

ROBYG
the Art of Building



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ROBYG S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2025 ROKU

1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ.....	3
2.	OPIS STRUKTURY GRUPY I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY	4
3.	INFORMACJE O BIEŻĄCEJ I PRZYSZŁEJ DZIAŁALNOŚCI, PROJEKTACH I PRODUKTACH SPÓŁKI I GRUPY.....	7
4.	SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI I GRUPY (BIEŻĄCA I OCZEKIWANA)	10
5.	PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY.....	14
6.	CZYNNIKI RYZYKA.....	15
7.	ROSZCZENIA SĄDOWE	19
8.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	19
9.	POZOSTAŁE INFORMACJE	20

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Grupę ROBYG S.A. („Grupa”, „Grupa ROBYG”) tworzy ROBYG S.A. („Spółka”) i jej spółki zależne („Spółki Zależne”). Jednostki tworzące Grupę wymienione zostały w Nocie 2.1, a wspólne przedsięwzięcia Grupy wymienione zostały w Nocie 2.2.

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A.:

- ROBYG S.A. ma zarejestrowaną siedzibę w Polsce, w Warszawie (02-972), 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 Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398,
- ROBYG S.A. nadano numer statystyczny REGON 140900353.
- Zgodnie ze Statutem, podstawowym przedmiotem działania Spółki jest:
 - Działalność holdingowa;
 - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

RADA NADZORCZA SPÓŁKI I ZARZĄD SPÓŁKI

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

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

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

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

STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI

Na dzień 30 czerwca 2025 roku, oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego Raportu, TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH („TAG”) jest 100% akcjonariuszem Spółki.

POZOSTAŁE INFORMACJE

Informacje o pozostałych zdarzeniach i transakcjach, które miały istotny wpływ na działalność Spółki i Grupy oraz finansowanie działalności Spółki i Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku zostały przedstawione w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za ten okres.

2. OPIS STRUKTURY GRUPY I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY

2.1. Struktura Grupy

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

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

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
64.	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
65.	ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
66.	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
67.	ROBYG WEGA Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
68.	ROBYG 23 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
69.	ROBYG 24 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
70.	TM Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
71.	GYBOR Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
72.	ROBYG 25 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
73.	ROBYG 26 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
74.	ROBYG 28 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
75.	ROBYG 29 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
76.	ROBYG 30 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
77.	ROBYG Piątkowo Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
78.	ROBYG WPB Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	99,76 %	99,76 %
79.	Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
80.	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
81.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
82.	Przybrzeżna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
83.	MKO Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
84.	KAJAR Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
85.	Apartamenty przy metrze Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
86.	Krakowska Project Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
87.	NCHAR Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
88.	ROBYG New Era Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
89.	ROBYG Prestigious Residence Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

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

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

2.2. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

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

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

2.3. Pozostałe informacje

Na dzień 30 czerwca 2025 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku), udział Grupy w ogólnej liczbie głosów w spółkach zależnych odpowiadał jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

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

Wszystkie jednostki należące do Grupy podlegały konsolidacji na dzień 30 czerwca 2025 roku (podobnie jak na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 30 czerwca 2024 roku) (opis struktury Grupy został przedstawiony w Nocie 2.1 niniejszego Raportu).

Informacje na temat segmentów działalności Spółki i Grupy zostały zaprezentowane w Nocie 5 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku (podobnie jak na dzień 31 grudnia 2024 roku i na dzień 30 czerwca 2024 roku) nie ustanowiono żadnych zastawów rejestrowych na udziałach/akcjach Spółki ani jej jednostek zależnych na rzecz banków finansujących działalność tychże jednostek ani w żadnym innym celu.

3. INFORMACJE O BIEŻĄCEJ I PRZYSZŁEJ DZIAŁALNOŚCI, PROJEKTACH I PRODUKTACH SPÓŁKI I GRUPY

3.1. Informacje ogólne

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska, związana z realizacją projektów mieszkaniowych oraz mieszkaniowo-komercyjnych, natomiast podstawową działalnością ROBYG S.A., zgodnie z wpisem w rejestrze REGON, jest działalność holdingów finansowych, nabywanie i sprzedaż nieruchomości we własnym imieniu oraz działalność związana z zarządzaniem oraz prowadzeniem działalności gospodarczej. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Spółka i Grupa kontynuowały strategię, która była zgodna z podstawową działalnością.

3.2. Produkty

W ramach swojej podstawowej działalności Grupa oferuje następujące rodzaje lokali:

1. Mieszkania,
2. Lokale usługowe w ramach inwestycji mieszkaniowych,
3. Domy jednorodzinne

3.3. Projekty deweloperskie Grupy

ETAPY UKOŃCZONE W OKRESIE

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba wybudowan ych lokali	Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych lokalii w mkw.	Zakontraktowane lokale		
			Razem	Rozpoznano przychody ze sprzedaży	Nie rozpoznano przychodów ze sprzedaży
Royal Residence - etap V	227	12 969	223	103	120
Porto - etap FGH	157	7 421	157	86	71
Jagodno – etap 5B	40	3 363	28	5	23
RAZEM	424	23 753	408	194	214

