZFWwZK	468 044	304 649	468 044	304 649
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	ZFWwZK	213 259	192 855	213 259	192 855
Obligacje	ZFWwZK	479 363	568 607	478 125	564 579
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	ZFWwZK	72 228	77 087	72 228	77 087
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ZFWwZK	57 800	72 087	57 800	72 087
		1 290 694	1 215 285	1 289 456	1 211 257

Użyte skróty:

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

AFWwWGWF- Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy

IPWwWGWF/OCI – Instrumenty pochodne wyceniane według 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 notowanych obligacji zaklasyfikowanych do Poziomu 1.

18.2. Zmiana stanu zobowiązań wynikających z działalności finansowej Grupy

	Oprocentowane kredyty bankowe	Pożyczki od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu leasingu	Obligacje	Weksle własne do podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu
Na dzień 1 stycznia 2026 roku:	189 619	115 030	19 966	568 607	35 557	97 286
Wpływy (gotówka)	1 204 923	-	-	-	-	-
Nowe umowy najmu/leasingu	-	-	573	-	-	4
Splaty (gotówka)	(1 045 239)	-	(2 188)	(88 200)	(350)	(13 630)
Splaty odsetek i prowizji (gotówka)	(8 875)	-	(679)	(19 890)	(70)	-
Naliczone odsetki	6 882	4 003	679	18 846	1 324	-
Amortyzacja prowizji	1 566	-	-	-	-	-
Wycena	-	-	146	-	-	-
Aktualizacja zobowiązań związana ze zmianami wysokości opłat	-	-	-	-	-	37 227
Pozostałe zmiany (bezugotówkowe)	135	-	-	-	-	(3 914)
Na dzień 30 czerwca 2026 roku:	349 011	119 033	18 497	479 363	36 461	116 973

19. KAPITAŁY

19.1. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 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.

W dniu 25 marca 2026 roku, odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki („Zgromadzenie”), podczas którego podjęto szereg uchwał obejmujących operacje na kapitale zakładowym Spółki. Podjęte uchwały dotyczyły, między innymi, umorzenia jednej akcji własnej Spółki nabytej nieodpłatnie w dniu 25 marca 2026 roku od Akcjonariusza Spółki, w celu jej dobrowolnego umorzenia oraz wynikającego z tego umorzenia obniżenia kapitału zakładowego Spółki (bez przeprowadzenia postępowania konwokacyjnego). Zgromadzenie podjęło także uchwałę w sprawie zmiany dotychczasowego oznaczenia serii akcji wyemitowanych przez Spółkę oraz scalenia (*reverse split*) wszystkich akcji Spółki.

W następstwie podjęcia uchwał oraz wpisania ww. zmian do Krajowego Rejestru Sądowego, co nastąpiło w dniu 5 maja 2026 roku, kapitał zakładowy Spółki na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosił 28 940 119,80 PLN i dzielił się na 96 467 066 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,30 PLN każda.

Zgromadzenie podjęło również uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 28 940 119,80 PLN do kwoty nie niższej niż 28 940 120,10 PLN i nie wyższej niż 31 834 131,60 PLN, tj. o kwotę nie mniejszą niż 0,30 PLN i nie większą niż 2 894 011,80 PLN, w drodze emisji nie mniej niż 1 i nie więcej niż 9 646 706 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii B („Nowe Akcje”), o wartości nominalnej 0,30 PLN każda (z prawami tożsamymi do praw akcji serii A) oraz w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie („Uchwała emisyjna”). W dniu 23 czerwca 2026 roku, po zakończeniu procesu budowy księgi popytu na akcje Spółki (*bookbuilding*) przeprowadzanego w ramach oferty publicznej („Oferta”), na podstawie prospektu emisyjnego Spółki zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 16 czerwca 2026 roku („Prospekt”), Spółka podjęła uchwały dotyczące ostatecznej liczby akcji serii B, którą ustalono na 9 646 706, przy cenie emisyjnej wynoszącej 34 PLN za 1 akcję. Ostateczna wartość podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii B wyniosła 2 894 011,80 PLN. Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego w Krajowym Rejestrze Sądowym miała miejsce w dniu 10 sierpnia 2026 roku.

W dniu 12 czerwca 2026 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę (zmienioną następnie uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 czerwca 2026 roku) o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 2 411 677 nowych akcji zwykłych serii C, przeznaczonych dla wybranych kluczowych menedżerów Grupy, o wartości nominalnej 0,30 PLN każda (szczegóły w Nocie 19.3). Rejestracja podwyższonego kapitału zakładowego w Krajowym Rejestrze Sądowym została dokonana w dniu 18 sierpnia 2026 roku.

Na dzień publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego kapitał zakładowy Spółki wynosił 32 557 634,70 PLN i dzielił się na 108 525 449 akcji o wartości nominalnej 0,30 PLN każda.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku podmiotem dominującym Spółki jest TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu w Niemczech (spółka należąca do grupy TAG Immobilien AG) („Akcjonariusz”). Akcje TAG Immobilien AG są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych we Frankfurcie.

W ramach Oferty Akcjonariusz sprzedał 25 000 000 istniejących akcji serii A.

