



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ROBYG S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2026 ROKU

1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	3
2.	OPIS STRUKTURY GRUPY I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY	5
3.	INFORMACJE O BIEŻĄCEJ I PRZYSZŁEJ DZIAŁALNOŚCI, PROJEKTACH I PRODUKTACH SPÓŁKI I GRUPY	8
4.	SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI I GRUPY (BIEŻĄCA I OCZEKIWANA)	11
5.	PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY	15
6.	CZYNNIKI RYZYKA.....	16
7.	ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ	21
8.	ROSZCZENIA SĄDOWE.....	22
9.	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	22
10.	POZOSTAŁE INFORMACJE	23

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 2026 roku, w skład Zarządu 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 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 ze stanowiska 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 ze stanowiska członka Rady Nadzorczej Spółki i z dniem 31 sierpnia 2026 r. przestała pełnić tę funkcję.

W ramach Rady Nadzorczej działają dwa komitety: Komitet Audytu oraz Komitet ds. Nominacji i Wynagrodzeń.

Na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania Zarządu w skład Komitetu Audytu wchodził:

- Krzysztof Kaczmarczyk – Przewodniczący Komitetu Audytu,
- Martin Thiel – Członek Komitetu Audytu,
- Przemysław Kurczewski – Członek Komitetu Audytu.

Na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania Zarządu w skład Komitetu ds. Nominacji i Wynagrodzeń wchodził:

- Przemysław Kurczewski – Przewodniczący Komitetu ds. Nominacji i Wynagrodzeń,
- Krzysztof Kaczmarczyk – Członek Komitetu ds. Nominacji i Wynagrodzeń,
- Claudia Hoyer – Członek Komitetu ds. Nominacji i Wynagrodzeń.

STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI

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 Gieldzie Papierów Wartościowych we Frankfurcie.

W dniu 30 czerwca 2026 roku, Zarząd Gieldy Papierów Wartościowych w Warszawie podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez Gieldę Papierów Wartościowych w Warszawie. Dzień wprowadzenia akcji do obrotu oraz ich pierwszego notowania został ustalony na 2 lipca 2026 roku.

W ramach przeprowadzonej oferty publicznej („Oferta”) wyemitowanych zostało 9 646 706 akcji serii B, przy cenie emisyjnej wynoszącej 34 PLN za 1 akcję. Dodatkowo, w ramach Oferty Akcjonariusz sprzedał 25 000 000 istniejących akcji serii A.

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, przy cenie emisyjnej 30,60 PLN za 1 akcję.

Szczegółowe informacje dotyczące zmian w kapitale zakładowym Spółki zostały przedstawione w Nocie 19.1 oraz Nocie 19.3 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

W konsekwencji, na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania Zarządu, struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA	Liczba akcji	Procent kapitału
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%

Poza TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH oraz Europejskim Bankiem Odbudowy i Rozwoju żaden inny podmiot nie posiada więcej niż 5% całkowitej liczby akcji i głosów Spółki.

AKCJE CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu następujący Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej posiadali akcje Spółki:

Członek	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA	Liczba akcji	Procent kapitału
Rada Nadzorcza:				
Oscar Kazanelson	3 894 249	3,59%	3 894 249	3,59%
Zarząd:				
Eyal Keltsh	241 168	0,22%	241 168	0,22%
Artur Ceglarz	120 584	0,11%	120 584	0,11%
Marta Hejak	30 146	0,03%	30 146	0,03%

POZOSTAŁE INFORMACJE

Informacje o 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 2026 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 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 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. (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 lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
66.	ROBYG Zajeżdźnia 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. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
82.	Przybrzeźna 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.	51,00%	51,00%
87.	ROBYG Łódź Sp. z o.o. (poprzednio: NCHAR Sp. z o.o.) (4)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
88.	ROBYG New Era Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
89.	ROBYG Prestigious Residence Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
90.	Zaspa Project Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00%	51,00%
91.	LF3 Sp. z o.o. (5)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	-

- (1) Po dniu sprawozdawczym nastąpiło połączenie następujących spółek: 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 Wola Investment 3 Sp. z o.o., ROBYG Working Balance Sp. z o.o. oraz ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. Spółką przejmującą była ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.
- (2) Jednostka sporządziła i zatwierdziła sprawozdanie likwidacyjne w IV kwartale 2025 roku. Jednostka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w styczniu 2026 roku.
- (3) Zmiana nazwy podmiotu została zarejestrowana 31 października 2025 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.
- (4) Zmiana nazwy podmiotu została zarejestrowana 2 stycznia 2026 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.
- (5) W dniu 22 stycznia 2026 roku, Spółka nabyła 100% udziałów w spółce LF3 Sp. z o.o.

2.2. 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%

2.3. Pozostałe informacje

Na dzień 30 czerwca 2026 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2025 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 zawiązane na czas nieokreślony.

Wszystkie jednostki należące do Grupy podlegały konsolidacji na dzień 30 czerwca 2026 roku (podobnie jak na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 30 czerwca 2025 roku) (opis struktury Grupy został przedstawiony w Nocie 2.1 niniejszego Sprawozdania Zarządu).

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 2026 roku.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku (podobnie jak na dzień 31 grudnia 2025 roku i na dzień 30 czerwca 2025 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 2026 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.