Źródło: Spółka

ETAPY ROZPOCZĘTE W OKRESIE*

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanyc h lokali	Planowana data ukończenia
Metro Life Apartamenty - etap A,B	179	8 544	137	2026
Modern City - etap H	67	3 094	1	2026
Modern City - etap I	148	6 146	1	2026
Modern City - etap J	84	3 627	51	2026
Rytm Mokotowa - etap 1B(**)	230	12 086	48	2026
Sady Ursynów - etap 1	96	4 441	25	2026
Nadmotławie - etap I	212	9 920	-	2027
Nadmotławie - etap J	235	10 536	89	2026
Szumilas - etap 3A	166	7 840	81	2026
Szumilas - etap 3B	185	8 323	-	2026
Leszczyńskich	137	7 244	22	2026
Początek Piątkowo - etap 4	214	9 239	17	2026
RAZEM	1 953	91 040	472	

Źródło: Spółka

(*) Tabela zawiera etapy, których budowa rozpoczęła się w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku

(**) Projekt realizowany w ramach wspólnych przedsięwzięć.

ETAPY W TRAKCIE BUDOWY

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Planowana data ukończenia
Porto - etap CD	202	11 065	202	2025
Rosa - etap 1	48	2 546	35	2026
Rosa - etap 2	60	3 010	35	2026
Royal Residence - etap VI A	86	5 470	53	2025
Royal Residence - etap VI B	122	6 895	45	2026
Sady Ursynów - etap 3	149	6 906	112	2025
Sady Ursynów - etap 1	96	4 441	25	2026
Praga Piano	218	10 919	216	2025
Osiedle Kameralne - etap VI	65	3 583	59	2025
Kobieli	59	3 487	30	2026
Początek Piątkowo - etap 3B	137	5 822	121	2025
Początek Piątkowo - etap 3C	146	6 013	101	2025
Początek Piątkowo - etap 3D	21	1 484	3	2026
Początek Piątkowo - etap 4	214	9 239	17	2026
Przystanek Tarnogaj	129	6 377	76	2025
Rytm Mokotowa - etap 1A(*)	172	8 650	159	2025
Rytm Mokotowa - etap 2A(*)	190	9 647	134	2026
Rytm Mokotowa - etap 1B(*)	230	12 086	48	2026
Krakowska - etap VIII	186	9 496	65	2026
Foresteria - etap 2C	127	5 154	35	2026
Wendy - etap 1A(*)	144	7 076	94	2026
Metro Life Apartamenty - etap A,B	179	8 544	137	2026
Szumilas - etap 3A	166	7 840	81	2026
Szumilas - etap 3B	185	8 323	-	2026
Nadmotławie - etap I	212	9 920	-	2027
Nadmotławie - etap J	235	10 536	89	2026
Jagodno – etap 5C	40	3 368	2	2025
Jagodno – etap 5C (szeregi)	6	605	6	2025
Modern City - etap H	67	3 094	1	2026
Modern City - etap I	148	6 146	1	2026
Modern City - etap J	84	3 627	51	2026
Leszczyńskich	137	7 244	22	2026
RAZEM	4 260	208 613	2 055	

Źródło: Spółka

(*) Projekt realizowany w ramach wspólnych przedsięwzięć.

3.4. Działalność Grupy ROBYG na rzecz innych podmiotów w ramach Grupy TAG Immobilien

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa kontynuowała integrację działań z Vantage Development S.A. („Vantage”) – grupą będącą częścią TAG Immobilien A.G. („TAG”), podobnie jak ROBYG. W oparciu o decyzje TAG, ROBYG oraz Vantage tworzą synergię oraz łączą kompetencje w zakresie zarządzania oraz wybranych funkcji operacyjnych. Każda z grup kontynuuje swoją obecną działalność, tj. Grupa ROBYG jest skoncentrowana na budowaniu oraz sprzedaży mieszkań, generalnym wykonawstwie projektów inwestycyjnych dla ROBYG i Vantage, a także świadczeniu usług wsparcia sprzedaży oraz usług marketingowych dla Vantage. Vantage z kolei działa w segmencie najmu instytucjonalnego (PRS) – tj. zajmuje się wynajmem mieszkań pod marką Vantage Rent. Każda z grup finansowana jest niezależnie. Niektóre funkcje pomocnicze wspierające główną działalność operacyjną każdej z grup (takie jak administracja, controlling, marketing, księgowość, itd.) zostały zintegrowane, ujednolicone oraz są współdzielone przez ROBYG i Vantage.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa ROBYG świadczyła następujące usługi na rzecz Vantage, jej wspólnie kontrolowanych projektów oraz innych polskich podmiotów z Grupy TAG:

- zarządzanie sprzedażą lokali mieszkalnych i komercyjnych (w tym wsparcie sprzedaży i działania marketingowe) (140 lokali zakontraktowanych w 2025 roku w ramach projektów deweloperskich Vantage i jej wspólnie kontrolowanych projektów), oraz
- usługi generalnego wykonawstwa (1 757 lokali w budowie na dzień 30 czerwca 2025 roku).

4. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI I GRUPY (BIEŻĄCA I OCZEKIWANA)

SYTUACJA FINANSOWA GRUPY

4.1. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	(w tys. PLN)		
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	491 365	704 595	(30,3%)
Koszt własny sprzedaży	(374 467)	(545 754)	(31,4%)
Zysk brutto na sprzedaży	116 898	158 841	(26,4%)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	6 132	(2 260)	(371,3%)
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	28 480	-	100,0%
Koszty marketingu i sprzedaży	(16 136)	(11 755)	37,3%
Koszty ogólnego zarządu	(32 564)	(28 786)	13,1%
Zysk operacyjny	105 900	114 420	(7,4%)
Zysk netto	87 325	107 342	(18,6%)
Akcjonariusze jednostki dominującej	87 537	108 119	(19,0%)
Zysk netto na jedną akcję	0,30	0,37	(18,9%)

Źródło: Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku.