Na dzień publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba głosów	Akcjonariusze według liczby głosów	Liczba akcji	Akcjonariusze według liczby akcji
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	72 783 542	67,10%	72 783 542	67,10%
Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju	6 000 000	5,50%	6 000 000	5,50%
Pozostali	29 741 907	27,40%	29 741 907	27,40%
RAZEM	108 525 449	100,00%	108 525 449	100,00%

19.2. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

Na dzień 1 stycznia

Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych

Wypłata dywidendy

Na dzień 30 czerwca

2026 (niezbadane)	2025 (niezbadane)
28 499	(2 873)
1 852	(212)
(11 042)	-
19 309	(3 085)

Skrócone informacje finansowe dotyczące kontrolowanych przez Grupę projektów realizowanych z Partnerami na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku oraz za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku oraz 30 czerwca 2025 roku przedstawiono w tabelach poniżej:

	Krakowska Project Sp. z o.o. (projekt we Wrocławiu) 30 czerwca 2026 roku	Krakowska Project Sp. z o.o. (projekt we Wrocławiu) 31 grudnia 2025 roku
Udział niekontrolujący (%)	49%	49%
Aktywa trwałe	40	729
Aktywa obrotowe, w tym:	214 600	182 288
Zapasy	191 948	173 553
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	156 197	148 030
Pożyczki od podmiotów powiązanych	137 320	132 748
Kredyty bankowe	18 877	15 552
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	44 995	24 470
Zaliczki otrzymane od klientów	30 670	18 719
Aktywa netto	13 448	10 517
Aktywa netto przypadające na udziały niekontrolujące	7 544	6 109
Okres 1 stycznia - 30 czerwca (1)		
Przychody ze sprzedaży	26 162	-
Zysk/(strata) netto	2 931	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowity dochód netto za okres	2 931	-
Przypadający na udziały niekontrolujące	1 435	-

(2) Grupa sprzedała 49% udziałów w spółce w dniu 6 sierpnia 2025 roku.

	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku) 30 czerwca 2026 roku	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku) 31 grudnia 2025 roku
Udział niekontrolujący (%)	49%	49%
Aktywa trwałe	990	501
Aktywa obrotowe, w tym:	140 095	122 687
Zapasy	129 845	121 826
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	111 530	104 843
Pożyczki od podmiotów powiązanych	108 170	104 843
Kredyty bankowe	3 360	-
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	15 761	2 036
Zaliczki otrzymane od klientów	8 860	1 944
Aktywa netto	13 794	16 309
Aktywa netto przypadające na udziały niekontrolujące	10 028	11 260
Okres 1 stycznia - 30 czerwca (1)		
Przychody ze sprzedaży	-	-
Zysk/(strata) netto	(2 515)	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowity dochód netto za okres	(2 515)	-
Przypadający na udziały niekontrolujące	(1 232)	-

(1) Grupa objęła kontrolę nad spółką w dniu 6 sierpnia 2025 roku.

	ROBYG 28 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie) 30 czerwca 2026 roku	ROBYG 28 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie) 31 grudnia 2025 roku
Udział niekontrolujący (%)	49%	49%
Aktywa trwałe	-	-
Aktywa obrotowe, w tym:	30 911	37 167
<i>Zapasy</i>	4 210	12 863
Rezerwy na zobowiązania, w tym:	2 328	5 287
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	2 328	5 287
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	11	8
<i>Pożyczki od podmiotów powiązanych</i>	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	25 202	9 332
<i>Pożyczki od podmiotów powiązanych</i>	-	-
<i>Zaliczki otrzymane od klientów</i>	-	9 109
Aktywa netto	3 370	22 540
Aktywa netto przypadające na udziały niekontrolujące	1 737	11 130
Okres 1 stycznia - 30 czerwca		
Przychody ze sprzedaży	11 969	-
Zysk/(strata) netto	3 365	(432)
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowity dochód netto za okres	3 365	(432)
Przypadający na udziały niekontrolujące	1 649	(212)

19.3. Program płatności w formie akcji

W dniu 12 czerwca 2026 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę (zmienioną następnie uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 czerwca 2026 roku) o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 2 411 677 nowych akcji zwykłych serii C, przeznaczonych dla wybranych kluczowych menedżerów Grupy, o wartości nominalnej 0,30 PLN każda.

Cena emisyjna akcji serii C była równa cenie emisyjnej Nowych Akcji oferowanych w ramach Oferty, pomniejszonej o 10%. Łączna liczba akcji serii C stanowi 2,5% kapitału zakładowego Spółki na Datę Prospektu, a łączna liczba głosów wynikająca ze wszystkich akcji serii C stanowi 2,5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Nowo wyemitowane akcje podlegają 18-miesięcznemu okresowi ograniczenia w zbywalności akcji (*lock-up period*).

Środki wpłacone na poczet objęcia akcji serii C pochodziły ze środków własnych albo były współfinansowane z pożyczek udzielonych przez TAG Immobilien AG niektórym uprawnionym podmiotom (w przypadku tych podmiotów objęcie akcji serii C zostało sfinansowane w 50% ze środków własnych, a w 50% ze środków pochodzących z otrzymanych pożyczek). Łączna kwota wpływów związanych z tą subskrypcją została otrzymana w czerwcu 2026 roku i wyniosła 73 797 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2026 roku, środki te zostały zaprezentowane w kapitale własnym Spółki w pozycji: „Kapitał wpłacony, niezarejestrowany”.

Program ten został zaklasyfikowany jako program płatności opartych na akcjach. Łączna wartość programu wynosi 8 200 tys. PLN i na dzień 30 czerwca 2026 roku została ujęta w kapitale własnym Spółki w pozycji: „Kapitał rezerwowy”. Z tej kwoty 5 960 tys. PLN zostało skapitalizowane w pozycji „Zapasy”, natomiast 1 374 tys. PLN ujęto w kosztach marketingu i sprzedaży, a 866 tys. PLN ujęto w kosztach ogólnego zarządu.

20. ISTOTNE ZDARZENIA ZWIĄZANE Z GRUPĄ, MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2026 ROKU

20.1. Umowy kredytowe

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, Grupa nie zawierała żadnych nowych umów kredytowych, a spłaty i zaciągnięcia kredytów dokonane w tym okresie wynikają z dotychczas obowiązujących umów kredytowych.

20.2. Obligacje

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku nie wyemitowano żadnych nowych obligacji.

W okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku, Grupa dokonała wykupu następujących obligacji:

Seria	Liczba wykupionych obligacji	Wartość nominalna wykupionych obligacji (w tys. PLN)
PD	88 200	88 200

20.3. Nabycia gruntów (bezpośrednio)

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, Grupa zawarła z podmiotami powiązanymi i niepowiązanymi transakcje nabycia gruntów położonych w Krakowie, Gdańsku i Wrocławiu, w łącznej cenie nabycia wynoszącej 75 252 tys. PLN (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa zawarła transakcje nabycia gruntów położonych w Warszawie, Trójmieście i Wrocławiu w łącznej cenie nabycia wynoszącej 618 753 tys. PLN).

Nabyte grunty o wartości 74 807 tys. PLN (378 895 tys. PLN w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku) zostały zaklasyfikowane jako zapasy, natomiast grunty o wartości 445 tys. PLN (239 858 tys. PLN w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 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 2026 roku.

20.4. Nabycia gruntów (pośrednio)

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, Grupa zawarła pośrednią transakcję nabycia gruntów poprzez zakup udziałów w spółce będącej właścicielem działki położonej w Warszawie. Ze względu na charakter zawartej transakcji, opisane poniżej nabycie jest traktowane jako nabycie aktywów, a nie nabycie przedsiębiorstwa.

Nazwa spółki, w której zostały nabyte udziały

Posiadana nieruchomość

Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytej spółki przed nabyciem

Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytej spółki po nabyciu

Wartość możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań na dzień nabycia

Aktywa:

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Zapasy

Zobowiązania:

Zobowiązanie z tytułu nabycia gruntu (3)

Zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec poprzednich właścicieli (subrogacja przez ROBYG w dniu objęcia kontroli)

Aktywa netto

Łączna cena nabycia (2)

Wpływ środków pieniężnych z tytułu nabycia

Środki pieniężne netto przejęte wraz z jednostką

Środki pieniężne zapłacone za nabycie udziałów

Środki pieniężne zapłacone za spłatę pożyczki spółki przejętej wobec poprzednich właścicieli

Wpływ środków pieniężnych netto (1)

- (1) Wpływ środków pieniężnych netto zaprezentowany został w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w ramach działalności inwestycyjnej i obejmował: Środki pieniężne w kwocie 24 127 tys. PLN jako zapłata za 100% udziałów w spółce LF3 sp. z o.o. oraz spłata pożyczki wobec poprzednich właścicieli przejmowanej spółki, pomniejszone o środki pieniężne netto przejęte wraz z jednostką.
- (2) Kwota z wyłączeniem spłaty pożyczki wobec poprzednich właścicieli, która została wykazana w ramach aktywów netto LF3 Sp. z o.o. jako „Zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec poprzednich właścicieli”; w dniu objęcia kontroli, ROBYG spłacił pożyczkę wobec poprzednich właścicieli i wszedł w prawa wierzyciela; kwoty należności i zobowiązań z tytułu tej pożyczki na dzień bilansowy podlegają eliminacji jako salda wewnątrzzgrupowe.
- (3) Zobowiązanie z tytułu nabycia gruntu przez LF3 Sp. z o.o. zostało rozliczone z depozytem notarialnym wpłaconym uprzednio przez ROBYG.

LF3 Sp. z o.o.

Nieruchomość położona w Warszawie, w dzielnicy Targówek

0%

100%

2

20 550

47 857

68 409

44 280

14 191

58 471

9 938

9 938

2

(9 938)

(14 191)

(24 127)

20.5. Zbycia gruntów

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, Grupa zawarła ostateczne umowy sprzedaży gruntów położonych w Warszawie i Wrocławiu, zaklasyfikowanych jako zapasy, z podmiotami powiązanymi i niepowiązanymi (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa zawarła ostateczną umowę sprzedaży gruntu położonego w Gdańsku, zaklasyfikowanego jako zapas, z podmiotem powiązanym). Przychody ze sprzedaży tych gruntów w łącznej kwocie 116 715 tys. PLN (10 338 tys. PLN w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku) zostały zaprezentowane w pozycji przychody ze sprzedaży w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Koszt własny sprzedanych gruntów rozpoznany przez Grupę wyniósł 111 695 tys. PLN (5 962 tys. PLN w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, Grupa nie zawarła żadnych ostatecznych umów sprzedaży gruntów zaklasyfikowanych jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa zawarła z podmiotem powiązanym ostateczną umowę sprzedaży gruntu zaklasyfikowanego jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży położonego w Gdańsku, za łączną kwotę 23 500 tys. PLN. 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 żadnego zysku ani straty z tytułu tej transakcji.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa nie zawarła żadnych ostatecznych umów dotyczących sprzedaży gruntów zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne.

21. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, akcjonariusze mogą podjąć decyzję o wypłacie dywidendy, zwrocie kapitału lub dodatkowej jego emisji.

Utrzymanie odpowiedniego poziomu wskaźników zadłużenia jest jednym z zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji (wskaźnik do poziomu 1,1). Zadłużenie netto obejmuje oprocentowane kredyty, pożyczki 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 PF oraz PG (w tym zasymilowane obligacje serii PH) obejmuje środki pieniężne na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych do 100% wartości, środki pieniężne na zamkniętych indywidualnych rachunkach powierniczych do 50% wartości oraz jednostki funduszy inwestycyjnych.

Poniżej przedstawione zostało wyliczenie wskaźnika zadłużenia dotyczące obligacji Serii PF oraz PG (po asymilacji z PH):

	30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	987 846	913 055
Udzielone gwarancje (szczegóły w Nocie 16.1)	6 306	6 306
Minus oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych oraz akcjonariuszy niekontrolujących	(155 494)	(150 587)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(198 569)	(139 441)
Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych	640 089	629 333
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	(139 120)	(167 942)
Zadłużenie netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	500 969	461 391
Kapitał własny	2 272 315	2 096 979
Wskaźnik zadłużenia (wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych)	0,22	0,22

22. AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa nie zawarła żadnych nowych umów dotyczących sprzedaży gruntów lub lokali użytkowych, zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. 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 (Białoleka). Transakcje sprzedaży gruntu zlokalizowanego w Gdańsku (Nowy Port) oraz lokalu użytkowego w Warszawie zostały sfinalizowane w trakcie 2025 roku. Transakcja sprzedaży gruntu zlokalizowanego w Gdańsku (dzielnica Oliwa) nie została dotychczas sfinalizowana z uwagi na wydłużające się czynności okołosprzedażowe. Grupa planuje sfinalizować sprzedaż gruntu w 2026 roku.

	30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Saldo otwarcia	49 472	78 356
Finalizacja transakcji sprzedaży	-	(37 732)
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto (szczegóły w Nocie 9)	197	8 848
Dodatkowe koszty poniesione w okresie	3 149	-
Saldo zamknięcia	52 818	49 472

23. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 30 czerwca 2026 roku, Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Dzień wprowadzenia akcji do obrotu oraz ich pierwszego notowania został ustalony na 2 lipca 2026 roku. Rozliczenie Akcji Serii B, z których wpływ netto wyniosły 321 521 tys. PLN, nastąpiło w dniu 11 sierpnia 2026 roku. Podwyższenie kapitału zakładowego związane z emisją Akcji Serii B zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 10 sierpnia 2026 roku.

W dniu 9 lipca 2026 roku, Grupa zawarła umowę wspólnego przedsięwzięcia (joint venture) ze spółką Mam Projekt Sp. z o.o. w celu wspólnej realizacji projektu mieszkaniowego zlokalizowanego w Warszawie. Grupa zawarła również wstępną umowę sprzedaży udziałów dotyczącą zbycia 49% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG 21 Sp. z o.o. na rzecz Mam Projekt Sp. z o.o. W dniu 1 września 2026 roku, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyraził zgodę na koncentrację. W dniu 24 września 2026 roku została zawarta ostateczna umowa sprzedaży udziałów.

W dniu 28 lipca 2026 roku, Grupa podpisała aneks do umowy o kredyt odnawialny z Erste Bank Polska S.A., przedłużający okres spłaty kredytu do dnia 30 października 2026 roku.

W dniu 31 sierpnia 2026 roku, Grupa podpisała aneks do umowy o kredyt odnawialny z mBank S.A., zwiększający limit kredytowy do 250 mln PLN oraz obniżający marżę kredytu.

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne inne znaczące zdarzenia, które wymagają ujawnienia w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, 29 września 2026 roku

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Eyal
Nahum Keltsh
Data: 2026.09.29 22:08:34 CEST

Eyal Keltsh
Prezes Zarządu

Podpisany elektronicznie przez
Marta Hejak
29.09.2026
22:05:56 +02'00'

Marta Hejak
Wiceprezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Artur Ceglarski
Data: 2026.09.29 22:10:51
CEST

Artur Ceglarski
Wiceprezes Zarządu

ROBYG S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2026 ROKU**



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	47
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	48
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	49
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	50
WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	51
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	51
2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	51
3. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	51
4. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	52
5. ISTOTNE ZDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2026 ROKU, W TYM ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI.....	53
6. SEZONOWOŚĆ I SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	53
7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	53
8. NOTY DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	53
9. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	54
10. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ.....	55
11. AKTYWA FINANSOWE.....	56
12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	57
13. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	57
14. KAPITAŁY.....	57
15. OPROCENTOWANE POŻYCZKI, KREDYTY, ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU, OBLIGACJE I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE.....	58
16. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	59
17. ISTOTNE ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM.....	60

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2026 roku (niepodlegające przeglądowi)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2025 roku (niepodlegające przeglądowi)
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	8.1	433 973	404 792	262 345	218 341
- w tym przychody z tytułu odsetek		62 613	34 330	87 993	44 575
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	8.2	(28 793)	(16 723)	(50 660)	(25 244)
- w tym koszty z tytułu odsetek		(28 085)	(16 395)	(47 821)	(22 641)
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej		405 180	388 069	211 685	193 097
Pozostałe przychody		133	-	87	-
Koszty sprzedaży		(50)	-	(122)	(88)
Koszty ogólnego zarządu		(12 118)	(10 156)	(2 937)	(1 376)
Pozostałe koszty		-	-	(7)	(2)
Zysk z działalności operacyjnej		393 145	377 913	208 706	191 631
Przychody finansowe		145	72	400	136
Koszty finansowe		(18)	(3)	(13)	(4)
Zysk brutto		393 272	377 982	209 093	191 763
Podatek dochodowy	8.3	(6 196)	(3 250)	(6 880)	(3 555)
Zysk netto za okres		387 076	374 732	202 213	188 208
Inne całkowite dochody					
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):					
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-	-	-
Całkowity dochód netto za okres		387 076	374 732	202 213	188 208
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję): – podstawowy oraz rozwodniony z zysku za okres	10	4,01	3,87	2,10	1,95

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		2 365	2 837
Aktywa finansowe (długoterminowe)	11	2 060 288	1 619 123
		2 062 653	1 621 960
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13	371 053	20 229
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	227
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	11	544 288	630 149
Rozliczenia międzyokresowe		5 531	151
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	96 202	81 570
		1 017 074	732 326
SUMA AKTYWÓW		3 079 727	2 354 286
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	14.1	28 940	28 940
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		548 263	548 263
Kapitał wpłacony, niezarejestrowany	14.2	73 797	-
Kapitał rezerwowy	14.2	17 847	9 647
Zyski zatrzymane		1 415 046	1 027 970
		2 083 893	1 614 820
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	15	933 032	595 399
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		46 176	41 818
		979 208	637 217
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		3 026	1 223
Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych	15	11 639	100 486
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 614	-
Rozliczenia międzyokresowe		347	540
		16 626	102 249
Zobowiązania razem		995 834	739 466
SUMA PASYWÓW		3 079 727	2 354 286

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:			
Zysk brutto		393 272	209 093
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja		377	362
(Zysk)/Strata z tytułu zmiany wartości godziwej pochodnych instrumentów finansowych (netto)		-	2 303
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej		(130)	-
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy	8.1	(369 328)	(173 214)
Przychody z tytułu odsetek i prowizji od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	8.1	(62 613)	(87 993)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji, kredytów bankowych, pożyczek od jednostek powiązanych oraz zobowiązań z tytułu leasingu	8.2	26 885	46 930
Przychód z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	8.1	(547)	(268)
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	8.1, 8.2	27	(12)
Amortyzacja prowizji bankowych	8.2	1 269	973
Zmiana stanu należności		(452)	636
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów bankowych i pożyczek		1 803	(1 184)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(5 579)	(528)
Wycena programu płatności w formie akcji	14.2	8 200	-
Korekty zysku brutto razem		(400 088)	(211 995)
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej:			
Dywidendy i zaliczki na dywidendy otrzymane		19 571	26 492
Zapłacony podatek dochodowy		-	22
Otrzymane odsetki od udzielonych pożyczek	11	45 027	11 602
Nabycie wierzytelności		(14 191)	-
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej razem		50 407	38 116
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		43 591	35 214
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Sprzedaż/(Nabycie) rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		224	-
Splata udzielonych pożyczek – kapitał	11	347 584	231 913
Udzielenie pożyczek	11	(660 490)	(502 574)
Likwidacja jednostek zależnych		2	-
Płatności z tytułu nabycia/zwiększenia udziałów w spółkach powiązanych		(9 937)	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(322 617)	(270 661)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(243)	(274)
Wpłaty na poczet subskrypcji akcji		73 797	-
Emisja obligacji		-	400 000
Wykup obligacji		(88 200)	(22 500)
Wpływy z tytułu otrzymanych kredytów bankowych		729 779	391 796
Splata kredytów bankowych		(646 258)	(408 886)
Wpływy z tytułu pożyczek otrzymanych		429 200	183 950
Splata pożyczek otrzymanych		(176 753)	(292 058)
Odsetki i prowizje zapłacone		(27 664)	(23 702)
Wpływy netto z tytułu rozliczenia transakcji zamiany stóp procentowych		-	2 288
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		293 658	230 614
Zwiększenie/(Zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		14 632	(4 833)
(Dodatnie)/Ujemne różnice kursowe netto		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	12	81 570	155 240
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	12	96 202	150 407
- o ograniczonej możliwości dysponowania	12	-	-

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku (niezbadane)

	Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał wpłacony, niezarejestrowany	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2026 roku		28 940	548 263	9 647	-	1 027 970	1 614 820
Zysk netto za okres		-	-	-	-	387 076	387 076
Inne całkowite dochody		-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres		-	-	-	-	387 076	387 076
Wpłaty na poczet subskrypcji akcji	14.2	-	-	-	73 797	-	73 797
Wycena programu płatności w formie akcji	14.2	-	-	8 200	-	-	8 200
Na dzień 30 czerwca 2026 roku		28 940	548 263	17 847	73 797	1 415 046	2 083 893

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

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	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

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki ROBYG S.A. („Spółka”) dotyczy okresu 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 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 2026 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 29 września 2026 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 29 września 2026 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.

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 2025 roku, zatwierdzonym do publikacji w dniu 3 marca 2026 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 2025 roku, z wyjątkiem poniższych zmian MSSF przyjętych w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym od dnia 1 stycznia 2026 roku.

4.1.1 Nowe i zmienione standardy i interpretacje

Poniższe standardy i zmiany do standardów mają zastosowanie od dnia 1 stycznia 2026 roku:

- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 Umowy odwołujące się do energii elektrycznej zależnej od przyrody;
- Roczne poprawki do standardów rachunkowości MSSF – tom 11: dotyczą standardów MSSF 1, MSSF 7, MSSF 9, MSSF 10 oraz MSR 7, mają na celu wprowadzenie drobnych wyjaśnień i korekt.

Zastosowanie powyższych zmian nie miało istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 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:

- MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 20 Aktywa regulacyjne i zobowiązania regulacyjne – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2029 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: Opcja wyceny według wartości godziwej dla inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany w MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Przeliczanie na walutę prezentacji będącą walutą gospodarki hiperinflacyjnej – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Następujące standardy zostały przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, ale nie weszły w życie na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego:

- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych standardów i zmian na jednostkowe 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 zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

5. ISTOTNE ZDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2026 ROKU, W TYM ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

Poza wydarzeniami opisanymi w Nocie 20 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 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 14 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG S.A. za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku.

8. NOTY DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

8.1. Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2026 roku (niepodlegające przeglądowi)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2025 roku (niepodlegające przeglądowi)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	62 613	34 330	87 993	44 575
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy (jednostki zależne)	369 328	369 328	173 214	173 214
Przychody z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	547	374	268	135
Przychody od jednostek powiązanych	432 488	404 032	261 475	217 924
Likwidacja jednostek zależnych	2	-	-	-
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	-	12	-
Pozostałe przychody	1 483	760	858	417
Przychody od jednostek niepowiązanych	1 485	760	870	417
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej ogółem	433 973	404 792	262 345	218 341

8.2. Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2026 roku (niepodlegające przeglądowi)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2025 roku (niepodlegające przeglądowi)
Odsetki i prowizje od obligacji oraz kredytów bankowych	(25 265)	(13 713)	(20 434)	(9 281)
Odsetki od pożyczek otrzymanych	(2 820)	(2 682)	(27 387)	(13 360)
Koszt odsetek	(28 085)	(16 395)	(47 821)	(22 641)
Straty z tytułu różnic kursowych	(27)	(5)	-	(21)
Koszty świadczenia usług aranżacji finansowania	(612)	(290)	(454)	(247)
Straty z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto)	-	-	(2 303)	(2 295)
Pozostałe	(69)	(33)	(82)	(40)
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej ogółem	(28 793)	(16 723)	(50 660)	(25 244)

8.3. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2026 roku (niepodlegające przeglądowi)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2025 roku (niepodlegające przeglądowi)
Zysk brutto przed opodatkowaniem	393 272	377 982	209 093	191 763
Podatek dochodowy według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2025: 19%)	(74 722)	(71 817)	(39 728)	(36 435)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów				
Wycena programu płatności w formie akcji	(1 558)	(1 558)	-	-
Pozostałe	(88)	(47)	(63)	(31)
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania				
Otrzymane i zadeklarowane dywidendy, zaliczki na dywidendy i udziały w zysku od jednostek zależnych	70 172	70 172	32 911	32 911
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 1,58% oraz 0,86% (2025: 3,29% oraz 1,85%)	(6 196)	(3 250)	(6 880)	(3 555)
Podatek dochodowy (obciążenie) ujęty w jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(6 196)	(3 250)	(6 880)	(3 555)

9. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

9.1. Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 30 czerwca 2026 roku, łączna wartość gwarancji udzielonych przez Spółkę na rzecz banków (w związku z kredytami bankowymi oraz innymi umowami zabezpieczonymi gwarancjami bankowymi udzielonymi spółkom zależnym od Spółki) wyniosła 360 306 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 2026 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	700	26.01.2026	30.12.2026
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 907	31.10.2025	31.10.2026
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	650	16.02.2026	01.10.2026
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	900	03.11.2025	31.01.2027
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 000	01.04.2026	31.03.2027
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 300	21.07.2025	30.06.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 300	01.08.2025	30.06.2026
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			58 057		

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 2026 roku wyniosły 547 tys. PLN, a za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku wyniosły 268 tys. PLN. Wycena gwarancji finansowych (oczekiwane straty kredytowe) ma nieistotne znaczenie.

9.2. Otrzymane gwarancje

Na dzień 30 czerwca 2026 roku, w celu zabezpieczenia otrzymanych kredytów bankowych, Spółka otrzymała gwarancje od swoich spółek zależnych w łącznej kwocie 705 000 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 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2026 roku (niepodlegające przeglądowi)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2025 roku (niepodlegające przeglądowi)
Zysk netto przyjęty do wyliczenia podstawowego zysku na akcje	387 076	374 732	202 213	188 208
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	96 614 132	96 759 581	96 467 066	96 467 066
Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję (w PLN na akcję)	4,01	3,87	2,10	1,95

W okresach 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku oraz 30 czerwca 2025 roku nie istniały żadne instrumenty rozwadniające.

W dniu 25 marca 2026 roku, odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, podczas którego podjęto szereg uchwał obejmujących operacje na kapitale zakładowym Spółki (szczegóły podjętych uchwał opisane zostały w Nocie 19 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Dotyczyły one, między innymi, scalenia wszystkich akcji Spółki, w wyniku czego kapitał zakładowy Spółki dzielić się ma na 96 467 066 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,30 PLN każda. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym dokonana została w dniu 5 maja 2026 roku.

Ponadto, Walne Zgromadzenie przyjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję 9 646 706 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,30 PLN każda (z prawami tożsamymi do praw akcji serii A). Rejestracja podwyższonego kapitału zakładowego w Krajowym Rejestrze Sądowym została dokonana w dniu 10 sierpnia 2026 roku.

W dniu 12 czerwca 2026 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę (później zmienioną uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 czerwca 2026 roku) o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję 2 411 677 nowych akcji zwykłych serii C przeznaczonych dla wybranych kluczowych menedżerów Grupy, o wartości nominalnej 0,30 PLN każda. Rejestracja podwyższonego kapitału zakładowego w Krajowym Rejestrze Sądowym została dokonana w dniu 18 sierpnia 2026 roku.

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku, Spółka obliczyła podstawowy zysk na akcję przy użyciu średniej ważonej liczby akcji zwykłych, z uwzględnieniem scalenia akcji serii A oraz emisji akcji serii B i serii C za odpowiednie okresy.

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku, Spółka obliczyła podstawowy zysk na akcję, stosując liczbę akcji pozostających po scaleniu, tj. 96 467 066 akcji.

11. AKTYWA FINANSOWE

	30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Pożyczki udzielone (1)	2 045 284	1 700 601
Udziały/akcje w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach (2)	557 289	547 352
Należności z tytułu wynagrodzenia za udzielone gwarancje	1 680	996
Pozostałe	323	323
Razem aktywa finansowe	2 604 576	2 249 272
- krótkoterminowe	544 288	630 149
- długoterminowe	2 060 288	1 619 123

(1) Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym:

	30 czerwca 2026 roku 12- miesięczne ECL	30 czerwca 2026 roku ECL w całym okresie życia - bez utraty wartości	30 czerwca 2026 roku Suma	30 czerwca 2025 roku 12- miesięczne ECL	30 czerwca 2025 roku ECL w całym okresie życia - bez utraty wartości	30 czerwca 2025 roku Suma
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	1 700 601	-	1 700 601	1 799 864	-	1 799 864
Nowe pożyczki udzielone, w tym:						
- gotówkowe	660 490	-	660 490	502 574	-	502 574
- bezgotówkowe	-	-	-	-	-	-
Splata kapitału pożyczek, w tym:						
- gotówkowe	(347 584)	-	(347 584)	(231 913)	-	(231 913)
- bezgotówkowe	-	-	-	-	-	-
Odsetki otrzymane z tytułu udzielonych pożyczek, w tym						
- gotówkowe	(45 027)	-	(45 027)	(11 602)	-	(11 602)
- bezgotówkowe	-	-	-	-	-	-
Naliczone odsetki	62 613	-	62 613	87 993	-	87 993
Nabycie wierzytelności (kapitał i odsetki)	14 191	-	14 191	-	-	-
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	2 045 284	-	2 045 284	2 146 916	-	2 146 916

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

	2026 (niezbadane)	2025 (niezbadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	547 352	540 219
Nabycie oraz utworzenie nowych spółek	9 937	-
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	557 289	540 219

Na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 30 czerwca 2025 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 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	362	270
Lokaty krótkoterminowe	95 840	81 300
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	96 202	81 570

13. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	30 czerwca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych	322	298
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 16)	1 014	337
Należności budżetowe (z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego)	361	8
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych (z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy) (szczegóły w Nocie 16)	369 328	19 571
Pozostałe należności	28	15
Należności ogółem, netto	371 053	20 229
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	-	-
Należności ogółem, brutto	371 053	20 229

14. KAPITAŁY

14.1. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy spółki ROBYG S.A. na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosił 28 940 119,80 PLN i był podzielony na 96 467 066 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,30 PLN każda, uprawniających posiadacza do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Szczegółowe informacje dotyczące zmian w kapitale zakładowym Spółki zostały przedstawione w Nocie 19.1 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

14.2. Program płatności w formie akcji

W dniu 12 czerwca 2026 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę (zmienioną następnie uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 czerwca 2026 roku) o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 2 411 677 nowych akcji zwykłych serii C, przeznaczonych dla wybranych kluczowych menedżerów Grupy, o wartości nominalnej 0,30 PLN każda.

Szczegółowe informacje dotyczące programu płatności opartych na akcjach dla wybranych kluczowych menedżerów zostały przedstawione w Nocie 19.3 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki.

Program ten został zaklasyfikowany jako program płatności opartych na akcjach. Łączna wycena programu wynosi 8 200 tys. PLN i na dzień 30 czerwca 2026 roku została ujęta w kapitale własnym Spółki w pozycji: „Kapitał rezerwowy” oraz w kosztach ogólnego zarządu.

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

30 czerwca 2026 (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)		216	605	821
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)		300	848	1 148
Gwarancje finansowe		1 398	8	1 406
Kredyty bankowe	(1)	-	207 501	207 501
Obligacje	(2)	9 725	469 638	479 363
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(3)	-	254 432	254 432
		11 639	933 032	944 671

- 1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę.
2) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę, która waha się od 2,4% do 2,6%.
3) Szczegóły w Nocie 16.

31 grudnia 2025		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)		208	715	923
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)		285	985	1 270
Gwarancje finansowe		437	216	653
Kredyty bankowe	(1)	-	124 432	124 432
Obligacje	(2)	99 556	469 051	568 607
		100 486	595 399	695 885

- 1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę.
2) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę, która waha się od 2,4% do 2,6%.

16. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Transakcje z podmiotami powiązanymi Spółki w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek
Akcjonariusze	294 (1)	-	-
Jednostki zależne	428 764 (2)	645	2 820
Wspólne przedsięwzięcia	3 841	-	-
Grupa Vantage Development S.A.	-	14	-
Razem	432 899	659	2 820

(1) Przychody z tytułu refaktur kosztów audytu, które zostały skompensowane w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(2) W ramach pozycji „Przychody” kwota 369 328 tys. PLN dotyczy dywidend, które zostały zadeklarowane na rzecz ROBYG S.A. Przychody z tytułu refaktur zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym w kwocie 117 tys. PLN.

Salda z podmiotami powiązanymi Spółki na dzień 30 czerwca 2026 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	-	-	-	-
Jednostki zależne	94	370 234	254 432	1 924 493
Wspólne przedsięwzięcia	-	431	-	120 791
Grupa Vantage Development S.A.	-	-	-	-
Razem	94	370 665 (3)	254 432	2 045 284

(3) W ramach pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” 369 328 tys. PLN dotyczy dywidend, które zostały zadeklarowane na rzecz ROBYG S.A., ale niewypłacone na dzień 30 czerwca 2026 roku. Należności z tytułu dostaw i usług wynoszą 1 014 tys. PLN, a depozyty prezentowane jako krótkoterminowe aktywa finansowe wynoszą 323 tys. PLN.

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

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek
Akcjonariusze	284 (1)	-	-
Jednostki zależne	255 327 (2)	644	27 387
Wspólne przedsięwzięcia	6 387 (2)	-	-
Grupa Vantage Development S.A.	5 (2)	5	-
Razem	262 003	649	27 387

(1) Przychody z tytułu refaktur kosztów audytu, które zostały skompensowane w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(2) W ramach pozycji „Przychody” kwota 173 214 tys. PLN dotyczy dywidend, które zostały zadeklarowane na rzecz ROBYG S.A. 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 Spółki na dzień 31 grudnia 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	-	4	-	-
Jednostki zależne	745	20 227	-	1 583 515
Wspólne przedsięwzięcia	-	-	-	117 086
Razem	745	20 231 (3)	-	1 700 601

(3) W ramach pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” 19 571 tys. PLN dotyczy dywidend, które zostały zadeklarowane na rzecz ROBYG S.A., ale niewypłacone na dzień 31 grudnia 2025 roku. Należności z tytułu dostaw i usług wynoszą 337 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 2026 roku zostały przedstawione w Nocie 11 do niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

17. ISTOTNE ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 30 czerwca 2026 roku, Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Dzień wprowadzenia akcji do obrotu oraz ich pierwszego notowania został ustalony na 2 lipca 2026 roku. Rozliczenie Akcji Serii B, z których wpływy netto wyniosły 321 521 tys. PLN, nastąpiło w dniu 11 sierpnia 2026 roku. Podwyższenie kapitału zakładowego związane z emisją Akcji Serii B zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 10 sierpnia 2026 roku.

W dniu 9 lipca 2026 roku, Spółka zawarła umowę o utworzeniu wspólnego przedsięwzięcia ze spółką Mam Projekt Sp. z o.o. w celu wspólnej realizacji projektu mieszkaniowego zlokalizowanego w Warszawie. Spółka zawarła również wstępną umowę sprzedaży udziałów dotyczącą zbycia 49% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG 21 Sp. z o.o. na rzecz Mam Projekt Sp. z o.o. W dniu 1 września 2026 roku, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyraził zgodę na koncentrację. W dniu 24 września 2026 roku została zawarta ostateczna umowa sprzedaży udziałów.

W dniu 31 sierpnia 2026 roku, Grupa podpisała aneks do umowy o kredyt odnawialny z mBank S.A., zwiększający limit kredytowy do 250 mln PLN oraz obniżający marżę kredytową.

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

Warszawa, 29 września 2026 roku

Signature Not Verified
Dokument podpisany
przez Eyal Keltsch
Data: 2026.09.29
22:10:30 CEST

Eyal Keltsch
Prezes Zarządu

Podpisany elektronicznie przez
Marta Hejak
29.09.2026
22:04:36 +02'00'

Marta Hejak
Wiceprezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany
przez Artur Ceglarz
Data: 2026.09.29
22:11:08 CEST

Artur Ceglarz
Wiceprezes Zarządu