Grupa działa w trzech kluczowych kategoriach mieszkaniowych – przystępnej cenowo, średniej i premium - co pozwala Grupie zaspokajać pełne spektrum popytu klientów i zapewnia elastyczność w dostosowywaniu oferty do zmieniających się warunków rynkowych. To zróżnicowane pozycjonowanie wspiera odporność sprzedaży w różnych cyklach gospodarczych i pozwala Grupie czerpać korzyści zarówno z popytu użytkowników końcowych, jak i zakupów motywowanych inwestycjami.

3.3. Projekty deweloperskie Grupy

ETAPY UKOŃCZONE W OKRESIE

Nazwa projektu – etapy projektu	Miasto	Liczba wybudowanych lokali	Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych lokali w mkw.	Zakontraktowane lokale		
				Razem	Rozpoznano przychody ze sprzedaży	Nie rozpoznano przychodów ze sprzedaży
Początek Piątkowo - etap 3D	Poznań	21	1 518	20	19	1
Rosa Residence - etap 1	Trójmiasto	48	2 562	46	42	4
Rosa Residence - etap 2	Trójmiasto	60	3 033	60	19	41
Rytm Mokotowa - etap 2A (*)	Warszawa	190	9 422	177	50	127
Rytm Mokotowa - etap 1B (*)	Warszawa	228	12 082	189	33	156
Apartamenty Krakowska - etap VIII	Wrocław	186	9 506	129	35	94
RAZEM		733	38 123	621	198	423

Źródło: Spółka

(*) Projekt realizowany w ramach wspólnych przedsięwzięć (wyceniany metodą praw własności).

ETAPY ROZPOCZĘTE W OKRESIE*

Nazwa projektu – etapy projektu	Miasto	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Planowana data ukończenia
Apartamenty Krakowska - etap V	Wrocław	248	13 253	-	2027
Szumilas - etap 3C	Trójmiasto	170	7 726	127	2027
Nowa Wałowa - etap I-I1	Trójmiasto	152	8 994	34	2027
Dobre Miejsce	Trójmiasto	127	6 373	2	2027
Pas Startowy - etap 1 (**)	Trójmiasto	262	13 592	79	2027
Trzemeska Prime Residence	Wrocław	295	14 298	-	2028
Villa Viva	Wrocław	132	7 247	20	2028
Foresteria - etap 3D	Trójmiasto	115	5 235	12	2027
RAZEM		1 501	76 718	274	

Źródło: Spółka

(*) Tabela zawiera etapy, których budowa rozpoczęła się w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku.

(**) Projekt realizowany w ramach wspólnych przedsięwzięć (konsolidowany metodą pełną).

ETAPY W TRAKCIE BUDOWY

Nazwa projektu – etapy projektu	Miasto	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Planowana data ukończenia
Porto - etap IJK	Trójmiasto	155	9 225	153	2027
Sady Ursynów - etap 1	Warszawa	95	4 448	89	2026
Kobieli 4	Trójmiasto	59	3 478	52	2026
Początek Piątkowo - etap 4EF	Poznań	214	9 239	204	2026
Elektrovnia Garbary - etap 1	Poznań	228	10 924	52	2027
Apartamenty Krakowska - etap V	Wrocław	248	13 253	0	2027
Apartamenty Krakowska - etap VI	Wrocław	165	8 245	54	2027
Foresteria - etap 1A	Trójmiasto	82	3 908	0	2027
Foresteria - etap 1B	Trójmiasto	150	7 067	88	2027
Foresteria - etap 2C	Trójmiasto	127	5 168	108	2026
Foresteria - etap 3D	Trójmiasto	115	5 235	12	2027
Wendy - etap 1A (*)	Trójmiasto	142	7 004	131	2027
Wendy - etap 2B (*)	Trójmiasto	134	6 685	62	2027
Wendy - etap 3C (*)	Trójmiasto	137	6 300	0	2028
Metro Life Apartamenty - etap A,B	Warszawa	179	8 544	177	2026
Metro Life Apartamenty - etap C,D	Warszawa	212	10 757	189	2027
Szumilas - etap 3A	Trójmiasto	166	7 839	163	2026
Szumilas - etap 3B	Trójmiasto	185	8 323	152	2026
Szumilas - etap 3C	Trójmiasto	170	7 726	127	2027
Nadmotławie Apartments - etap I	Trójmiasto	212	9 920	81	2027
Nadmotławie Apartments - etap J	Trójmiasto	234	10 565	151	2026
Dobre Miejsce	Trójmiasto	127	6 373	2	2027
Pas Startowy – etap 1 (**)	Trójmiasto	262	13 592	79	2027

Nazwa projektu – etapy projektu	Miasto	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Planowana data ukończenia
Trzemeska Prime Residence	Wrocław	295	14 298	0	2028
Villa Viva	Wrocław	132	7 247	20	2028
Modern City - etap F	Warszawa	66	2 990	65	2026
Modern City - etap G	Warszawa	94	4 292	89	2026
Modern City - etap H	Warszawa	67	3 092	67	2026
Modern City - etap I	Warszawa	148	6 146	148	2026
Modern City - etap J	Warszawa	84	3 628	84	2026
Leszczyńskich 2	Trójmiasto	137	7 244	86	2026
Apartamenty Lira House - etap 1	Łódź	197	8 443	41	2027
Apartamenty Lira House - etap 2	Łódź	182	7 186	0	2028
Lawendowe Wzgórze - etap C12	Trójmiasto	53	2 471	39	2027
Nowa Wałowa - etap E-E1	Trójmiasto	172	10 074	106	2027
Nowa Wałowa - etap I-I1	Trójmiasto	152	8 994	34	2027
RAZEM		5 577	269 923	2 905	

Źródło: Spółka

(*) Projekt realizowany w ramach wspólnych przedsięwzięć (wyceniany metodą praw własności).