4.2. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	(w tys. PLN)		
	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	Zmiana
Aktywa razem	4 325 561	3 565 598	21,3%
Aktywa trwałe, w tym:	1 213 370	1 003 056	21,0%
Nieruchomości inwestycyjne	887 274	680 224	30,4%
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	23 881	37 772	(36,8%)
Aktywa obrotowe, w tym:	3 064 058	2 484 186	23,3%
Zapasy	2 392 626	1 797 756	33,1%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	293 691	311 382	(5,7%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz indywidualne rachunki powiernicze	363 358	362 884	0,1%
Pasywa razem	4 325 561	3 565 598	21,3%
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	-
Kapitał własny	1 838 803	1 751 478	5,0%
Zobowiązania razem	2 486 758	1 814 120	37,1%

Źródło: Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku.

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

4.3. Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki

	(w tys. PLN)		
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku	Zmiana
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	262 345	328 547	(20,1%)
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(50 660)	(28 503)	77,7%
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej	211 685	300 044	(29,4%)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(3 059)	(3 016)	1,4%
Zysk brutto	209 093	297 278	(29,7%)
Zysk netto za okres	202 213	292 432	(30,9%)

Źródło: Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku.

4.4. Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki

	(w tys. PLN)		
	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	Zmiana
Aktywa razem	3 016 049	2 529 627	19,2%
Aktywa trwałe, w tym:	2 669 183	2 239 012	19,2%
Aktywa finansowe (długoterminowe)	2 666 769	2 236 236	19,3%
Aktywa obrotowe, w tym:	346 866	290 615	19,4%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	174 300	27 733	528,5%
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	21 718	104 839	(79,3%)
Pochodne instrumenty finansowe	-	2 303	(100,0%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	150 407	155 240	(3,1%)
Kapitał razem, w tym:	1 563 408	1 361 195	14,9%
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	-
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	548 263	548 263	-
Zyski zatrzymane	976 558	774 345	26,1%
Zobowiązania razem	1 452 641	1 168 432	24,3%
Zobowiązania długoterminowe	1 311 400	1 104 846	18,7%
Zobowiązania krótkoterminowe	141 241	63 586	122,1%

Źródło: Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku.

4.5. Zarządzanie zasobami finansowymi

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy koncentrowało się głównie na zapewnieniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów, a także na utrzymaniu bezpiecznych wskaźników finansowych na wszystkich poziomach działalności. Spółka przeprowadziła nowe emisje obligacji – serii PF o łącznej wartości nominalnej 250 000 tys. PLN oraz serii PG o łącznej wartości nominalnej 150 000 tys. PLN. Ponadto, Spółka i Grupa zawarły aneksy do umów kredytów bankowych oraz dokonały częściowego wykupu obligacji serii PD o wartości nominalnej 22 500 tys. PLN (szczegóły w Nocie 18 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku).

Zarząd na bieżąco analizuje istniejącą i planuje przyszłą, optymalną strukturę finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wyników finansowych oraz utrzymania zadowalającego poziomu wskaźników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce i Grupie płynności i bezpieczeństwa finansowego. Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki i Grupy na dzień 30 czerwca 2025 roku cechowały się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym, dając solidne fundamenty dla drugiej połowy 2025 roku. Wynikało to z osiągniętej przez Spółkę i Grupę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym oraz zebranego odpowiedniego doświadczenia i potencjału

operacyjnego, zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak i sprzedaży oraz finansowania tych projektów.

WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY

Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami rentowności, płynności oraz zadłużenia.

	(w tys. PLN)		
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku	Zmiana
Wskaźniki rentowności			
Marża brutto (Przychody ze sprzedaży – koszt własny sprzedaży) / przychody ze sprzedaży	23,8%	22,5%	5,8%
Marża brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych (Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych – Koszt sprzedanych lokali) / Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych)	31,5%	23,6%	33,7%
Rentowność zysku operacyjnego Zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży	21,6%	16,2%	33,3%
Rentowność netto Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	17,8%	15,2%	17,1%
Rentowność kapitału własnego (ROE) Zysk netto / kapitał własny	12,9%	24,2%	(23,0%)

Źródło: Spółka

Rentowność działalności Grupy w okresie sprawozdawczym to łączny wynik rozpoznania nowych projektów mieszkaniowych i kontynuowania dotychczasowych rentownych etapów projektów deweloperskich w skonsolidowanych wynikach za ten okres (ze średnim wskaźnikiem marży brutto na sprzedaży lokali mieszkaniowych oraz komercyjnych na poziomie 31,5% w analizowanym okresie). Wpływ na poziom wskaźnika rentowności kapitału własnego (ROE) ma proces kumulowania kapitału przez Grupę.

	(w tys. PLN)		
	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	Zmiana
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy Kapitał własny / aktywa razem	42,5%	49,1%	(13,5%)
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (*) Dług netto w tym środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych escrow oraz jednostki funduszy inwestycyjnych (**) / kapitał własny	0,29	0,13	125,7%
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio) Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,07	2,08	(0,5%)
Wskaźnik szybki (quick ratio) (Aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,45	0,57	(21,1%)
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe	0,16	0,18	(11,1%)

Źródło: Spółka

(*) Zgodnie z definicją znajdującą się w warunkach emisji obligacji serii PD, PF i PG.

(**) Dług netto = oprocentowane kredyty i pożyczki – wewnątrzgrupowe pożyczki od podmiotów powiązanych – środki pieniężne i ich ekwiwalenty – kwoty znajdujące się na indywidualnych rachunkach powierniczych – jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych.

W analizowanym okresie zarówno wskaźniki dźwigni, jak i płynności pozostały na bezpiecznych i satysfakcjonujących poziomach.

WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

Sytuacja finansowa i majątkowa Spółki scharakteryzowana została poniższymi wybranymi wskaźnikami rentowności, płynności oraz zadłużenia.

	(w tys. PLN)		
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku	Zmiana
Wskaźniki rentowności			
Rentowność zysku operacyjnego zysk z działalności operacyjnej / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	79,6%	90,4%	(11,9%)
Rentowność netto zysk netto / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	77,1%	89,0%	(13,4%)
Rentowność kapitału własnego (ROE) zysk netto / kapitał własny	15,3%	25,5%	(40,0%)
Źródło: Spółka			
	(w tys. PLN)		
	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	Zmiana
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy kapitał własny / aktywa razem	51,8%	53,8%	(3,7%)
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) - środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / kapitały własne	0,81	0,72	12,5%
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,46	4,57	(46,2%)
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe	1,06	2,44	(56,6%)
Źródło: Spółka			

Wskaźniki rentowności, płynności oraz zadłużenia Spółki pozostały na stabilnym i satysfakcjonującym poziomie w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, podobnie jak w roku zakończonym 31 grudnia 2024.

Bieżący poziom powyższych wskaźników jest bezpieczny i zgodny ze strategią Zarządu Spółki.

4.6. Ocena możliwości realizacji planów inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

Grupa ROBYG i Spółka posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych oraz do finansowania całokształtu prowadzonej działalności. Grupa i Spółka, realizując projekty deweloperskie, zamierzają finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych, pożyczek oraz/lub emisji dłużnych papierów wartościowych. Celem Zarządu jest zapewnienie, aby struktura zapadalności pozyskiwanych kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych była zgodna z okresem realizacji poszczególnych projektów deweloperskich, z uwzględnieniem utrzymywania odpowiedniego poziomu banku ziemi pod przyszłe projekty mieszkaniowe Grupy.

5. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Grupa rozpoczęła realizację nowych projektów mieszkaniowych w Warszawie, Trójmieście i Poznaniu (szczegóły dotyczące etapów rozpoczętych w tym okresie przedstawiono w Nocie 3.3 niniejszego raportu).

Ponadto, w 2025 roku Grupa znacznie zwiększyła swój bank ziemi przeznaczony pod przyszłe projekty mieszkaniowe poprzez nabycie nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście i Wrocławiu (szczegóły przedstawiono w Nocie 18.3 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku Grupa podpisała około 960 umów przedwstępnych i umów deweloperskich oraz około 160 umów rezerwacyjnych, które zostaną sfinalizowane jako umowy deweloperskie (wartości te obejmują również projekty realizowane w ramach joint venture). Grupa rozpoznała w przychodach ponad 460 lokali przekazanych klientom w ramach projektów mieszkaniowych realizowanych przez Grupę oraz wspólne przedsięwzięcia.

Grupa kontynuowała również działania marketingowe ukierunkowane na zwiększenie sprzedaży oraz koncentrowała się na dostosowaniu oferty produktowej do oczekiwań i możliwości finansowych klientów, szczególnie biorąc pod uwagę obecną sytuację na polskim rynku mieszkaniowym.

Biorąc pod uwagę obecne warunki na rynku mieszkaniowym w Polsce, na dzień niniejszego Raportu:

- bieżąca sytuacja płynnościowa i standing finansowy Spółki i Grupy są zabezpieczone, stabilne i nie uległy pogorszeniu;
- Grupa nie przewiduje niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów, w szczególności umów kredytów bankowych czy dotyczących obligacji;
- Grupa nie przewiduje konieczności dokonania w dającej się przewidzieć przyszłości odpisów z tytułu utraty wartości w odniesieniu do aktywów finansowych lub niefinansowych;
- łańcuchy dostaw Grupy i jej współpraca z głównymi podwykonawcami nie zostały w sposób znaczący zakłócone i w konsekwencji nie wystąpiły żadne istotne opóźnienia w działalności operacyjnej Grupy.

Kluczowymi elementami strategii Grupy na pozostałą część 2025 roku są:

- intensyfikacja wykorzystania aktualnie posiadanego banku ziemi polegająca na szybszym uruchamianiu budowy,
- poszerzenie oferty sprzedażowej oraz intensyfikacja sprzedaży nowych etapów inwestycji deweloperskich Grupy,
- dalsze dostosowywanie oferty sprzedażowej Grupy do oczekiwań oraz możliwości finansowych klientów,
- aktywna współpraca z bankami celem udzielenia klientom niezbędnego wsparcia w uzyskaniu kredytów hipotecznych na sfinansowanie lokali nabywanych w projektach deweloperskich Grupy,
- zapewnienie optymalnej struktury finansowania Grupy,
- rozwój wewnątrzgrupowego know-how oraz doświadczenia menedżerskiego w sferze budownictwa, zarządzania projektami deweloperskimi, technik sprzedażowych, oraz finansowania.