(**) Projekt realizowany w ramach wspólnych przedsięwzięć (konsolidowany metodą pełną).

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, Grupa kontynuowała współpracę z Grupą Vantage Development („Vantage”, „Grupa Vantage”) - grupą będącą częścią TAG Immobilien A.G. („TAG”), podobnie jak Grupa ROBYG. W oparciu o decyzje TAG, ROBYG oraz Vantage tworzą synergie 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 (projekty mieszkaniowe przeznaczone do sprzedaży) i Vantage (projekty mieszkaniowe przeznaczone do najmu instytucjonalnego realizowane na gruntach posiadanych przez 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 instytucjonalnym 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 dniu 11 czerwca 2026 roku, Grupa ROBYG oraz Grupa Vantage zawarły umowy ramowe o współpracy regulujące zasady ich współpracy w zakresie usług generalnego wykonawstwa, nabywania gruntów, zarządzania, doradztwa oraz usług zaplecza administracyjnego. Umowy ramowe mają szeroki zakres i obejmują cały proces inwestycyjny - począwszy od etapu projektowania, poprzez uzyskanie wymaganych decyzji administracyjnych i pozwoleń, aż po wykonawstwo robót budowlanych w formule generalnego wykonawstwa oraz wykończenie wnętrz.

Umowa ramowa dotycząca usług generalnego wykonawstwa została zawarta na okres 3 lat z możliwością przedłużenia na kolejne 2 lata, co zapewnia Grupie ROBYG perspektywę długoterminowej współpracy z Grupą Vantage oraz możliwość realizacji kolejnych projektów w formule generalnego wykonawstwa. Współpraca ta pozwala na zwiększenie skali działalności oraz wykorzystanie posiadanych kompetencji wykonawczych przy realizacji kolejnych projektów deweloperskich.

Zawarte umowy zapewniają Grupie ROBYG możliwość realizacji istotnego i powtarzalnego wolumenu projektów, stanowiąc dodatkowy strumień przychodów z działalności operacyjnej.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 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) (70 lokali zakontraktowanych w pierwszej połowie 2026 roku w ramach projektów deweloperskich Vantage i jej wspólnie kontrolowanych projektów), oraz
- usługi generalnego wykonawstwa (1 339 lokali w budowie na dzień 30 czerwca 2026 roku).

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

SYTUACJA FINANSOWA GRUPY

4.1. Wybrane dane ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	(w tys. PLN)		
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	727 307	486 421	49,5%
Koszt własny sprzedaży	(602 308)	(374 467)	60,8%
Zysk brutto na sprzedaży	124 999	111 954	11,7%
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć	2 008	-	100%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	10 889	753	1 346,1%
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	45 889	33 424	37,3%
Koszty marketingu i sprzedaży	(21 402)	(16 136)	32,6%
Koszty ogólnego zarządu	(35 177)	(32 564)	8,0%
Zysk operacyjny	126 972	100 521	26,3%
Zysk netto	104 381	81 946	27,4%
Akcjonariusze jednostki dominującej	102 529	82 158	24,8%
Zysk netto na jedną akcję	1,06	0,85	24,7%

Źródło: Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku.

4.2. Wybrane dane ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	(w tys. PLN)		
	30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	Zmiana
Aktywa razem	4 865 200	4 317 708	12,7%
Aktywa trwałe, w tym:	1 291 534	1 208 784	6,8%
Nieruchomości inwestycyjne	964 664	902 635	6,9%
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	48 215	37 326	29,2%
Aktywa obrotowe, w tym:	3 573 666	3 108 924	14,9%
Zapasy	2 636 351	2 466 365	6,9%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	532 904	278 349	91,5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz indywidualne rachunki powiernicze	337 689	307 383	9,9%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	52 818	49 472	6,8%
Pasywa razem	4 865 200	4 317 708	12,7%
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	-
Kapitał własny	2 272 315	2 096 979	8,4%
Zobowiązania razem	2 592 885	2 220 729	16,8%

Źródło: Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku.

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

4.3. Wybrane dane ze śródrocznego skróconego sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku	
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	433 973	262 345	65,4%
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(28 793)	(50 660)	(43,2%)
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej	405 180	211 685	91,4%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(12 168)	(3 059)	297,8%
Zysk brutto	393 272	209 093	88,1%
Zysk netto za okres	387 076	202 213	91,4%

Źródło: Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku.