Do celów strategicznych Grupy na najbliższe 12 miesięcy należą:

- sprzedaż mieszkań na poziomie około 3 000 lokali (z uwzględnieniem projektów realizowanych w ramach wspólnych przedsięwzięć),
- zwiększenie poziomu sprzedaży w nadchodzących latach,
- utrzymanie marży,
- rozszerzenie działalności w Warszawie, Wrocławiu, Trójmieście, Łodzi i Krakowie,
- utrzymanie banku ziemi na stabilnym poziomie,
- realizacja strategii ESG, która skupia się na wybranych środowiskowych, społecznych oraz korporacyjnych obszarach działalności Grupy,
- wzmocnianie współpracy z Grupą Vantage Development.

6. CZYNNIKI RYZYKA

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ OPERACYJNĄ GRUPY:

RYZYKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM KOSZTÓW OPERACYJNYCH I INNYCH KOSZTÓW

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy mogą wzrosnąć przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów.

Do czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, należą:

- wzrost poziomu inflacji;
- wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych;
- zmiany w przepisach prawa, innych istotnych regulacjach lub polityce rządowej;
- wzrost kosztów finansowania.

Czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

KOSZTY REALIZACJI PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH MOGĄ WZROSNAĆ

W toku prowadzenia inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi podwykonawstwa i Grupa nie jest w stanie skutecznie zapewnić terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót, (ii) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (iii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iv) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (v) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (vi) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów budowlanych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, wzrost obciążeń podatkowych i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej, dostępność siły roboczej oraz wzrost kosztów finansowania.

PROJEKTY DEWELOPERSKIE MOGĄ NIE ZOSTAĆ ZREALIZOWANE W TERMINIE

Projektu deweloperski jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnątrzgrupowe. Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na zmianę terminów realizacji projektów deweloperskich, należy zaliczyć długą i skomplikowaną procedurę administracyjną oraz liczne wymagania formalno-prawne i poprzedzające wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, jak również problem z pozyskaniem doświadczonych zewnętrznych podmiotów świadczących usługi podwykonawstwa, które posiadają wystarczające i stabilne zespoły pracownicze. Wpływ tych czynników oraz pozostałych czynników ryzyka, może spowodować opóźnienia. Konsekwencją tych opóźnień może być, oprócz przesunięcia się w czasie realizacji przychodów z działalności Grupy, także ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek, odszkodowań lub kar umownych wynikających z umów zawartych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów deweloperskich mogą istotnie negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to na działalność, sytuację finansową, w tym w szczególności płynność, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Grupy.

GRUPA MOŻE NIE POZYSKAĆ FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Działalność deweloperska jest kapitałochłonna - Grupa ponosi znaczące wydatki wstępne na zakup gruntów oraz pokrycie kosztów infrastrukturalnych, budowlanych i projektowych. Tym samym, Grupa potrzebuje znaczących środków pieniężnych oraz zewnętrznego finansowania, aby kontynuować i rozwijać swoją działalność. Potrzeby kapitałowe Grupy zależą od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Grupy. Jeżeli parametry pozyskania niezbędnego Grupie kapitału będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych, konieczne może być pozyskanie przez Grupę dodatkowego finansowania. W przypadku wystąpienia trudności z pozyskaniem takiego dodatkowego finansowania, skala rozwoju Grupy oraz tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych może różnić się od pierwotnie zakładanej. Dodatkowo Grupa posiada finansowanie zewnętrzne, którego istotna część będzie wymagalna w krótkim terminie. Istnieje w związku z tym ryzyko wystąpienia trudności z jego przedłużeniem lub zrefinansowaniem.

POSTĘPOWANIA PRZECIWKO GRUPIE MOGĄ ZOSTAĆ ROZSTRZYGNIĘTE NA NIEKORZYŚĆ GRUPY

Spółki z Grupy są stroną postępowań dotyczących roszczeń ze strony wspólnot mieszkaniowych, klientów oraz podwykonawców. W przypadku niekorzystnego dla Spółki bądź spółek z Grupy zakończenia powyższych postępowań, powstanie obowiązek zapłaty należności z tytułu roszczeń wniesionych przez wspólnoty mieszkaniowe, klientów lub podwykonawców. Na dzień 30 czerwca 2025 roku, Grupa utworzyła stosowne rezerwy odzwierciedlające jej szacunek ryzyk związanych z aktualnym statusem powyższych postępowań.

ZAPLANOWANA PRZEZ GRUPĘ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ MOŻE NIE ZOSTAĆ OSIĄGNIĘTA

Grupa realizuje swoje projekty w oparciu o solidnie przygotowane projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie określonej powierzchni użytkowej w ramach poszczególnych etapów projektów. Z uwagi jednak na fakt, że Grupa planuje swoje projekty z wyprzedzeniem możliwe jest, iż w trakcie ich realizacji konieczne będzie wprowadzenie zmian do przyjętych projektów architektonicznych. Zmiany te mogą wynikać w szczególności: (i) ze zmian planów zagospodarowania przestrzennego, warunków zabudowy i dostosowania do tych planów projektów deweloperskich celem optymalnego wykorzystania dostępnej przestrzeni, (ii) zmian w strukturze planowanych mieszkań, które jeśli będą polegały na zmniejszeniu średniej powierzchni mieszkań, wymagać będą przeznaczenia dodatkowej powierzchni na garaże, co z kolei zmniejszy całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań, oraz (iii) przyjęcia innych niż zamierzone rozwiązań technicznych i budowlanych.