4.4. Wybrane dane ze śródrocznego skróconego sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	
Aktywa razem	3 079 727	2 354 286	30,8%
Aktywa trwałe, w tym:	2 062 653	1 621 960	27,2%
Aktywa finansowe (długoterminowe)	2 060 288	1 619 123	27,2%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 017 074	732 326	38,9%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	371 053	20 229	1 734,3%
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	544 288	630 149	(13,6%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	96 202	81 570	17,9%
Kapitał własny razem, w tym:	2 083 893	1 614 820	29,0%
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	-
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	548 263	548 263	-
Zyski zatrzymane	1 415 046	1 027 970	37,7%
Zobowiązania razem	995 834	739 466	34,7%
Zobowiązania długoterminowe	979 208	637 217	53,7%
Zobowiązania krótkoterminowe	16 626	102 249	(83,7%)

Źródło: Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku.

4.5. Zarządzanie kapitałem

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 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.

Debiut Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wpłynął na sposób zarządzania kapitałem Grupy, zwiększając dostęp do rynku kapitałowego oraz dywersyfikując dostępne źródła finansowania działalności. Pozyskany w ramach oferty kapitał wzmocnił bazę kapitałową Grupy i zwiększył jej możliwości finansowania dalszego rozwoju. Jednocześnie uzyskanie statusu spółki publicznej wiąże się z większą przejrzystością oraz koniecznością uwzględniania interesów szerszego grona akcjonariuszy w procesie zarządzania kapitałem.

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 2026 roku cechowały się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym, dając solidne fundamenty dla drugiej połowy 2026 roku i kolejnego 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 2026 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku	Zmiana
Wskaźniki rentowności			
Marża brutto (Przychody ze sprzedaży – koszt własny sprzedaży) / przychody ze sprzedaży	17,2%	23,0%	(25,2%)
Skorygowany zysk brutto ze sprzedaży Zysk brutto ze sprzedaży – skapitalizowane koszty finansowe – przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęte w koszcie własnym sprzedaży	139 809	127 459	9,7%
Skorygowana marża zysku brutto ze sprzedaży (%) Skorygowany zysk brutto ze sprzedaży / Przychody	19,2%	26,2%	(26,7%)
Zysk brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych – Koszt sprzedanych lokali	106 560	97 440	9,4%
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	28,0%	31,5%	(11,1%)
Skorygowany zysk brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych Zysk brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych – skapitalizowane koszty finansowe – przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęte w koszcie własnym sprzedaży	121 370	112 945	7,5%
Skorygowana marża zysku brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych (%) Skorygowany zysk brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych / Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	31,9%	36,5%	(12,6%)
Rentowność zysku operacyjnego Zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży	17,5%	20,7%	(15,5%)
Rentowność netto Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	14,4%	16,8%	(14,3%)
Rentowność kapitału własnego (ROE) Zysk netto za ostatnie 12 miesięcy/ średni poziom kapitału własnego na początek i koniec okresu sprawozdawczego	17,2%	13,1%	31,3%
Rentowność zaangażowanego kapitału (ROCE) EBIT za ostatnie 12 miesięcy/ (średnia z sumy kapitału własnego i zobowiązań długoterminowych na początek i koniec okresu sprawozdawczego)	11,3%	9,0%	25,5%

Źródło: Spółka

Rentowność działalności Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, 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 mieszkalnych oraz komercyjnych na poziomie 28,0% w analizowanym okresie). Spadek marży brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych oraz komercyjnych, w porównaniu do okresu 6 miesięcy zakończonego 30 czerwca 2025 roku, związany jest przede wszystkim z inną strukturą projektów. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku w

przychodach dominowały projekty z segmentu premium oraz średniego, charakteryzujące się wyższą rentownością, natomiast w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 grudnia 2026 roku większy udział w przychodach stanowiły projekty o niższej marżowości, z segmentu średniego oraz przystępnego cenowo, co przełożyło się na spadek marży brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych.

	(w tys. PLN)		
	30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	Zmiana
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy			
Kapitał własny / aktywa razem	46,7%	48,6%	(3,8%)
Wskaźnik zadłużenia brutto			
zadłużenie brutto (*) / kapitał własny	0,37	0,37	-
Wskaźnik zadłużenia netto (**)			
Dług netto w tym środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych escrow (***) / kapitał własny	0,22	0,22	-
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio)			
Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,47	2,61	(5,4%)
Wskaźnik szybki (quick ratio)			
(Aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,65	0,54	20,4%
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe	0,14	0,12	16,7%

Źródło: Spółka

(*) Zadłużenie brutto = oprocentowane kredyty i pożyczki oraz udzielone gwarancje – wewnątrzgrupowe pożyczki od podmiotów powiązanych.

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

(***) Dług netto = oprocentowane kredyty i pożyczki oraz udzielone gwarancje – wewnątrzgrupowe pożyczki od podmiotów powiązanych – środki pieniężne i ich ekwiwalenty – kwoty znajdujące się na indywidualnych rachunkach powierniczych.

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 2026 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku	Zmiana
Wskaźniki rentowności			
Rentowność zysku operacyjnego			
zysk z działalności operacyjnej / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	90,6%	79,6%	13,8%
Rentowność netto			
zysk netto / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	89,2%	77,1%	15,7%
Rentowność kapitału własnego (ROE)			
Zysk netto za ostatnie 12 miesięcy/ średni poziom kapitału własnego na początek i koniec okresu sprawozdawczego	24,0%	16,5%	45,5%

Źródło: Spółka

	(w tys. PLN)		
	30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	Zmiana
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy <i>kapitał własny / aktywa razem</i>	67,7%	68,6%	(1,3%)
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>(zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) - środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / kapitały własne</i>	0,41	0,38	7,9%
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	61,17	7,16	754,3%
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe</i>	5,79	0,80	623,8%

Źródło: Spółka

Wskaźniki rentowności, płynności oraz zadłużenia Spółki pozostały na stabilnym i satysfakcjonującym poziomie w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, podobnie jak w roku zakończonym 31 grudnia 2025, 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 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.

4.7. Prognozy finansowe

Zarówno Grupa, jak i Spółka nie publikowały prognoz finansowych na rok 2026 ani na kolejne lata, z wyjątkiem prognoz dotyczących Szacunkowej Wartości Zobowiązań Finansowych Emitenta oraz Szacunkowej Struktury Finansowania Emitenta, zgodnie z wymogami art. 35 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach.

5. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, Grupa rozpoczęła realizację nowych projektów mieszkaniowych w Warszawie, Wrocławiu, Trójmieście i Poznaniu (szczegóły dotyczące etapów rozpoczętych w tym okresie przedstawiono w Nocie 3.3 niniejszego Sprawozdania Zarządu).

Ponadto, w 2026 roku Grupa znacznie zwiększyła swój bank ziemi przeznaczony pod przyszłe projekty mieszkaniowe poprzez nabycie nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w Trójmieście i Wrocławiu. Co więcej, Spółka nabyła nieruchomość gruntową w Krakowie, dzięki czemu zrealizowała swój cel strategiczny, jakim jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej w tym mieście (szczegóły przedstawiono w Nocie 20 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, Grupa zakontraktowała 1 280 lokali (z czego 154 lokale dotyczyły wspólnych przedsięwzięć ujmowanych metodą praw własności, natomiast 132 lokale dotyczyły projektów realizowanych wspólnie z partnerami, a konsolidowanych metodą pełną), a także przekazała klientom i rozpoznała w przychodach 621 lokali w ramach projektów mieszkaniowych realizowanych przez Grupę oraz wspólne przedsięwzięcia (z czego 130 lokali dotyczyło wspólnych przedsięwzięć ujmowanych metodą praw własności, natomiast 53 lokale dotyczyły projektów realizowanych wspólnie z partnerami, a konsolidowanych metodą pełną).

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 Sprawozdania Zarządu:

- 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 2026 roku są:

- intensyfikacja wykorzystania aktualnie posiadanego banku ziemi polegająca na szybszym uruchamianiu budowy,
- poszerzenie oferty sprzedażowej oraz intensyfikacja sprzedaży nowych etapów projektów 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:

- osiągnięcie sprzedaży mieszkań na poziomie 2 800 – 3 000 lokali do końca 2026 roku,
- stopniowe zwiększanie rocznej sprzedaży w kierunku średnioterminowego celu wynoszącego około 4 500 – 5 000 lokali,
- utrzymanie marży,
- rozpoczęcie działalności deweloperskiej w Krakowie,
- rozwój banku ziemi,
- realizacja strategii ESG, która skupia się na wybranych środowiskowych, społecznych oraz korporacyjnych obszarach działalności Grupy.

6. CZYNNIKI RYZYKA

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ OPERACYJNĄ GRUPY:

RYZIKO 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 czy też podwykonawców, (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

Projekt 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, 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 finansowania zewnętrznego, 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 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 NIEKORZYSĆ 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 2026 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.

RYZIKO 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.

RYZIKO 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.

RYZIKO 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.

RYZIKO KONKURENCJI ZE STRONY INNYCH PODMIOTÓW, BRAKU ODPOWIEDNIEGO BANKU ZIEMI ORAZ RYZIKO 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.

RYZIKO ŚRODOWISKOWE, TECHNICZNE I OPERACYJNE ZWIĄZANE Z GRUNTAMI

Grunty posiadane lub nabywane przez Grupę mogą być obciążone wadami prawnymi lub fizycznymi, zanieczyszczeniami, niewybuchami, niekorzystnymi warunkami geologicznymi lub wodnymi, ograniczeniami konserwatorskimi, archeologicznymi, środowiskowymi lub infrastrukturalnymi, które nie zostały zidentyfikowane przed ich nabyciem. Usunięcie skutków takich okoliczności, rekultywacja gruntu, zmiana projektu albo zapewnienie dodatkowej infrastruktury mogą wymagać znacznych nakładów, prowadzić do opóźnień lub uniemożliwić realizację projektu w zakładanym kształcie. Może to obniżyć wartość gruntu i rentowność projektu oraz negatywnie wpłynąć na wyniki i płynność Grupy.

RYZIKO ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ Z PARTNERAMI WE WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

Grupa może realizować projekty wspólnie z partnerami, nad którymi nie sprawuje wyłącznej kontroli. Rozbieżności co do strategii, finansowania, harmonogramu, podziału zysków lub sposobu zarządzania, a także naruszenie zobowiązań lub niewypłacalność partnera mogą powodować opóźnienia, dodatkowe koszty, spory albo brak możliwości podjęcia kluczowych decyzji. Grupa może być również zobowiązana do zapewnienia dodatkowego finansowania projektu. Okoliczności te mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe, przepływy pieniężne oraz sytuację finansową i płynność Grupy.

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.