RYZYKO NIEOSIĄGNIĘCIA ZAKŁADANYCH CELÓW STRATEGICZNYCH

Na osiągnięcie zamierzonych przez Grupę celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji organów zarządzających Grupy i których, pomimo zachowania należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności członków tych organów, nie będą one w stanie przewidzieć. Ponadto przy ocenie szans na realizację przez Grupę jej celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie popełnienia przez osoby odpowiedzialne błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia na jej podstawie nietrafnych decyzji, które będą skutkować znacznym pogorszeniem się wyników finansowych Grupy.

RYZYKO ZWIĄZANE Z ZALEŻNOŚCIĄ OD OSÓB PEŁNIĄCYCH KLUCZOWE FUNKCJE KIEROWNICZE

Sukces Grupy jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Grupy. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregokolwiek z członków Zarządu Grupy, osób na stanowiskach kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy.

RYZYKO ODPOWIEDZIALNOŚCI Z TYTUŁU SPRZEDAŻY MIESZKAŃ

Spółki wchodzące w skład Grupy ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu, na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych lokali. Podmioty należące do Grupy muszą liczyć się z ryzykiem zgłaszania takich roszczeń przez nabywców poszczególnych lokali bądź przez wspólnoty mieszkaniowe.

RYZYKO PONIESIENIA ZNACZNYCH STRAT W WYNIKU SZKÓD NIEOBJĘTYCH LUB PRZEKRACZAJĄCYCH LIMITY ISTNIEJĄCYCH POLIS UBEZPIECZENIOWYCH

Istotne nieruchomości należące do Grupy są ubezpieczone od strat spowodowanych pożarem, zagrożeniami naturalnymi i określonymi innymi rodzajami ryzyka, w kwotach, które Grupa uważa za ogólnie zgodne z praktyką rynkową. Polisy ubezpieczeniowe spółek należących do Grupy podlegają jednak wyłączeniu i ograniczeniu odpowiedzialności, w tym m. in. w zakresie szkód wyrządzonych przez wojnę, czy też wyłączeniu kosztów usunięcia zanieczyszczeń. W związku z tym Grupa może być narażona na pokrycie strat, które są wyłączone lub które przekraczają przyjęte limity w polisach ubezpieczeniowych. Ponadto, ubezpieczyciele Grupy mogą stać się niewypłacalni. W przypadku wystąpienia nieubezpieczonej straty lub straty przekraczającej ograniczenia ubezpieczeniowe Grupy, Grupa może utracić kapitał zainwestowany w daną nieruchomość, jak również przewidywany dochód i wzrost wartości kapitału z tej nieruchomości. Grupa może także ponieść dalsze koszty naprawy szkód spowodowanych przez nieubezpieczone ryzyko. Grupa może również zostać pociągnięta do odpowiedzialności za wszelkie długi lub inne zobowiązania finansowe związane z taką własnością, a zatem może ponieść straty materialne przekraczające wpływy z ubezpieczenia.

RYZYKO IT

W związku z pojawiającymi się atakami hakerskimi, Grupa identyfikuje ryzyko związane z uzyskaniem nieuprawnionego dostępu do systemów informatycznych, które może skutkować uszkodzeniem samych systemów, kradzieżą lub zablokowaniem danych (w tym danych osobowych). Przeprowadzenie skutecznego ataku wiązałoby się dla Grupy z dodatkowymi kosztami, wynikającymi z konieczności odtworzenia tych systemów, kosztami odtworzenia danych i ewentualnymi karami administracyjnymi.

Grupa minimalizuje to ryzyko poprzez zabezpieczenie serwerów przed nieuprawnionym dostępem, bieżący nadzór nad ich działaniem. Stosowane jest specjalistyczne oprogramowanie zabezpieczające, a okresowo przeprowadzane są testy odporności na ataki. Dodatkowo przeprowadzane są kampanie informacyjne i szkolenia z cyberbezpieczeństwa dla personelu.

RYZYKO KONKURENCJI ZE STRONY INNYCH PODMIOTÓW, BRAKU ODPOWIEDNIEGO BANKU ZIEMI ORAZ RYZYKO WZROSTU CEN GRUNTÓW

Na wyniki osiągane przez Grupę może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do nabywania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim stadium przygotowania pod proces inwestycyjny. Grupa może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i nabywania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Grupę pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Grupy podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Grupy, może powstać zwiększona podaż mieszkań i domów, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może skutkować dla Grupy zwiększeniem kosztów projektów.

Ponadto, powyższe czynniki mogą przełożyć się na wzrost cen gruntów nabywanych przez Grupę.

W ostatnich latach na rynku wystąpił zauważalny wzrost cen transakcyjnych dla gruntów nabywanych z przeznaczeniem na budownictwo mieszkaniowe. Cena gruntu stanowi istotny składnik kosztowy każdej inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Grupę. Wzrost cen gruntów nabywanych przez Grupę przekłada się każdorazowo na wzrost kosztów realizowanej inwestycji. W przypadku kontynuacji zjawiska wzrostu cen gruntów w przyszłości przy jednoczesnym braku możliwości podniesienia cen mieszkań, może nastąpić obniżenie marż Grupy z realizowanych inwestycji co może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy w przyszłości.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM, W KTÓRYM DZIAŁA GRUPA:**SYTUACJA NA ŚWIATOWYCH RYNKACH FINANSOWYCH ORAZ NIERUCHOMOŚCIOWYCH MOŻE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY**

Sytuacja polityczna na świecie, na którą ma dodatkowo wpływ toczący się konflikt militarny pomiędzy Ukrainą a Rosją, może spowodować odpływ inwestorów zagranicznych z rynków Europy Wschodniej i Centralnej, co może mieć bezpośrednie przełożenie na popyt na lokale mieszkaniowe budowane przez Grupę poprzez jego zmniejszenie, ograniczenie dostępności kredytów dla potencjalnych klientów oraz spadek ich dochodów i skłonności do podejmowania długoterminowych decyzji inwestycyjnych.

SYTUACJA SPOŁECZNO-EKONOMICZNA W POLSCE MOŻE WPŁYWAĆ NA GRUPĘ

Przychody Grupy uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku krajowym. Dlatego też na jej wyniki finansowe mają wpływ takie czynniki jak stopień stabilizacji sytuacji politycznej w kraju w danym okresie oraz dane makroekonomiczne dotyczące stanu polskiej gospodarki, w szczególności poziom stopy wzrostu PKB, poziom inwestycji, poziom dochodów gospodarstw domowych, wysokość stóp procentowych, kursów wymiany walut, stopa inflacji, deficytu budżetowego i poziom bezrobocia. Ewentualne negatywne zmiany w sytuacji makroekonomicznej Polski mogą powodować powstanie ryzyk dla prowadzonej przez Grupę działalności gospodarczej i tym samym wpływać na jej wyniki finansowe i perspektywy rozwoju w przyszłości.

STOPY PROCENTOWE MOGĄ ULEC ZMIANIE

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych aktywów i zobowiązań. Istotna część ryzyka stopy procentowej jest związana z częścią pożyczek udzielonych przez Grupę, których oprocentowanie oparte jest o zmienną stopę procentową oraz zobowiązań z tytułu obligacji oraz kredytów bankowych, które są oparte o zmienną stopę procentową (WIBOR).

Grupa jest stroną transakcji dotyczących obligacji, umów kredytów bankowych, umów pożyczek od jednostek powiązanych oraz umów leasingu, w których stopa odsetek obliczana jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych. Istotny wzrost stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

CENY MIESZKAŃ MOGĄ SPAŚĆ

Wyniki finansowe Grupy są uzależnione w szczególności od poziomu cen mieszkań, domów i powierzchni użytkowej w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości ma m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów, w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia lokalu. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

RYZYSKO ZWIĄZANE ZE ZDARZENIAMI NADZWYCZAJNYMI BĘDĄCYMI POZA KONTROLĄ GRUPY

Ryzyka będące poza kontrolą Grupy i Spółki, takie jak ataki terrorystyczne, działania wojenne, klęski, jak również pandemie, mogą skutkować znaczącymi zakłóceniami w światowej i polskiej gospodarce, sytuacji politycznej na świecie, jak również wzrostem stopnia niepewności na rynkach finansowych, co może zakłócić działalność Grupy i skutkować obniżeniem kontraktacji, a w konsekwencji spadkiem przychodów generowanych przez Grupę. Powyższe zdarzenia i straty są trudne do przewidzenia, zaś ich rozmiar będzie zależny od zasięgu, skali, czasu trwania oraz środków podjętych przez władze zaangażowanych państw, w tym zwłaszcza rządy poszczególnych państw członkowskich Unii Europejskiej oraz samą Unię Europejską. Konsekwencje zdarzeń nadzwyczajnych mogą dotyczyć wszystkich aktywów Grupy, w tym nieruchomości, jak również zdarzenia te mogą mieć wpływ na kluczowych pracowników Grupy. Nieprzewidywalne zdarzenia, mogą także skutkować dodatkowymi kosztami operacyjnymi, takimi jak wyższe składki ubezpieczeniowe i wdrożenie dodatkowych planów awaryjnych. Ochrona ubezpieczeniowa pewnych rodzajów ryzyka może także być niedostępna, co spowoduje wzrost ryzyka Grupy i Spółki. Jeżeli Grupa nie zdoła skutecznie zarządzać powyższymi ryzykami, może to wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, płynnościową, wyniki finansowe oraz perspektywy na przyszłość.

RYZYSKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPNOŚCIĄ FINANSOWANIA KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze wywołane przez sytuację polityczną na świecie mogą wpłynąć na sytuację finansową kredytobiorców i politykę kredytową banków, a co za tym idzie na dostępność kredytów, w tym mieszkaniowych. Zmienność rynku i niepewna sytuacja gospodarcza może skutkować osłabieniem zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców.

Jednym z działań banków, mających na celu ograniczenie ryzyka portfela jest restrykcyjne podejście do polityki kredytowej, które przejawia się w zwiększeniu wysokości wkładu własnego oraz coraz większych wymogach wobec kredytobiorców. Takie działania może skutkować ograniczeniem popytu na mieszkania, a w konsekwencji może negatywnie wpłynąć na przychody Grupy.