Istotną część zadłużenia Grupy jest lub może być oprocentowana według zmiennej stopy procentowej. Wzrost stóp procentowych może zwiększyć koszty obsługi istniejącego zadłużenia oraz koszty pozyskania nowego finansowania lub refinansowania, pogorszyć wskaźniki finansowe Grupy i ograniczyć dostępność kapitału. Instrumenty zabezpieczające przed ryzykiem stopy procentowej, jeżeli są stosowane, mogą nie obejmować całości ekspozycji lub nie zapewniać pełnej ochrony.

Zmienność rynku, niepewna sytuacja gospodarcza i wyższe stopy procentowe mogą skutkować osłabieniem zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców.

Jednym z działań banków, mających na celu ograniczenie ryzyka portfela jest restrykcyjne podejście do polityki kredytowej. Takie działanie może skutkować ograniczeniem popytu na mieszkania, a w konsekwencji może negatywnie wpłynąć na przychody Grupy.

Ewentualne negatywne zmiany w sytuacji makroekonomicznej Polski mogą powodować powstanie ryzyk dla działalności prowadzonej przez Grupę, a tym samym wpływać na jej wyniki finansowe i perspektywy rozwoju. Niekorzystne zmiany, w tym wzrost stóp procentowych, mogą prowadzić jednocześnie do wzrostu kosztów finansowania Grupy oraz spadku poziomu sprzedaży i przychodów, a w konsekwencji istotnie negatywnie wpłynąć na jej sytuację finansową i płynność.

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.

RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZDARZENIAMI NADZWYCZAJNYMI BĘDĄCYMI POZA KONTROLĄ GRUPY

Ryzyka będące poza kontrolą Grupy, takie jak ataki terrorystyczne, działania wojenne, klęski żywiołowe, pandemia oraz skutki zmian klimatycznych, 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.

Zmiany klimatyczne mogą w szczególności prowadzić do częstszego występowania ekstremalnych zjawisk pogodowych, takich jak skrajnie wysokie lub niskie temperatury, intensywne opady deszczu i śniegu, powódzie, susze oraz silne porywy wiatru. Zjawiska te mogą powodować opóźnienia w realizacji projektów deweloperskich, uszkodzenia nieruchomości i infrastruktury, zakłócenia w łańcuchach dostaw, wzrost kosztów materiałów, wykonawstwa, energii i ubezpieczenia, a także konieczność ponoszenia dodatkowych nakładów związanych z dostosowaniem projektowanych i istniejących budynków do nowych warunków klimatycznych oraz wymogów regulacyjnych.

Powyższe zdarzenia i straty są trudne do przewidzenia, zaś ich rozmiar będzie zależny od zasięgu, skali, czasu trwania pandemii oraz środków podjętych przez władze poszczególnych 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 albo dostępna jedynie na mniej korzystnych warunkach.

Jeżeli Grupa nie zdoła skutecznie zarządzać powyższymi ryzykami, może to wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, płynnościową, wyniki oraz perspektywy na przyszłość.

RYZYKO ZWIĄZANE Z AGRESJĄ MILITARNĄ ROSJI NA TERYTORIUM UKRAINY

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 czy też działań wojennych.

Dalsza inwazja Rosji na Ukrainę może istotnie niekorzystnie wpłynąć na globalne warunki makroekonomiczne, jak również na polską gospodarkę. Wojna w Ukrainie, w zależności od czasu jej trwania oraz dotkliwości, może przyczynić się również do zwiększenia ryzyka związanego z dostępem i kosztem finansowania, jak również z brakiem siły roboczej w niektórych sektorach gospodarczych w Polsce, w tym sektorze budowlanym.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu 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 dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu są trudne do przewidzenia.

RYZYKO ZMIAN PROGRAMÓW WSPIERAJĄCYCH MIESZKALNICTWO ORAZ WPROWADZENIA NOWYCH OBCIĄŻEŃ DOTYCZĄCYCH NIERUCHOMOŚCI

Wprowadzenie, zmiana, ograniczenie lub zakończenie rządowych programów wspierających nabywanie mieszkań może istotnie wpływać na popyt, zdolność kredytową klientów, ceny mieszkań i tempo sprzedaży. Jednocześnie wprowadzenie nowych podatków, opłat lub innych obciążeń dotyczących nieruchomości, działalności deweloperskiej albo nabywców mieszkań może zwiększyć koszty Grupy lub ograniczyć popyt na lokale oferowane przez Grupę. Skala i kierunek tych zmian są trudne do przewidzenia, a ich skutki mogą negatywnie wpłynąć na przychody, marże, przepływy pieniężne i zdolność Grupy do obsługi zadłużenia.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE ZE STRUKTURĄ AKCJONARIATU SPÓŁKI I STATUSEM SPÓŁKI JAKO SPÓŁKI PUBLICZNEJ:

RYZYKO ZWIĄZANE Z WPŁYWEM ZNACZĄCEGO AKCJONARIUSZA

Znaczący akcjonariusz Spółki może wywierać istotny wpływ na decyzje korporacyjne Grupy, w tym dotyczące składu organów, strategii, polityki finansowania, wypłaty dywidendy, transakcji z podmiotami powiązanymi oraz istotnych reorganizacji. Interesy znaczącego akcjonariusza mogą nie być w pełni zgodne z interesami Grupy. Podjęcie decyzji skutkujących odpływem środków pieniężnych, zwiększeniem zadłużenia lub zmianą profilu działalności może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy.

RYZYKO ZWIĄZANE ZE STATUSEM SPÓŁKI JAKO SPÓŁKI NOTOWANEJ NA GIEŁDZIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE

Jako spółka publiczna, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, Spółka podlega rozbudowanym obowiązkom informacyjnym, zasadom dotyczącym informacji poufnych i transakcji osób pełniących obowiązki zarządcze, regulacjom dotyczącym ładu korporacyjnego oraz nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego i GPW. Niedochowanie tych obowiązków, opóźnienie lub nieprawidłowość raportowania, nieuprawnione ujawnienie informacji poufnych albo naruszenie zasad obrotu instrumentami finansowymi może skutkować karami administracyjnymi, odpowiedzialnością cywilną lub karną, zawieszeniem obrotu akcjami, wykluczeniem ich z obrotu oraz szkodą reputacyjną.

Status spółki publicznej wiąże się ponadto z dodatkowymi kosztami raportowania, audytu, obsługi prawnej, relacji inwestorskich i zapewnienia zgodności, a także angażuje czas członków organów i kadry zarządzającej. Zmienność kursu akcji, negatywne rekomendacje lub reakcje rynku na wyniki, zdarzenia korporacyjne albo informacje dotyczące Grupy mogą pogorszyć reputację Spółki oraz warunki pozyskania kapitału lub finansowania dłużnego. Wystąpienie któregośkolwiek z tych zdarzeń może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Grupy.

7. ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

Obszar ESG (Environmental, Social, Governance) stanowi ważny element strategii Grupy oraz modelu zarządzania ryzykiem. Zarząd uznaje kwestie środowiskowe, społeczne i związane z ładem korporacyjnym za istotne dla długoterminowego rozwoju Grupy oraz odpowiedzialnego zarządzania jej oddziaływaniem na środowisko i społeczeństwo. Spółka dąży do dalszego wdrażania elementów ESG do swoich procesów operacyjnych i decyzyjnych w celu wspierania identyfikacji i zarządzania skutkami, ryzykiem oraz szansami związanymi ze zrównoważonym rozwojem.

Działania Grupy w obszarze ESG koncentrują się na trzech filarach: kwestiach środowiskowych, społecznych i dotyczących ładu korporacyjnego. W swoich projektach, Grupa stara się uwzględniać potrzeby kluczowych interesariuszy, w tym klientów, pracowników, partnerów biznesowych i społeczności lokalnych, dążąc jednocześnie do minimalizacji negatywnego wpływu swojej działalności na środowisko naturalne.

Każdego roku, Grupa dobrowolnie uczestniczy w przygotowywaniu Raportu Zrównoważonego Rozwoju Grupy TAG zgodnie z Europejskimi Standardami Sprawozdawczości w zakresie Zrównoważonego Rozwoju (ESRS). Dane dotyczące ESG są gromadzone corocznie pod koniec roku sprawozdawczego, a następnie poddawane weryfikacji w ramach procesu weryfikacji skonsolidowanego Raportu Zrównoważonego Rozwoju Grupy TAG. Wszystkie dane przedstawione poniżej zostały zweryfikowane w ramach Raportu Zrównoważonego Rozwoju Grupy TAG za 2025 rok, opublikowanego 18 marca 2026 roku. W drugiej połowie 2026 roku, przygotowano dla partnerów i interesariuszy w Polsce podsumowanie raportu poświęcone Grupie ROBYG, które opublikowano na stronie internetowej Spółki.

ZAGADNIENIA PRACOWNICZE I SPOŁECZNE

Kapitał ludzki stanowi jeden z kluczowych zasobów Grupy. Na dzień 30 czerwca 2026 roku, Grupa zatrudniała 544 pracowników oraz współpracowników świadczących usługi na podstawie umów o współpracę (na dzień 31 grudnia 500 osób). Grupa prowadzi stały monitoring wskaźników zatrudnienia, podejmując działania ukierunkowane na wzmacnianie stabilności zatrudnienia oraz zapewnienia transparentnych i sprawiedliwych zasad wynagradzania.

Grupa konsekwentnie dąży do tworzenia bezpiecznego, etycznego i przyjaznego środowiska pracy. W 2026 roku pracownicy grupy ROBYG uczestniczyli w szkoleniach, w tym z zakresu BHP. W ramach Grupy wdrożono Politykę Szkoleniową oraz zaktualizowano Politykę Społeczną, rozszerzając ją m.in. o elementy dialogu społecznego. Przyjęta Polityka Społeczna określa strategiczne obszary i zasady działań w zakresie odpowiedzialności społecznej. Równolegle powołano Komitet ds. Inicjatyw Społecznych Grupy ROBYG – organ doradczy odpowiedzialny za ocenę, rekomendowanie oraz monitorowanie projektów społecznych, w tym programu wolontariatu pracowniczego „DOBROczynni”. Model funkcjonowania Komitetu został wypracowany w procesie dialogu z pracownikami, współpracownikami oraz partnerami.

Grupa aktywnie angażuje się również w inicjatywy społeczne, wspiera lokalne wydarzenia oraz inwestuje w infrastrukturę towarzyszącą jej projektom deweloperskim. Współpraca z lokalnymi władzami samorządowymi i organizacjami społecznymi pozwala Grupie lepiej dostosować swoje inwestycje do potrzeb lokalnych społeczności.

ZAGADNIENIA ŚRODOWISKOWE

Ze względu na charakter swojej działalności Grupa wywiera znaczący wpływ na środowisko naturalne.

Grupa systematycznie monitoruje zużycie zasobów i emisję CO₂, podejmując działania mające na celu ich ograniczenie, poprawę efektywności środowiskowej oraz zminimalizowanie negatywnego wpływu na środowisko.

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, 96% wybudowanej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych charakteryzowało się zapotrzebowaniem na energię pierwotną (EP) niższym o co najmniej 10% od progu określonego w krajowych przepisach dla budynków o niemal zerowym zużyciu energii (NZEB). Ponadto, 100% energii elektrycznej wykorzystywanej na budowach miało charakter zeroemisyjny, co zostało potwierdzone zakupionymi gwarancjami pochodzenia energii ze źródeł odnawialnych.

Od 2024 roku, w Grupie obowiązuje tzw. Zielony Standard – wewnętrzna regulacja przyjęta przez Zarząd, określająca zasady projektowania budynków i realizacji procesu budowlanego, obejmujące cztery kluczowe obszary: rozwiązania niskoemisyjne, ochronę bioróżnorodności, ochronę zasobów wodnych i rozwiązania w zakresie małej retencji, koncept „Human Balance” oraz koncept „miasta 15-minutowego”.

Aby dalej rozwijać podejście Grupy do zarządzania wpływem jej działań deweloperskich na środowisko i społeczeństwo, w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku Grupa rozpoczęła aktualizację obowiązującego standardu, zmieniając jednocześnie jej nazwę na Standard IMPACT, aby lepiej odzwierciedlić jej szerszy zakres i cel.

Podejście oparte na tym standardzie polega na uwzględnieniu katalogu rozwiązań, które nie są wymagane przez powszechnie obowiązujące przepisy prawne lub akty administracyjne, a także rozwiązań wykraczających poza obowiązujące wymogi prawne lub administracyjne. Celem Standardu jest wspieranie wysiłków Grupy na rzecz dalszego ograniczania negatywnego wpływu działalności Grupy na środowisko i ludzi lub wzmacniania pozytywnego wpływu.

Od początku 2026 roku, wszystkie nowe projekty budowlane (przeznaczone na sprzedaż i wynajem) objęte są systemem gospodarowania odpadami zgodnym z wymogami Taksonomii UE, w tym wymogiem, aby co najmniej 70% odpadów budowlanych i rozbiórkowych innych niż niebezpieczne zostało przygotowanych do ponownego użycia, recyklingu lub innego odzysku materiałowego. Podpisano umowy z firmami zajmującymi się gospodarką odpadami w głównych miastach, umożliwiające zgłaszanie odpadów budowlanych i rozbiórkowych.

ŁAD KORPORACYJNY I TRANSPARENTNOŚĆ

Grupa działa zgodnie z przyjętymi wewnętrznymi zasadami i procedurami oraz zapewnia przejrzystość w zakresie swoich działań związanych z ESG. W okresie 6 miesięcy 2026 roku Grupa ROBYG nadal wzmacniała swoje podejście do kwestii zgodności z przepisami i należytej staranności w odpowiedzi na zmieniające się wymogi regulacyjne i priorytety wewnętrzne. Do kluczowych działań należały szkolenia dotyczące deklaracji ekologicznych i zapobiegania greenwashingowi, a także dalsze prace nad planem działania w zakresie należytej staranności, w tym ocena procesów pod kątem minimalnych zabezpieczeń Taksonomii UE oraz innych odpowiednich wymogów regulacyjnych. Działania te koncentrowały się na identyfikacji potencjalnych luk, wyjaśnieniu zakresu odpowiedzialności oraz wspieraniu dalszego rozwoju wewnętrznych procesów i mechanizmów kontroli.

Zarząd ocenia, że podejmowane działania w obszarze ESG wspierają stabilny rozwój Grupy, wzmacniają jej odporność na czynniki ryzyka oraz budują długoterminową wartość dla akcjonariuszy i pozostałych interesariuszy.

8. ROSZCZENIA SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2026 roku, łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami arbitrażowymi i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 65,1 mln PLN (bez odsetek, które nie zostały wliczone do wartości przedmiotu sporów) (na dzień 31 grudnia 2025 roku, wartość ta wynosiła około 68,6 mln PLN). W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, zostały utworzone rezerwy oraz odpisy o łącznej wartości około 6,6 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku około 6,5 mln PLN).

9. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu zostały opisane w Nocie 23 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku oraz Nocie 17 do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku.

10. POZOSTAŁE INFORMACJE

PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 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 2026 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 jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki i Grupy sporządzonych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały ujawnione w Nocie 17 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

UDZIELONE GWARANCJE I PORĘCZENIA

Informacje na temat udzielonych gwarancji i poręczeń zostały ujawnione w Nocie 16 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku.

Warszawa, dnia 29 września 2026 roku

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Eyal
Nahum Keltsh
Data: 2026.09.29 21:49:26 CEST

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Artur Ceglarz
Data: 2026.09.29 21:50:22
CEST

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

Podpisany elektronicznie przez
Marta Hejak
29.09.2026
21:46:52 +02'00'