RYZYSKO ZMIAN KLIMATYCZNYCH

Na przestrzeni ostatnich dekad, na skutek działalności człowieka, zmiany klimatyczne takie jak globalny wzrost temperatury, zwiększenie skali i liczby anomalii pogodowych, czy też zwiększenie stężenia gazów cieplarnianych zachodzą nieporównywalnie szybciej niż we wcześniejszych okresach. Zmiany te mają wpływ nie tylko na środowisko naturalne, lecz również na zachwianie bezpieczeństwa życia społecznego oraz gospodarczego zarówno w skali makro jak i mikro. Ryzyko zmian klimatycznych należy rozpatrywać w wymiarze ryzyka pogodowego katastroficznego, jak również i niekatastroficznego. Wiele sektorów gospodarczych jest szczególnie narażonych na działanie ryzyka zmian klimatycznych, których konsekwencje są często trudne do przewidzenia. Wśród tych sektorów znajduje się branża deweloperska, która to od etapu projektowania, po wykonawstwo i utrzymanie budynków, narażona jest na dodatkowe koszty i utrudnienia związane m.in. z: występowaniem skrajnie wysokich i niskich temperatur, intensywnych opadów deszczu i śniegu, czy też ekstremalnych porywów wiatru.

RYZYKO ZWIĄZANE Z AGRESJĄ MILITARNĄ ROSJI NA TERYTORIUM UKRAINY

W lutym 2022 roku, Rosja dokonała inwazji militarnej na Ukrainę. Na skutek rozpoczęcia wojny, do Polski napłynęła prawie trzymilionowa fala uchodźców z Ukrainy (głównie kobiety i dzieci). Zaobserwowano także wzmożony powrót do ojczyzny wcześniej mieszkających i pracujących w Polsce Ukraińców. W konsekwencji rozpoczęcia inwazji, społeczność międzynarodowa nałożyła istotne sankcje na Rosję i Białoruś. Na skutek wprowadzonych sankcji wiele spółek europejskich zaprzestało prowadzenia działalności w Rosji lub Białorusi. Grupa nie posiada aktywów lub udziałów w podmiotach mających siedzibę bądź prowadzących działalność gospodarczą na terenie Rosji bądź Białorusi, które są lub mogą być obciążone ryzykiem zamrożenia bądź utraty w efekcie sankcji odwetowych ze strony tych państw.

Inwazja Rosji na Ukrainę może istotnie niekorzystnie wpłynąć na globalne warunki makroekonomiczne, jak również na polską gospodarkę. W szczególności, na skutek sankcji nałożonych na Rosję, jak również środków odwetowych wdrażanych przez Rosję, znacząco wzrosły ceny paliw oraz energii elektrycznej. Dodatkowo należy podkreślić, że wybuch wojny w Ukrainie doprowadził do zaburzenia globalnych łańcuchów dostaw w gospodarce światowej, co przełożyło się na tymczasowy istotny wzrost kosztów materiałów budowlanych. Wojna w Ukrainie, w zależności od czasu jej trwania oraz dotkliwości, może przyczynić się również do zwiększenia ryzyka związanego z dostępem do finansowania i jego kosztem, jak również z brakiem siły roboczej w niektórych sektorach gospodarczych w Polsce, w tym sektorze budowlanym.

Na dzień sporządzenia niniejszego Raportu, agresja militarna Rosji na terytorium Ukrainy nadal trwa i trudno jest przewidzieć termin jej zakończenia. Finalne konsekwencje konfliktu mogą wywrzeć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Grupy, które na ten moment są trudne do przewidzenia.

7. ROSZCZENIA SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2025 roku, łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami arbitrażowymi i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 26 mln PLN (bez odsetek niewliczonych do wartości przedmiotu sporów) (na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość ta wynosiła około 25,6 mln PLN). W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, zostały utworzone rezerwy oraz odpisy o łącznej wartości około 6 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku około 8,7 mln PLN).

8. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego Raportu zostały opisane w Nocie 21 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku oraz Nocie 16 do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025.

9. POZOSTAŁE INFORMACJE

PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku zostały przedstawione w Nocie 2 i 3 do tego sprawozdania finansowego.

Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku zostały przedstawione w Nocie 3 i 4 do tego sprawozdania finansowego.

WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Grupa i Spółka nie prowadziły prac w dziedzinie badań i rozwoju.

INFORMACJA O NABYCIU UDZIAŁÓW (AKCJI) WŁASNYCH PRZEZ SPÓŁKĘ

Grupa i Spółka nie nabywały akcji własnych.

ODDZIAŁY POSIADANE PRZEZ SPÓŁKĘ

Spółka nie posiada oddziałów.

INSTRUMENTY FINANSOWE I ZWIĄZANE Z NIMI RYZYKA A TAKŻE METODY ZARZĄDZANIA WSPOMNIANYMI RYZYKAMI

Informacje dotyczące instrumentów finansowych, związanych z nimi ryzyk, a także metod zarządzania wspomnianymi ryzykami zostały przedstawione w sprawozdaniach finansowych Spółki i Grupy sporządzonych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku oraz rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku.

Warszawa, dnia 14 sierpnia 2025 roku

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu