ROBYG

ROBYG S.A.

spółka akcyjna utworzona i istniejąca zgodnie z prawem polskim,
z siedzibą w Warszawie, Polska

Oferta do 34.646.706 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,30 PLN każda, w tym do 25.000.000 Akcji Sprzedawanych i do 9.646.706 Nowych Akcji, oraz ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wszystkich 96.467.066 istniejących akcji Spółki, do 9.646.706 Nowych Akcji Spółki oraz do 9.646.706 Praw do Akcji

Niniejszy prospekt („**Prospekt**") został sporządzony w związku z: (i) ofertą sprzedaży do 25.000.000 istniejących akcji zwykłych na okaziciela serii A spółki ROBYG S.A., spółki akcyjnej utworzonej i istniejącej zgodnie z prawem polskim, z siedzibą pod adresem Aleja Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000280398 („**Spółka**" lub „**Emitent**"), o wartości nominalnej 0,30 PLN każda („**Akcje Sprzedawane**") przez TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, z siedzibą w Hamburgu, Niemcy („**Akcjonariusz Sprzedający**"), (ii) ofertą objęcia nie mniej niż 1 i nie więcej niż 9.646.706 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii B Spółki, o wartości nominalnej 0,30 PLN każda („**Nowe Akcje**", a łącznie z Akcjami Sprzedawanymi – „**Akcje Oferowane**") (łącznie z ofertą Akcji Sprzedawanych – „**Oferta**"); oraz (iii) ubieganiem się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**") wszystkich istniejących 96.467.066 akcji zwykłych na okaziciela serii A Spółki („**Akcje Istniejące**"), w tym Akcji Sprzedawanych, a także Nowych Akcji, stanowiących łącznie do 106.113.772 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,30 PLN każda („**Akcje**") oraz nie mniej niż 1 i nie więcej niż 9.646.706 praw do Nowych Akcji („**Prawa do Akcji**", „**PDA**") („**Dopuszczenie do Obrotu**").

Niniejszy Prospekt stanowi prospekt w formie jednolitego dokumentu w rozumieniu art. 6 ust. 3 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE, ze zmianami („**Rozporządzenie Prospektowe**") i został sporządzony zgodnie z przepisami Rozporządzenia Prospektowego oraz ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, ze zmianami („**Ustawa o Ofercie Publicznej**"), na podstawie Załącznika nr 1 i 11 do Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 („**Rozporządzenie 2019/980**").

Spółka zamierza pozyskać wpływy brutto w wysokości około 345 mln PLN z emisji Nowych Akcji w ramach Oferty. Akcjonariusz Sprzedający zamierza sprzedać do 25.000.000 Akcji Sprzedawanych w ramach Oferty, stanowiących około 25,9% istniejącego kapitału zakładowego Spółki. Akcje Oferowane stanowią do 31.9% Akcji (przy założeniu emisji przez Spółkę maksymalnej liczby Nowych Akcji oraz Akcji Menadżerskich).

Ostateczna liczba Akcji Oferowanych („**Ostateczna Liczba Akcji Oferowanych**"), jak również ostateczna cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów („**Ostateczna Cena Akcji Oferowanych**") zostaną ustalone przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego (działających łącznie) w porozumieniu z Erste Group Bank AG, Goldman Sachs Bank Europe SE („**Goldman Sachs**"), mBank S.A. ("**mBank**", oraz łącznie z Erste Group Bank AG oraz Goldman Sachs, „**Globalni Współkoordynatorzy**"), którzy pełnią funkcję globalnych współkoordynatorów oraz współprowadzących księgę popytu w związku z Ofertą. WOOD & Company Financial Services, A.S. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce („**WOOD & Co**" oraz łącznie z Globalnymi Współkoordynatorami, „**Współprowadzący Księgę Popytu**") pełni funkcję współprowadzącego księgę popytu w ramach Oferty. Baader Bank Aktiengesellschaft („**Baader Bank**") pełni funkcję Współmenedżera Oferty. W związku z Ofertą mBank pełni również funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w Ofercie, Erste Securities Polska S.A. pełni funkcję agenta współoferującego, a mInvestment Banking S.A. pełni funkcję doradcy finansowego. Ostateczna liczba Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom inwestorów, zostanie ustalona przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego (działających łącznie) w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami. Ostateczna Liczba Akcji Oferowanych, ostateczna liczba Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom inwestorów oraz Ostateczna Cena Akcji Oferowanych zostaną podane do publicznej wiadomości zgodnie z zasadami określonymi w art. 21 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, tj. w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt. Zgodnie z przewidywanym harmonogramem Oferty, podanie powyższych informacji do publicznej wiadomości jest planowane w dniu lub około 23 czerwca 2026 r.

Proces budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych będzie prowadzony od 17 czerwca 2026 r. do 23 czerwca 2026 r. Inwestorzy Instytucjonalni będą mogli składać zapisy na Akcje Oferowane po zakończeniu procesu budowania księgi popytu, od 24 czerwca 2026 r. do 26 czerwca 2026 r. Inwestorzy Indywidualni będą mogli składać zapisy od 17 czerwca 2026 r. do 23 czerwca 2026 r., do godziny 16:00 czasu środkowoeuropejskiego (CEST). Cena maksymalna dla Inwestorów Indywidualnych została ustalona na poziomie 36,00 PLN za jedną Akcję Oferowaną („**Cena Maksymalna**").

Oferta składa się z: (i) oferty publicznej skierowanej do inwestorów indywidualnych („**Inwestorzy Indywidualni**") oraz Inwestorów Instytucjonalnych w Polsce („**Polscy Inwestorzy Instytucjonalni**") („**Oferta Krajowa**"), w każdym przypadku zgodnie z Regulacją S (ang. *Regulation S*) wydaną na podstawie amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 r., ze zm. („**Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych**"); oraz (ii) oferty międzynarodowej łączącej (a) ofertę w Stanach Zjednoczonych Ameryki skierowaną do osób, co do których istnieje uzasadnione przekonanie, że są kwalifikowanymi nabywcami instytucjonalnymi („**Kwalifikowani Nabywcy Instytucjonalni**") w rozumieniu i zgodnie z Przepisem 144A (ang. *Rule 144A*) („**Przepis 144A**") wydanym na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych lub na podstawie innego zwolnienia od obowiązku rejestracji zgodnie z Amerykańską Ustawą o Papierach Wartościowych lub w transakcjach wyłączonych spod tego obowiązku, oraz (b) ofertę skierowaną do niektórych inwestorów instytucjonalnych poza Stanami Zjednoczonymi Ameryki i Polską („**Międzynarodowi Inwestorzy Instytucjonalni**") (Międzynarodowi Inwestorzy Instytucjonalni wraz z Polskimi Inwestorami Instytucjonalnymi i Kwalifikowanymi Nabywcami Instytucjonalnymi określani są łącznie jako „**Inwestorzy Instytucjonalni**"), zgodnie z Regulacją S wydaną na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych („**Oferta Międzynarodowa**").

Komisja Nadzoru Finansowego („**KNF**"), jako organ właściwy na podstawie Rozporządzenia Prospektowego, zatwierdziła Prospekt jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone przez Rozporządzenie Prospektowe, lecz nie weryfikowała ścisłości przedstawionych informacji. Zatwierdzenia Prospektu nie należy traktować jako: (i) zatwierdzenia Spółki, której papiery wartościowe są oferowane na podstawie niniejszego Prospektu; ani (ii) zatwierdzenia jakości papierów wartościowych oferowanych na podstawie niniejszego Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny emitenta, tj. Spółki, której papiery wartościowe są oferowane na podstawie niniejszego Prospektu.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego niniejszy Prospekt zachowuje ważność do dnia 16 czerwca 2027 r., tj. przez dwanaście miesięcy od dnia jego zatwierdzenia przez KNF. Informacje zawarte w niniejszym Prospekcie są aktualne na dzień jego sporządzenia, a obowiązek uzupełnienia niniejszego Prospektu w przypadku wystąpienia istotnych nowych czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności (w zakresie wymaganym przez Rozporządzenie Prospektowe) nie będzie miał zastosowania po rozpoczęciu obrotu Akcjami Istniejącymi lub Prawami do Akcji na rynku regulowanym GPW, tj. po 2 lipca 2026 r.

Potencjalni inwestorzy powinni zwrócić uwagę, że Prospekt jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem sporządzonym na potrzeby Oferty i Dopuszczenia do Obrotu, który zawiera informacje na temat Spółki, Oferty oraz Akcji (w tym Akcji Oferowanych).

Wśród czynników uwzględnianych przy ustalaniu Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych, oprócz panujących warunków rynkowych, będą historyczne wyniki Spółki, szacunki dotyczące jej potencjału biznesowego i perspektyw zysków, ocena kierownictwa Spółki oraz uwzględnienie powyższych czynników w odniesieniu do wyceny rynkowej spółek z pokrewnych branż. Ostateczna Cena Akcji Oferowanych w żadnym wypadku nie przekroczy Ceny Maksymalnej.

Akcje Oferowane są oferowane na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie, z zastrzeżeniem możliwości odwołania, zawieszenia lub zmiany warunków Oferty oraz z zastrzeżeniem spełnienia określonych innych warunków. Zob. rozdział 16 „*Warunki Oferty*". Z chwilą Dopuszczenia do Obrotu Akcje Oferowane będą pod każdym względem tożsame w prawach między sobą oraz ze wszystkimi pozostałymi istniejącymi akcjami Spółki, w tym w zakresie prawa do otrzymywania dywidend lub innych wypłat zadeklarowanych, dokonanych lub wypłaconych po Dopuszczeniu do Obrotu.

Akcje (w tym Akcje Oferowane) nie są obecnie dopuszczone do obrotu na żadnym rynku regulowanym.

Akcjom Istniejącym został nadany kod ISIN: PLROBYG00321. Na potrzeby rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**"), Prawom do Akcji zostanie nadany przez KDPW odrębny kod ISIN. Spółka złoży do KDPW wniosek o rejestrację Praw do Akcji

w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW (na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi („**Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi**")) w taki sposób, aby ich rejestracja w KDPW nastąpiła w terminie umożliwiającym zapisanie Praw do Akcji na rachunkach papierów wartościowych inwestorów, jak również rozpoczęcie obrotu Prawami do Akcji na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez GPW, na warunkach i w terminach określonych w niniejszym Prospekcie. Zamiarem Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego jest, aby obrót Akcjami Istniejącymi i Prawami do Akcji na rynku regulowanym GPW rozpoczął się w dniu lub około 2 lipca 2026 r.

Inwestowanie w papiery wartościowe opisane w Prospekcie wiąże się z wysokim stopniem ryzyka właściwym dla inwestycji w instrumenty udziałowe na rynkach kapitałowych oraz z ryzykiem związanym z działalnością Spółki i jej otoczeniem biznesowym. Potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z całym dokumentem, w szczególności z rozdziałem 2 „Czynniki Ryzyka" niniejszego Prospektu. Notowania giełdowe Akcji (w tym Akcji Oferowanych) mogą ulec obniżeniu, a inwestorzy mogą stracić całość lub część swojej inwestycji. Inwestycja w Akcje Oferowane nie gwarantuje osiągnięcia jakiegokolwiek oczekiwanego poziomu rentowności. Inwestycja w Akcje Oferowane jest odpowiednia wyłącznie dla inwestorów, którzy nie potrzebują gwarantowanego dochodu ani ochrony kapitału, którzy (samodzielnie lub we współpracy z odpowiednim doradcą finansowym lub innym doradcą) są w stanie ocenić zalety i ryzyka takiej inwestycji oraz którzy dysponują wystarczającymi środkami, aby ponieść ewentualne straty z niej wynikające. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny zasadności inwestowania w Akcje Oferowane.

Niniejszy Prospekt nie stanowi oferty sprzedaży ani zaproszenia do składania ofert nabycia Akcji Oferowanych przez osoby w jakiejkolwiek jurysdykcji, w której składanie takiej oferty lub zaproszenia byłoby niezgodne z prawem. Oferta Krajowa jest prowadzona wyłącznie na terytorium Polski. Każdy inwestor mający miejsce zamieszkania lub siedzibę poza terytorium Polski, który zamierza uczestniczyć w Ofercie, powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego (w zakresie, w jakim mogą one mieć zastosowanie do udziału takiego inwestora w Ofercie). Akcje Oferowane nie zostały zarejestrowane ani zatwierdzone i nie są przedmiotem zawiadomienia złożonego do jakiegokolwiek organu regulacyjnego w jakiejkolwiek jurysdykcji innej niż Polska.

W związku z Ofertą mogą zostać podjęte ograniczone działania marketingowe w celu przekazania informacji o Ofercie Kwalifikowanym Nabywcom Instytucjonalnym w Stanach Zjednoczonych Ameryki, w rozumieniu i zgodnie z Przepisem 144A wydanym na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych, jak również Międzynarodowym Inwestorom Instytucjonalnym poza Stanami Zjednoczonymi Ameryki i Polską, zgodnie z Regulacją S oraz właściwymi przepisami prawa i regulacjami obowiązującymi w jurysdykcjach, w których takie działania promocyjne są prowadzone. W celu prowadzenia tych ograniczonych działań marketingowych, w każdym przypadku zgodnie z właściwymi wymogami prawnymi jurysdykcji, w których takie działania są podejmowane, Spółka przygotowała również międzynarodowy dokument marketingowy w języku angielskim („**Międzynarodowy Dokument Ofertowy**" lub „**Dokument Marketingowy**"), który nie będzie podlegał zatwierdzeniu przez KNF ani żaden inny organ administracji publicznej, w szczególności żaden organ właściwy w jurysdykcji, w której prowadzone są takie ograniczone działania marketingowe dotyczące Oferty Międzynarodowej. Zgodnie z prawem polskim Międzynarodowy Dokument Ofertowy: (a) stanowi wyłącznie reklamę; oraz (b) w żaden sposób nie stanowi oferty, zaproszenia ani jakiejkolwiek podstawy do podjęcia decyzji dotyczącej inwestycji w Akcje Oferowane.

AKCJE OFEROWANE NIE ZOSTAŁY I NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH ANI W ŻADNYM ORGANIE NADZORU NAD RYNKIEM PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB INNEJ JURYSDYKCJI W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI I NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE, SPRZEDAWANE, ZASTAWIANE ANI W INNY SPOSÓB ZBYWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, Z WYJĄTKIEM PRZYPADKÓW OPARTYCH NA ZWOLNIENIU Z WYMOGÓW REJESTRACYJNYCH PRZEWIDZIANYCH W AMERYKAŃSKIEJ USTAWIE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH LUB W RAMACH INNEJ TRANSAKCJI ZWOLNIONEJ Z WYMOGÓW REJESTRACYJNYCH AMERYKAŃSKIEJ USTAWY O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH LUB NIEPODLEGAJĄCEJ TYM WYMOGOM, Z ZASTRZEŻENIEM ZGODNOŚCI Z WŁAŚCIWYMI PRZEPISAMI PRAWA REGULUJĄCYMI OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI W JAKIMKOLWIEK STANIE LUB JURYSDYKCJI W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI. POZA STANAMI ZJEDNOCZONYMI AMERYKI AKCJE OFEROWANE STANOWIĄ „PAPIERY WARTOŚCIOWE OBJĘTE OGRANICZENIAMI" (ANG. RESTRICTED SECURITIES) W ROZUMIENIU PRZEPISU 144 (ANG. RULE 144) WYDANEGO NA PODSTAWIE AMERYKAŃSKIEJ USTAWY O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH. AKCJE OFEROWANE PODLEGAJĄ OKREŚLONYM OGRANICZENIOM W ZAKRESIE SPRZEDAŻY, MOŻLIWOŚCI OFEROWANIA, SUBSKRYPCJI I ROZPORZĄDZANIA, OPISANYM W ROZDZIALE „OGRANICZENIA W ZAKRESIE OFEROWANIA AKCJI OFEROWANYCH". ANI AMERYKAŃSKA KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I GIEŁD (ANG. *UNITED STATES SECURITIES AND EXCHANGE COMMISSION*), ANI ŻADNA STANOWA KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI NIE ZATWIERDZIŁA ANI NIE ODMÓWIŁA ZATWIERDZENIA OFERTY AKCJI OFEROWANYCH ANI NIE WYDAŁA ŻADNEGO ORZECZENIA W PRZEDMIOCIE PRAWIDŁOWOŚCI LUB RZETELNOŚCI PROSPEKTU. JAKIEKOLWIEK OŚWIADCZENIE PRZECIWNE STANOWI PRZESTĘPSTWO.

Oferta nie będzie kierowana do: (i) obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji, przy czym ograniczenie to nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego UE, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim UE, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii; oraz (ii) obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi, przy czym ograniczenie to nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego UE lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim UE. Oferta nie będzie kierowana do podmiotów objętych sankcjami nakładanymi lub egzekwowanymi przez rząd Stanów Zjednoczonych (w tym przez Urząd Kontroli Aktywów Zagranicznych Departamentu Skarbu USA (ang. *Office of Foreign Assets Control of the U.S. Department of the Treasury*) lub Departament Stanu USA (ang. *U.S. Department of State*)), Radę Bezpieczeństwa Organizacji Narodów Zjednoczonych, Unię Europejską (lub jej państwa członkowskie), Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji lub inne właściwe organy ds. sankcji, a w szczególności Akcje Oferowane nie są i nie będą oferowane podmiotom z siedzibą lub miejscem zamieszkania w kraju, regionie lub na terytorium objętym sankcjami, w tym między innymi w obwodzie krymskim w Ukrainie, tzw. Donieckiej Republice Ludowej, tzw. Ługańskiej Republice Ludowej, na Kubie, w Iranie, Korei Północnej, Syrii, Rosji i na Białorusi oraz na obszarach obwodów zaporoskiego i chersońskiego niekontrolowanych przez rząd Ukrainy.

W związku z Ofertą, Erste Group Bank AG (lub jakikolwiek podmiot powiązany lub podmiot z jego grupy), działając jako menadżer stabilizujący („**Menadżer Stabilizujący**") w zakresie dozwolonym przez obowiązujące przepisy prawa będzie mógł nabywać na GPW Akcje lub Prawa do Akcji w łącznej liczbie nie wyższej niż 15% ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty („**Liczba Akcji Stabilizujących**") w celu stabilizacji kursu giełdowego Akcji lub Prawa do Akcji na poziomie wyższym niż poziom, który ustaliłby się w innych okolicznościach, gdyby działania takie nie były podejmowane. Nabywanie Akcji lub Praw do Akcji w ramach działań stabilizacyjnych będzie dokonywane na zasadach określonych w Rozporządzeniu Delegowanym Komisji (UE) 2016/1052 z dnia 8 marca 2016 r. Nie ma pewności, że Menadżer Stabilizujący podejmie jakiekolwiek działania stabilizacyjne. Taka stabilizacja, o ile zostanie rozpoczęta, może zostać przerwana w dowolnym momencie i musi zostać zakończona w ciągu 30 dni od rozpoczęcia notowania Akcji na GPW oraz zostanie przeprowadzona po cenie nie wyższej niż Ostateczna Cena Akcji Oferowanych.

Globalni Współkoordynatorzy i Współprowadzący Księgę Popytu

Erste Group Bank AG | Goldman Sachs Bank Europe SE | mBank S.A.

Współprowadzący Księgę Popytu

WOOD & Company Financial Services

Współmenedżer Oferty

Baader Bank

Firma Inwestycyjna
mBank S.A.

Agent Współoferujący
Erste Securities Polska S.A.

Doradca Finansowy
mInvestment Banking S.A.

Niniejszy Prospekt oraz wszelkie suplementy do niego zostaną opublikowane w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki pod adresem www.robyg.pl

Data niniejszego Prospektu: 16 czerwca 2026 r.

SPIS TREŚCI

1.	**PODSUMOWANIE**		**5**
2.	**CZYNNIKI RYZYKA**		**12**
	2.1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy ROBYG oraz branżą, w której prowadzi działalność	12
	2.2.	Ryzyka związane z otoczeniem regulacyjnym	33
	2.3.	Czynniki ryzyka związane ze strukturą akcjonariatu, Ofertą, Akcjami Oferowanymi i Akcjami Dopuszczanymi	37
3.	**ISTOTNE INFORMACJE**		**43**
	3.1.	Definicje i terminologia	43
	3.2.	Zastrzeżenia	43
	3.3.	Zmiany do Prospektu	45
	3.4.	Informacja dla potencjalnych inwestorów	46
	3.5.	Wymogi w zakresie zarządzania produktami MiFID II	48
	3.6.	Prezentacja historycznych informacji finansowych oraz innych danych	48
	3.7.	Prezentacja walut oraz kursy wymiany walut	50
	3.8.	Dane makroekonomiczne, branżowe i statystyczne	51
	3.9.	Raport z Wyceny	52
	3.10.	Stwierdzenia dotyczące przyszłości	52
	3.11.	Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie	53
	3.12.	Dostępne informacje na temat Spółki jako spółki notowanej na GPW	54
	3.13.	Doręczenia i egzekwowanie wyroków sądów zagranicznych	54
4.	**WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z OFERTY**		**56**
5.	**DYWIDENDA I POLITYKA W ZAKRESIE DYWIDENDY**		**58**
	5.1.	Dane historyczne na temat dywidendy	58
	5.2.	Polityka w zakresie wypłaty dywidendy	58
	5.3.	Ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy i zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy	58
6.	**KAPITALIZACJA I ZADŁUŻENIE**		**60**
	6.1.	Oświadczenie o wysokości kapitału obrotowego	60
	6.2.	Kapitalizacja i zadłużenie	60
	6.3.	Zobowiązania pośrednie i warunkowe	61
7.	**WYBRANE SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE**		**62**
	7.1.	Skonsolidowane sprawozdania z całkowitych dochodów	62
	7.2.	Skonsolidowane sprawozdania z sytuacji finansowej	63
	7.3.	Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	64
	7.4.	Alternatywne Pomiary Wyników	65
	7.5.	Uzgodnienia Alternatywnych Pomiarów Wyników	69
8.	**PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ**		**71**
	8.1.	Czynniki ogólne mające wpływ na wyniki operacyjne i finansowe Grupy	71
	8.2.	Tendencje, prawdopodobne przyszłe zdarzenia i istotne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2025 r.	95
	8.3.	Wyniki operacyjne	98
	8.4.	Segmenty operacyjne	120
	8.5.	Podsumowanie skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	121
	8.6.	Płynność i zasoby kapitałowe	130
	8.7.	Zobowiązania finansowe	135
	8.8.	Wydatki inwestycyjne (capex)	139
	8.9.	Cele i polityka zarządzania ryzykiem finansowym	140
	8.10.	Istotne zasady rachunkowości i szacunki	144

9. OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY ROBYG 145

9.1. Wstęp 145
9.2. Przewagi konkurencyjne Grupy ROBYG 146
9.3. Strategia Grupy ROBYG 152
9.4. Historia 155
9.5. Główne obszary działalności 156
9.6. Model biznesowy 165
9.7. Oferta produktowa 179
9.8. Bank ziemi 187
9.9. Portfel projektów deweloperskich 195
9.10. Inicjatywy zrównoważonego rozwoju 223
9.11. Istotne umowy 225
9.12. Istotne rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne oraz nieruchomości w banku ziemi 246
9.13. Ochrona środowiska 247
9.14. Badania i rozwój 248
9.15. Własność intelektualna 248
9.16. Ubezpieczenia 249
9.17. Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe 250
9.18. Pracownicy i inne osoby stale współpracujące z Grupą 251

10. OTOCZENIE RYNKOWE I REGULACYJNE 253

10.1. Otoczenie rynkowe 253
10.2. Opis otoczenia prawnego związanego z sektorem nieruchomościowym 294

11. OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE ROBYG 305

11.1. Podstawowe informacje o Spółce 305
11.2. Przedmiot działalności 305
11.3. Kapitał zakładowy 305
11.4. Ograniczenia w zbywalności akcji 306
11.5. Zmiany w kapitale zakładowym w okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi 306
11.6. Grupa ROBYG 307

12. ZARZĄDZANIE I ŁAD KORPORACYJNY 312

12.1. Zarząd 312
12.2. Rada Nadzorcza 315
12.3. Pozostałe informacje na temat członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej 327
12.4. Powiązania rodzinne 327
12.5. Konflikty interesów 327
12.6. Umowy i porozumienia z członkami Zarządu lub członkami Rady Nadzorczej 329
12.7. Umowy i porozumienia ze znacznymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których powołano członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej 329
12.8. Akcje lub prawa do Akcji będące w posiadaniu członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej 329
12.9. Udział członków Zarządu lub Rady Nadzorczej w Ofercie 329
12.10. Wynagrodzenie i warunki umów z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej 329
12.11. Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych, rentowych i innych świadczeń na rzecz członków Zarządu i Rady Nadzorczej 333
12.12. Kontrola wewnętrzna, sprawozdawczość finansowa, zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i nadzór zgodności działalności z prawem (compliance) 333
12.13. Ład korporacyjny i Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 335

13. AKCJONARIUSZ SPRZEDAJĄCY 338

13.1. Akcjonariusz Sprzedający 338
13.2. Kontrola nad Spółką 338

	13.3.	Udział Akcjonariusza Sprzedającego w Ofercie	339
	13.4.	Struktura akcjonariatu przed i po przeprowadzeniu Oferty	339
14.	**TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**		**340**
	14.1.	Transakcje pomiędzy Grupą ROBYG a innymi podmiotami z Grupy TAG Immobilien, innymi niż Grupa Vantage i wspólne przedsięwzięcia Grupy Vantage	340
	14.2.	Transakcje pomiędzy: (i) Grupą ROBYG a jej wspólnymi przedsięwzięciami oraz (ii) Grupą ROBYG a partnerami we wspólnych przedsięwzięciach i partnerami niekontrolującymi	342
	14.3.	Transakcje pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage lub wspólnymi przedsięwzięciami Grupy Vantage	346
	14.4.	Transakcje pomiędzy Grupą ROBYG a członkami Zarządu i Rady Nadzorczej oraz członkami zarządów i rad nadzorczych spółek zależnych	348
15.	**PRAWA I OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z AKCJAMI I WALNE ZGROMADZENIE**		**350**
	15.1.	Prawa i obowiązki związane z Akcjami	350
	15.2.	Prawa i obowiązki związane z Walnym Zgromadzeniem	351
	15.3.	Kompetencje Walnego Zgromadzenia	354
16.	**WARUNKI OFERTY**		**357**
	16.1.	Oferta	357
	16.2.	Przewidywany harmonogram Oferty	359
	16.3.	Odstąpienie od Oferty	360
	16.4.	Zawieszenie Oferty	361
	16.5.	Suplementy do Prospektu	362
	16.6.	Cena Maksymalna oraz ustalenie Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych	362
	16.7.	Ostateczna liczba Akcji Oferowanych	363
	16.8.	Zasady składania Zapisów	363
	16.9.	Zasady płatności za Akcje Oferowane	366
	16.10.	Przydział Akcji Oferowanych	366
	16.11.	Rejestracja Akcji w Depozycie Papierów Wartościowych i Rozliczenie Oferty	368
17.	**GWARANTOWANIE OFERTY, STABILIZACJA I UMOWNE OGRANICZENIA ZBYWALNOŚCI AKCJI**		**373**
	17.1.	Umowa o Gwarantowanie Oferty	373
	17.2.	Stabilizacja	374
	17.3.	Umowne ograniczenia zbywalności Akcji	375
	17.4.	Inne Relacje z Globalnymi Współkoordynatorami	376
18.	**OGRANICZENIA W ZAKRESIE OFEROWANIA AKCJI OFEROWANYCH**		**377**
	18.1.	Oferta publiczna Akcji Oferowanych w Polsce	377
	18.2.	Stany Zjednoczone Ameryki	378
	18.3.	Europejski Obszar Gospodarczy	378
	18.4.	Wielka Brytania	378
	18.5.	Szwajcaria	379
	18.6.	Izrael	379
	18.7.	Australia	379
	18.8.	Kanada	379
	18.9.	Japonia	380
	18.10.	Międzynarodowe Centrum Finansowe w Dubaju (Dubai International Financial Centre, DIFC)	380
	18.11.	Singapur	380
	18.12.	Sankcje	381
19.	**RYNEK KAPITAŁOWY W POLSCE ORAZ OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z NABYWANIEM I ZBYWANIEM AKCJI**		**382**
	19.1.	Wprowadzenie	382
	19.2.	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.	382

19.3. Ustawa o Ofercie Publicznej – prawa i obowiązki związane z nabywaniem oraz zbywaniem znacznych pakietów akcji 384

20. OPODATKOWANIE 387

20.1. Podatek dochodowy od osób fizycznych 387
20.2. Podatek dochodowy od osób prawnych 392
20.3. Podatek od spadków i darowizn 398
20.4. Podatek od czynności cywilnoprawnych 399

21. INFORMACJE DODATKOWE 400

21.1. Podstawa prawna ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW oraz o ich rejestracji w KDPW 400
21.2. Dokumenty udostępnione do wglądu 400
21.3. Niezależny biegły rewident 400
21.4. Podmioty zaangażowane w Ofertę 400
21.5. Publiczne oferty przejęcia 402
21.6. Informacje pochodzące od osób trzecich 402
21.7. Koszty Oferty 402
21.8. Umowa z animatorem rynku Spółki 403
21.9. Miejsce rejestracji Akcji 403

22. OŚWIADCZENIA PODMIOTÓW ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE 404

22.1. Oświadczenie Spółki 404
22.2. Oświadczenie Akcjonariusza Sprzedającego (Oferującego) 405

23. SKRÓTY I DEFINICJE 406

24. SŁOWNIK TERMINÓW BRANŻOWYCH 414

25. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE F-1

25.1. Sprawozdanie z badania Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025 F-2
25.2. Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025 F-12
25.3. Raport z przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego F-99
25.4. Śródroczne Sprawozdanie Finansowe F-101

1. PODSUMOWANIE

Niniejsze podsumowanie zostało sporządzone przy wykorzystaniu wymogów w zakresie ujawnień zwanych „Elementami" i zawiera wszystkie Elementy, których uwzględnienie w podsumowaniu jest wymagane dla danego rodzaju papierów wartościowych oraz dla Emitenta. Nawet jeżeli istnieje obowiązek włączenia danego Elementu do podsumowania, może się zdarzyć, z uwagi na rodzaj papierów wartościowych oraz na Emitenta, że brak jest możliwości przekazania informacji dotyczących danego Elementu. W takim przypadku do podsumowania włączony został krótki opis Elementu z uwagą „nie dotyczy".

Sekcja A – Wprowadzenie i ostrzeżenia

Ostrzeżenia

Niniejsze podsumowanie należy traktować jako wprowadzenie do Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na przeanalizowaniu przez inwestora całości Prospektu. Inwestor może stracić całość lub część inwestowanego kapitału. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem dotyczącym informacji zamieszczonych w Prospekcie, skarżący inwestor może na mocy prawa krajowego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed wszczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jakiekolwiek jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu, wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne lub nie przedstawia kluczowych informacji mających pomóc inwestorom w podjęciu decyzji o inwestycji w dane papiery wartościowe.

Nazwa papierów wartościowych

Na podstawie Prospektu: (i) ROBYG S.A. („**Emitent**", „**Spółka**") oferuje nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 9.646.706 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,30 zł każda akcja („**Nowe Akcje**") oraz (ii) TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH („**Akcjonariusz Sprzedający**") oferuje nie więcej niż 25.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,30 zł każda („**Akcje Sprzedawane**", a łącznie z Nowymi Akcjami „**Akcje Oferowane**", „**Oferta**").
Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**"): (i) 96.467.066 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,30 zł każda (w tym Akcji Sprzedawanych) („**Akcje Istniejące**"); (ii) nie mniej niż 1 i nie więcej niż 9.646.706 Nowych Akcji; oraz (iii) nie mniej niż 1 i nie więcej niż 9.646.706 praw do Nowych Akcji („**PDA**") (łącznie „**Akcje Dopuszczane**") („**Dopuszczenie**"). Na Datę Prospektu, kapitał zakładowy Emitenta składa się z 96.467.066 Akcji Istniejących.

Międzynarodowy kod identyfikujący papiery wartościowe (ISIN) papierów wartościowych

Akcjom Istniejącym został nadany kod ISIN: PLROBYG00321. Emitent złoży do KDPW wniosek o rejestrację Praw do Akcji, w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**") (na podstawie art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi) z proponowanym terminem jego rozpoznania przypadającym tak, aby ich rejestracja nastąpiła w terminie umożliwiającym ich zapisanie na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Instytucjonalnych, a także rozpoczęcie notowania Akcji Dopuszczanych, w tym Akcji Oferowanych oraz Praw do Akcji na rynku podstawowym prowadzonym przez GPW w terminie i na zasadach określonych w Prospekcie.

Dane identyfikacyjne i kontaktowe emitenta, w tym jego identyfikator podmiotu prawnego (LEI)

ROBYG S.A., spółka akcyjna prawa polskiego z siedzibą w Warszawie (adres: al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska): (i) KRS 0000280398; (ii) REGON 140900353; (iii) NIP 5252392367; (iv) kod LEI: 25940037M00YK08SPN30; (v) tel. +48 22 419 11 00; (vi) strona internetowa: www.robyg.pl; i (vii) e-mail: sekretariat@robyg.com.pl.

Dane identyfikacyjne i kontaktowe oferujących, w tym ich LEI

W ramach Oferty Akcje Sprzedawane są oferowane przez Akcjonariusza Sprzedającego, tj. TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, spółkę prawa niemieckiego z siedzibą w Hamburgu, Republika Federalna Niemiec (adres: Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Niemcy), (i) numer w Rejestrze Handlu prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Hamburgu: HRB 127932; (ii) kod LEI: 52990090P89W7BMIGO21; (iii) tel. +49 40 380 32 144; (iv) strona internetowa: nie posiada. Podmiotem wnioskującym o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym jest Emitent (zob. sekcja powyżej).

Dane identyfikacyjne i kontaktowe właściwego organu, który zatwierdza prospekt

Komisja Nadzoru Finansowego: (i) adres: ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa, Polska; (ii) tel. +48 22 262 50 00; (iii) faks: +48 22 262 51 11; (iv) e-mail: knf@knf.gov.pl; oraz (v) strona internetowa: www.knf.gov.pl.

Data zatwierdzenia Prospektu

Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 16 czerwca 2026 r.

Sekcja B – Kluczowe informacje na temat Emitenta

Kto jest emitentem papierów wartościowych?

Emitent
ROBYG S.A., spółka akcyjna prawa polskiego z siedzibą w Warszawie (adres: al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska), kod LEI: 25940037M00YK08SPN30.
Działalność podstawowa Emitenta
Grupa kapitałowa ROBYG S.A. („Grupa ROBYG", „Grupa"), działająca w Polsce od 2000 roku, była na dzień 31 marca 2026 r. drugim największym deweloperem mieszkaniowym w Polsce pod względem posiadanego banku ziemi, tj. szacowanej liczby lokali, które mogą zostać wybudowane na gruntach znajdujących się w jej banku ziemi z wyłączeniem lokali znajdujących się w ofercie na ten dzień (źródło: Raport JLL). Ponad 25-letnia obecność Grupy na polskim rynku przekłada się na bogate doświadczenie i know-how, a także dogłębne zrozumienie potrzeb klientów. W ramach Grupy ROBYG, Emitent jako spółka dominująca Grupy, pełni funkcję holdingową i finansową, zarządzając działalnością Spółek Zależnych oraz pozyskując finansowanie na potrzeby działalności Grupy, w tym finansowanie dłużne w postaci kredytów bankowych oraz emisji obligacji.
Grupa ROBYG stanowi część większej grupy kapitałowej, której jednostką dominującą jest TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu, Niemcy („Grupa TAG"). Częścią Grupy TAG pozostaje również działająca na polskim rynku grupa kapitałowa, której jednostką dominującą jest Vantage Development S.A. („Vantage"; „Grupa Vantage"). Grupa Vantage koncentruje swoją działalność na realizacji projektów inwestycyjnych przeznaczonych głównie na najem instytucjonalny. Grupa ROBYG współpracuje z Grupą Vantage poprzez: (i) świadczenie na jej rzecz usług generalnego wykonawstwa; (ii) współpracę przy nabywaniu gruntów na potrzeby działalności obu grup kapitałowych; oraz (iii) świadczenie na rzecz Grupy Vantage usług zarządzania, doradczych oraz back-office.
Grupa ROBYG dąży do uzyskania statusu oczywistego wyboru dla każdego, kto poszukuje wysokiej jakości mieszkania w dogodnej lokalizacji i atrakcyjnej cenie. Celem Grupy przy projektowaniu i realizacji mieszkaniowych projektów deweloperskich jest tworzenie przyjaznych i bezpiecznych miejsc do życia dla nabywców. Inwestycje mieszkaniowe Grupy ROBYG są projektowane z wykorzystaniem innowacyjnych technologii, takich jak system Smart House, umożliwiający zdalne sterowanie urządzeniami elektrycznymi, oświetleniem, multimediami, ogrzewaniem domu i czujnikami bezpieczeństwa za pomocą aplikacji mobilnej, zapewniając klientom Grupy wygodne, intuicyjne rozwiązania w codziennym zarządzaniu domem – przy jednoczesnym przyczynianiu się do oszczędności energii sięgających do 30% – zgodnie z wyliczeniami dostawcy systemu Keemple Polska sp. z o.o. Oprócz innowacyjnego systemu Smart House Grupa wdraża w swoich inwestycjach mieszkaniowych szereg rozwiązań proekologicznych, w tym panele fotowoltaiczne, oświetlenie LED oraz instalacje umożliwiające ładowanie pojazdów elektrycznych. Grupa stosuje również wewnętrzną politykę środowiskową oraz wewnątrzgrupowy Green Standard określający wymogi dotyczące projektowania i budowy budynków mieszkalnych, obejmujące rozwiązania związane z technologiami niskoemisyjnymi, ochroną bioróżnorodności, ochroną zasobów wodnych oraz małą retencją wodną.
Na dzień 31 marca 2026 r. projekty deweloperskie Grupy w budowie i w przygotowaniu były zlokalizowane w sześciu dużych aglomeracjach miejskich w Polsce, z których każda stanowi jeden z głównych polskich rynków mieszkaniowych i znajduje się na obszarach o wysokim stopniu rozwoju i gęstym zaludnieniu: (i) Warszawa (1.366 lokali w budowie i 10.436 lokali w przygotowaniu); (ii) Trójmiasto, w tym inwestycje w Gdańsku i Gdyni (2.710 lokali w budowie i 4.074 lokali w przygotowaniu); (iii) Wrocław (895 lokali w budowie i 1.308 lokali w przygotowaniu), (iv) Poznań (445 lokali w budowie i 2.166 lokali w przygotowaniu); (v) Łódź, będąca rynkiem, na którym Grupa działa od 2025 roku (379 lokali w budowie, bez dodatkowych lokali w przygotowaniu) oraz (vi) Kraków, najnowszy rynek, gdzie w marcu 2026 r. Grupa nabyła działki gruntu z przeznaczeniem pod własne projekty deweloperskie (265 lokali w przygotowaniu), a na którym dotychczas Grupa ROBYG świadczyła wyłącznie usługi generalnego wykonawstwa na rzecz Grupy Vantage.
Na dzień 31 marca 2026 r. rozbudowane portfolio projektów deweloperskich Grupy obejmowało łącznie 39 etapów, w ramach których w budowie znajdowało się 5.795 lokali o łącznej powierzchni użytkowej („PU") wynoszącej 280.890 m^2. Jednocześnie 109 etapów projektów znajdowało się na etapie przygotowania, co przekładało się na 18.249 lokali w przygotowaniu o łącznej PU wynoszącej 915.990 m^2. Ponadto na dzień 31 marca 2026 r. łączna liczba lokali w ofercie Grupy wynosiła 1.847, o łącznej PU wynoszącej 98.083 m^2.

Grupa posiada szerokie portfolio ukończonych projektów w największych aglomeracjach miejskich Polski. Od początku działalności w 2000 roku do 31 marca 2026 r. Grupa ROBYG ukończyła łącznie 259 etapów w ramach 57 inwestycji w czterech miastach w Polsce, co przełożyło się na budowę łącznie 34.915 lokali mieszkalnych i użytkowych. Spośród tych projektów: (i) w Warszawie zrealizowano 120 etapów i 17.915 lokali; (ii) w Trójmieście zrealizowano 112 etapów i 14.655 lokali; (iii) w Poznaniu zrealizowano 5 etapów i 598 lokali; oraz (iv) we Wrocławiu zrealizowano 22 etapy i 1.747 lokali.

Ponadto od momentu przejęcia Grupy przez Grupę TAG Immobilien w 2022 roku Grupa ROBYG, działając jako generalny wykonawca na rzecz Grupy Vantage, zrealizowała łącznie dwa etapy projektów mieszkaniowych (jeden we Wrocławiu i jeden w Gdańsku), obejmujące łącznie 443 lokale mieszkalne i użytkowe przeznaczone na wynajem w sektorze najmu instytucjonalnego i o łącznej PU wynoszącej 20.279 m^2. Na dzień 31 marca 2026 r. Grupa ROBYG realizuje w ramach trwającej współpracy ROBYG-Vantage kolejnych 9 etapów projektów mieszkaniowych w czterech miastach, co przekłada się na 1.315 lokali o łącznej PU wynoszącej 62.958 m^2, przy czym kolejne 33 etapy znajdują się w przygotowaniu i obejmują 6.083 lokale o łącznej PU wynoszącej 276.312 m^2.

Akcjonariusze Emitenta

Na Datę Prospektu jedynym akcjonariuszem Emitenta jest TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH (Akcjonariusz Sprzedający), który posiada 100% Akcji Istniejących Emitenta uprawniających do wykonywania 100% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta. Akcjonariusz Sprzedający jest spółką bezpośrednio zależną od TAG Immobilien AG, spółki akcyjnej utworzonej zgodnie z prawem niemieckim, zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym w Hamburgu pod numerem HRB 106718, z siedzibą w Hamburgu, Niemcy („**TAG Immobilien AG**"). TAG Immobilien AG posiada wszystkie udziały w Akcjonariuszu Sprzedającym, stanowiące 100% udziału w kapitale zakładowym Akcjonariusza Sprzedającego i uprawniające do 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników Akcjonariusza Sprzedającego, w konsekwencji jest podmiotem pośrednio kontrolującym Emitenta. Z uwagi na istotne rozdrobnienie akcjonariatu TAG Immobilien AG będącego spółką publiczną nie istnieje podmiot kontrolujący tę spółkę (zgodnie z informacjami przedstawionymi na stronie internetowej TAG Immobilien AG, na dzień 31 maja 2026 r. 80,5% akcjonariatu spółki znajdowało się w posiadaniu akcjonariuszy mniejszościowych, a największy akcjonariusz posiadał jedynie 5,2% akcji spółki). W konsekwencji brak jest innych akcjonariuszy pośrednio kontrolujących Emitenta poza TAG Immobilien AG.

Tożsamość głównych dyrektorów zarządzających Emitenta

Na Datę Prospektu w skład Zarządu Emitenta wchodzą: (i) Eyal Keltsh (Prezes Zarządu); (ii) Artur Ceglarz (Wiceprezes Zarządu) oraz (iii) Marta Hejak (Wiceprezes Zarządu).

W skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzą: (i) Oscar Kazanelson (Przewodniczący Rady Nadzorczej); (ii) Martin Thiel (Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej); (iii) Przemysław Kurczewski; (iv) Claudia Hoyer; (v) dr Harboe Vaagt; oraz (vi) Karolina Rzońca-Bajorek oraz (vii) Krzysztof Kaczmarczyk.

Tożsamość biegłego rewidenta Emitenta

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy na dzień i za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2023, 2024 oraz 2025 („**Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025**") roku zostały zbadane przez niezależną firmą audytorską – PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska) („**PwC**"), która wydała opinię bez zastrzeżeń do Historycznych Informacjach Finansowych 2023-2025. PwC dokonała również przeglądu śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej Grupy na dzień i za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r. („Śródroczne Sprawozdanie Finansowe", a razem z Historycznymi Informacjami Finansowymi 2023-2025 „**Historyczne Informacje Finansowe**") oraz wydała raport z jego przeglądu bez zastrzeżeń. W imieniu PwC badanie oraz przegląd przeprowadził Kluczowy Biegły Rewident Krzysztof Sieczkowski wpisany do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 12643. PwC wpisana jest na prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego listę uprawnionych firm audytorskich pod numerem identyfikacyjnym 144.

Jakie są kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta?

Kluczowe Informacje Finansowe

W tabelach poniżej przedstawiono podsumowanie wybranych skonsolidowanych informacji finansowych Grupy ROBYG na dzień 31 marca 2026 r. oraz dla okresów 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r. i 31 marca 2025 r. oraz na dzień oraz dla lat zakończonych 31 grudnia 2025 r., 31 grudnia 2024 r. i 31 grudnia 2023 r. Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025 zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE wraz ze związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej („**MSSF UE**"). Śródroczne Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa" zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34").

Tabela poniżej przedstawia wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat za okresy 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r. i 2025 r. oraz za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r.

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca	**Za rok zakończony 31 grudnia**			
	2026 r.	**2025 r.**	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
	(w tys. PLN)/ (niezbadane)	*(w tys. PLN)/(zbadane, o ile nie wskazano inaczej)*			
Przychody ze sprzedaży (w tys. PLN) [1]	316.070	171.902	1.546.114	1.301.353	1.813.037
Wzrost przychodów okres do okresu (%) (niezbadane)[2]	83,9	n/a	18,8	(28,2)	-
Zysk / (strata) brutto na sprzedaży (w tys. PLN) [1]	69.223	35.830	378.471	325.962	462.220
Marża zysku brutto na sprzedaży (%)[2][4]	21,9	20,8	24,5	25,0	25,5
Zysk / (strata) z działalności operacyjnej (w tys. PLN) [1]	45.164	18.295	410.974	286.843	466.776
Zysk / (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN) [1]	35.894	15.670	317.778	246.826	364.422
Marża zysku netto (%)[2][4]	11,6	9,0	21,4	19,2	20,5
Zysk / (strata) netto na jedną akcję[3] (w PLN) [1]	0,37	0,16	1,10	0,87	1,29

Źródło: [1] Historyczne Informacje Finansowe, [2] Emitent, [3] Podstawowy oraz rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadający, akcjonariuszom jednostki dominującej, [4]Dane niepochodzące z Historycznych Informacji Finansowych - alternatywne pomiary wyników.

Tabela poniżej przedstawia wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zadłużenie netto na dzień 31 marca 2026 r. oraz na dzień 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r.

	Na dzień 31 marca	**Na dzień 31 grudnia**		
	2026 r.	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
	(w tys. PLN)/ (niezbadane)	*(w tys. PLN)/(zbadane)*		
Suma aktywów	4.436.713	4.317.708	3.561.949	3.296.430
Aktywa trwałe	1.248.927	1.208.784	999.407	728.738
Aktywa obrotowe	3.187.786	3.108.924	2.562.542	2.567.692
Zobowiązania razem	2.303.097	2.220.729	1.814.120	1.794.480
Kapitał własny razem	2.133.616	2.096.979	1.747.829	1.501.950
Zobowiązania długoterminowe	1.147.735	1.030.430	617.137	548.202
Zobowiązania krótkoterminowe	1.155.362	1.190.299	1.196.983	1.246.278
Zadłużenie netto[1][2]	529.479	461.391	221.516	(151.152)

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe; [1] *Emitent: Zadłużenie netto zdefiniowane jako zobowiązania (obejmujące część krótkoterminową i długoterminową) z tytułu oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji, leasingu pojazdów, weksli własnych oraz udzielonych gwarancji pomniejszone o: (i) łączne zobowiązania (obejmujące część krótkoterminową i długoterminową) z tytułu pożyczek otrzymanych i weksli wystawionych na rzecz podmiotów powiązanych i akcjonariuszy niekontrolujących; oraz (ii) środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych, a w tym środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych (do 100% wartości środków pieniężnych na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych, oraz do 50% wartości środków pieniężnych na zamkniętych indywidualnych rachunkach powierniczych),* [2]*Dane niepochodzące z Historycznych Informacji Finansowych - alternatywne pomiary wyników.*

Tabela poniżej przedstawia wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okresy 3 miesięcy zakończone 31 marca 2026 r. i 2025 r. oraz za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r.

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		Za rok zakończony 31 grudnia		
	2026 r.	**2025 r.**	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
	(w tys. PLN)/(niezbadane)		*(w tys. PLN)/(zbadane)*		
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	3.998	(46.138)	(146.354)	41.391	507.386
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(26.787)	(159.448)	(139.671)	(244.278)	41.703
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	655	125.914	214.708	72.794	(632.721)
Zwiększenie / (Zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(22.134)	(79.672)	(71.317)	(130.093)	(83.632)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	139.441	210.758	210.758	340.851	424.483
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	117.307	131.086	139.441	210.758	340.851
- o ograniczonej możliwości dysponowania	178	1.470	762	9.628	5.036

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

Informacje finansowe pro forma

Nie dotyczy. Prospekt nie zawiera informacji finansowych *pro forma* ani szacunków finansowych w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego. Nie zaistniały przesłanki, które nakładałyby na Emitenta obowiązek sporządzenia informacji finansowych *pro forma*.

Krótki opis wszelkich zastrzeżeń zawartych w sprawozdaniu z badania Historycznych Informacji Finansowych

Nie dotyczy. Sprawozdanie z badania Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025 ani raport z przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego nie zawierają zastrzeżeń.

Jakie są kluczowe ryzyka właściwe dla Emitenta?

Poniżej przedstawiono wybrane najważniejsze czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy ROBYG oraz sektorem, w którym prowadzi działalność, wraz z oceną danego czynnika ryzyka pod kątem: (i) jego istotności ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy ROBYG, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także cenę Akcji Oferowanych oraz (ii) prawdopodobieństwa jego wystąpienia. Ocena została dokonana w oparciu o najlepszą wiedzę Zarządu z uwzględnieniem faktów i okoliczności, których Zarząd był świadomy na Datę Prospektu. Dla określenia istotności danego ryzyka przyjęto skalę: nieznaczna – umiarkowana – znaczna, natomiast dla prawdopodobieństwa jego wystąpienia skalę: niskie – średnie – wysokie.

- ***Zmniejszona dostępność finansowania hipotecznego oraz pogorszenie zdolności kredytowej nabywców lokali mieszkalnych mogą skutkować osłabieniem popytu na mieszkania Grupy i negatywnie wpłynąć na jej przychody oraz wyniki finansowe.*** Popyt na lokale mieszkalne oferowane przez Grupę jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności finansowania hipotecznego oraz zdolności nabywców indywidualnych do uzyskania i obsługi długoterminowych kredytów mieszkaniowych. Trwałe ograniczenie dostępności tego finansowania lub spadek zdolności kredytowej nabywców mogłyby istotnie spowolnić tempo sprzedaży mieszkań, w tym obniżyć poziom ich przedsprzedaży oraz negatywnie wpłynąć na przepływy pieniężne, rentowność i zdolność Grupy do realizacji planowanego harmonogramu inwestycji deweloperskich. Dostępność kredytów hipotecznych może być również ograniczona przez czynniki niezwiązane z indywidualną zdolnością kredytową kredytobiorców. Obejmują one m.in. apetyt banków na ryzyko i wymogi kapitałowe, bieżącą ekspozycję prawną i finansową sektora bankowego oraz zwiększone koszty regulacyjne czy zmiany polityki pieniężnej. Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest znacząca. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako wysokie.
- ***Projekty deweloperskie wiążą się z długimi terminami realizacji, znaczącymi nakładami początkowymi oraz potencjalnym wzrostem kosztów budowy i finansowania, które mogą obniżyć marże projektowe i negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy.*** Realizacja projektów deweloperskich Grupy jest przedsięwzięciem długoterminowym. Okres od rozpoczęcia budowy do wygenerowania przychodów ze sprzedaży ukończonych lokali, czyli do momentu rozpoczęcia przekazań lokali klientom, wynosi zazwyczaj od 18 do 24 miesięcy, a także jest poprzedzony procesem projektowania inwestycji oraz postępowaniem administracyjnym w sprawie wydania pozwolenia na budowę, przy czym Spółka ma ograniczony wpływ na czas trwania tego postępowania. W rezultacie Grupa jest narażona na wahania kosztów w długim okresie, zanim przychody zostaną rozpoznane. Projekty deweloperskie wymagają znacznych nakładów kapitałowych zarówno na etapie przygotowawczym, jak i w trakcie budowy. Nie można jednak wykluczyć, że rzeczywiste koszty nie przekroczą wstępnych szacunków ani że zakres prac nie będzie wymagał rozszerzenia w trakcie realizacji projektu. Koszty budowy i realizacji inwestycji mogą wzrosnąć z różnych przyczyn, w tym z powodu wyższej niż oczekiwanej inflacji, zwiększonego popytu na materiały budowlane (lub ich niedoboru) oraz na siłę roboczą, a także zakłóceń w łańcuchach dostaw. Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest znacząca. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako średnie.
- ***Ryzyko związane z brakiem możliwości zabezpieczenia wystarczającej podaży atrakcyjnie zlokalizowanych gruntów pod zabudowę mieszkaniową.*** Dalszy rozwój działalności Grupy zależy w istotnym stopniu od jej zdolności do identyfikowania, nabywania i zabezpieczania gruntów odpowiednich pod zabudowę mieszkaniową w atrakcyjnych lokalizacjach oraz w odpowiedniej skali. Ze względu na rosnącą konkurencję wśród deweloperów, ograniczoną i malejącą podaż gruntów nadających się pod zabudowę mieszkaniową oraz lokalne nasycenie rynku nieruchomości w niektórych lokalizacjach, w szczególności w centrach miast, gdzie dostępność gruntów przeznaczonych pod zabudowę jest ograniczona, Grupa może napotkać trudności w pozyskiwaniu gruntów spełniających jej kryteria strategiczne, techniczne i finansowe. Ponadto, ograniczona dostępność gruntów może ograniczać zdolność Grupy do uzupełniania banku ziemi zgodnie z jej długoterminową strategią i aktualnymi trendami rynkowymi. Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest znacząca. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako średnie.
- ***Wzrost cen gruntów może negatywnie wpłynąć na rentowność oraz ekonomiczną zasadność realizacji projektów deweloperskich Grupy.*** Grupa zaobserwowała znaczący wzrost cen gruntów na polskim rynku nieruchomości w ostatnich latach, w tym przykładowo wzrost średnich cen transakcyjnych działek budowlanych w Warszawie. Trend ten utrzymuje się pomimo, że wiele dostępnych działek ma złożony status prawny, a nie jest objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego lub wymaga znacznych prac przygotowawczych przed rozpoczęciem zabudowy. Wraz ze wzrostem cen gruntów Grupa może napotkać trudności w przygotowywaniu dokładnych modeli finansowych dla poszczególnych projektów, w tym w prawidłowym oszacowaniu kosztów nabycia gruntów, kosztów przygotowania inwestycji oraz całkowitych kosztów projektu, jak również w ustaleniu odpowiedniego poziomu cen lokali mieszkalnych. Szybkie zmiany cen gruntów mogą wymagać częstych aktualizacji założeń finansowych lub mogą nie być w pełni uwzględnione w modelach finansowych na moment nabycia, co może skutkować niższymi niż oczekiwane marżami projektów. Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest znacząca. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako średnie.
- ***Nieprzewidziane prace, czynniki zewnętrzne oraz ograniczona dostępność surowców lub materiałów budowlanych mogą powodować opóźnienia w realizacji projektów inwestycyjnych Grupy ROBYG, a w konsekwencji mogą zwiększyć koszty całego projektu deweloperskiego.*** Na poziom kosztów Grupy ROBYG oraz terminowe zakończenie jej projektów inwestycyjnych mogą wpływać opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów, konieczność wykonania prac nieprzewidzianych na etapie planowania danej inwestycji oraz różne inne czynniki zewnętrzne. Może się zdarzyć, że po nabyciu gruntu Grupa będzie zobowiązana do wykonania na takim terenie prac, które nie były przewidziane w wstępnych założeniach przyszłego projektu. Ponadto Grupa może nie być w stanie w całości lub w części uwzględnić swoich założeń projektowych w pozwoleniu na budowę lub decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ okres pomiędzy nabyciem gruntu a rozpoczęciem jego zagospodarowania może być znacząco wydłużony. Zakończenie prac budowlanych jest również w dużej mierze uzależnione od warunków pogodowych, w szczególności od przedłużających się mrozów. Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest znacząca. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako wysokie.
- ***Rynek nieruchomości mieszkaniowych oraz branża deweloperska w Polsce charakteryzują się wysoką konkurencyjnością, a presja konkurencyjna lub zmiany modeli biznesowych innych deweloperów mogą negatywnie wpłynąć na działalność i perspektywy rozwoju Grupy ROBYG.*** Rynek nieruchomości mieszkaniowych oraz branża deweloperska w Polsce charakteryzują się wysoką konkurencyjnością. Konkurencja ta jest związana z istnieniem i ciągłym rozwojem dużych spółek deweloperskich oraz wysokim popytem na mieszkania. Ponadto wysoki popyt na nieruchomości mieszkaniowe w Polsce zwiększył zainteresowanie atrakcyjnymi z tej perspektywy gruntami. W rezultacie popyt na atrakcyjne grunty stał się jednym z głównych obszarów konkurencji wśród deweloperów mieszkaniowych. Sukces Grupy w tym zakresie w dużej mierze zależy od zabezpieczenia odpowiednio dużego banku ziemi, a jednocześnie od jej zdolności do jego uzupełniania i dalszego zagospodarowywania gruntów. Nie można zapewnić, że Grupa będzie w stanie skutecznie konkurować z innymi podmiotami w zakresie nabywania gruntów, ani że – mimo pozyskania odpowiednich działek niezbędnych do realizacji swojej strategii – nie będzie zmuszona zapłacić wyższej niż oczekiwano ceny za konkretny grunt (w tym grunt położony w mniej atrakcyjnej lokalizacji). W konsekwencji może to wpłynąć na atrakcyjność oferty Grupy ROBYG oraz rentowność realizowanych projektów deweloperskich. Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest umiarkowana. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako średnie.
- ***Nieosiągnięcie planowanej powierzchni użytkowej może negatywnie wpłynąć na wyniki operacyjne, sytuację finansową i przepływy pieniężne Grupy ROBYG.*** Projekty deweloperskie Grupy są planowane i budżetowane na podstawie szczegółowych projektów architektonicznych oraz założeń dotyczących łącznej powierzchni użytkowej, która ma zostać wybudowana i sprzedana w każdym etapie projektu. Osiągnięcie planowanej PU jest kluczowym wyznacznikiem prognozowanych przychodów, marż i zwrotu z zainwestowanego kapitału. Nie można jednak zapewnić, że planowana PU dla danego projektu zostanie ostatecznie osiągnięta. Grupa planuje swoje projekty z wieloletnim wyprzedzeniem i jest w związku z tym narażona na ryzyko, że na etapie zagospodarowania przestrzennego, projektowania, uzyskiwania pozwoleń lub budowy może być zobowiązana lub może zdecydować się na wprowadzenie zmian do pierwotnych założeń architektonicznych lub technicznych projektu. Jakiekolwiek zmniejszenie rzeczywistej powierzchni użytkowej w porównaniu z planowanymi założeniami może prowadzić do niższych niż oczekiwane wolumenów sprzedaży i przychodów, obniżonej rentowności poszczególnych projektów, utraty wartości gruntów lub produkcji w toku oraz pogorszenia wskaźników zwrotu Grupy. Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest umiarkowana. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka, które byłyby istotne dla działalności Grupy, oceniane jest jako średnie.
- ***W przypadku, gdy Grupa pełni rolę generalnego wykonawcy w ramach swoich projektów deweloperskich, ryzyka związane ze współpracą z podwykonawcami obciążają Grupę.*** W celu zwiększenia rentowności swojej działalności, w każdym ze swoich projektów deweloperskich Grupa ROBYG, zgodnie ze swoją strategią biznesową, realizuje wszystkie umowy budowlane jako generalny wykonawca poprzez swoją spółkę zależną ROBYG Construction sp. z o.o. („**ROBYG Construction**"). Jednocześnie przychody z tytułu usług generalnego wykonawstwa świadczonych przez Grupę stanowiły 24,1% ogółu przychodów ze sprzedaży Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r., 10,7% w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. oraz 0,3% w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Ponadto Grupa korzysta również z usług mniejszych, lokalnych i wyspecjalizowanych podwykonawców zamiast dużych wykonawców. Jako generalny wykonawca ROBYG Construction ponosi pełną odpowiedzialność za prowadzenie i koordynację procesów budowlanych, w tym za zabezpieczenie wymaganych dostaw i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Pomimo sprawowania bieżącego nadzoru nad pracą podwykonawców, zarówno przez kierowników budowy, jak i wewnętrzny dział jakości, Grupa ROBYG nie może zapewnić, że zlecone prace zostaną wykonane przez podwykonawców z należytą starannością i w uzgodnionym terminie.

Jakiekolwiek opóźnienia lub nieprawidłowości w trakcie realizacji projektu lub po jego zakończeniu mogą skutkować wydłużeniem czasu realizacji projektu deweloperskiego, a w konsekwencji wzrostem kosztów realizacji lub utratą wiarygodności Grupy ROBYG. W szczególności, jeżeli Grupa ROBYG będzie zmuszona do wykonania prac naprawczych lub pokrycia ich kosztów w inny sposób, a jednocześnie nie będzie w stanie odzyskać takich kosztów od podwykonawców, poniesione koszty mogą w całości obciążyć wyniki finansowe Grupy. Ponadto, w przypadku, gdy podwykonawcy ROBYG Construction utracą płynność finansową, będą mieli inne problemy organizacyjne lub finansowe lub doświadczą zdarzeń siły wyższej, które mogłyby skutkować tymczasowym lub trwałym zaprzestaniem prac, może zaistnieć konieczność, w skrajnych przypadkach, rozwiązania umowy z podwykonawcą. Powyższe okoliczności mogą przełożyć się na opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów deweloperskich. Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest umiarkowana. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako średnie.

- ***Grupa ROBYG może ponosić odpowiedzialność wobec swoich klientów w wyniku wystąpienia wad w sprzedanych nieruchomościach.*** Sprzedaż nieruchomości, w tym mieszkań i lokali komercyjnych, wiąże się z odpowiedzialnością za wady. Grupa ROBYG może ponosić odpowiedzialność wobec nabywcy nieruchomości (między innymi z tytułu rękojmi ustawowej) za wady fizyczne i prawne budynków, mieszkań i lokali komercyjnych oraz gruntu, na którym budynki zostały wzniesione. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek wad fizycznych lub prawnych lokalu lub części wspólnych, podmioty Grupy ROBYG mogą być zobowiązane do zapłaty odszkodowania (lub spełnienia innych świadczeń), przy czym okres ochrony nabywców lokali wynosi pięć lat od daty zawarcia umowy i sześć lat od wystąpienia szkody w przypadku dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. Ponadto nie ma gwarancji, że w przypadku roszczeń dotyczących części wspólnych nieruchomości, które mogą być zgłaszane przez wspólnoty mieszkaniowe, Grupa będzie w stanie dochodzić roszczeń regresowych wobec podwykonawcy odpowiedzialnego za realizację prac budowlanych w projekcie, w którym zidentyfikowano wady. Grupa może mieć trudności z dochodzeniem roszczeń wobec danego podwykonawcy. Ponadto nie ma pewności, że po tak długim okresie podwykonawca nie zaprzestanie działalności lub ze względu na jego sytuację finansową, Grupa nie będzie mogła zaspokoić swoich roszczeń. Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest nieznaczna. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako średnie.
- ***Realizacja projektów jako generalny wykonawca w sektorze najmu instytucjonalnego (PRS) na warunkach uzgodnionych przez Spółkę i Vantage może nie być możliwa, jeżeli Vantage nie zapewni finansowania, w tym od TAG, a w niektórych przypadkach może prowadzić do potencjalnych konfliktów interesów.*** W marcu 2022 r. Akcjonariusz Sprzedający (spółka w pełni zależna od TAG Immobilien AG) pośrednio nabył 100% akcji Spółki. W wyniku tego nabycia Grupa ROBYG i Grupa Vantage zostały połączone w ramach większej Grupy TAG Immobilien. Grupa ROBYG świadczy usługi generalnego wykonawstwa również na rzecz projektów inwestycyjnych realizowanych we współpracy z Vantage Development S.A. (w pełni kontrolowaną przez Akcjonariusza Sprzedającego), które są przeznaczone głównie pod najem instytucjonalny w PRS i na nieruchomościach posiadanych przez Grupę Vantage. Oprócz usług generalnego wykonawstwa Grupa ROBYG świadczy na rzecz Grupy Vantage w szczególności usługi zarządcze i usługi poszukiwania gruntów, a okazjonalnie również usługi zarządzania sprzedażą i marketingiem. Nie można wykluczyć, że pomimo wewnętrznych regulacji Spółki dotyczących konfliktów interesów i mechanizmów zabezpieczających interesy Spółki, decyzja o realizacji projektu deweloperskiego na sprzedaż lub projektu PRS może skutkować potencjalnymi konfliktami interesów pomiędzy interesami Spółki (w której większość akcji posiada Akcjonariusz Sprzedający, a znaczna liczba akcji po Ofercie będzie w posiadaniu akcjonariuszy mniejszościowych) a interesami Vantage (która jest w pełni kontrolowana przez TAG), np. na etapie decyzji dotyczących alokacji konkretnego gruntu pod realizację projektu deweloperskiego na sprzedaż detaliczną lub pod projekt PRS, bądź harmonogramu realizacji projektu. Realizując projekty deweloperskie PRS, Grupa Vantage opiera się i będzie opierać się głównie na finansowaniu otrzymywanym od TAG. Brak zapewnienia takiego finansowania przez TAG lub jakiekolwiek opóźnienie w przekazaniu środków zgodnie z uzgodnionym harmonogramem może negatywnie wpłynąć na możliwość realizacji planowanej liczby projektów deweloperskich PRS w całości lub w części, co może mieć negatywny wpływ na przychody Grupy. Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest nieznaczna. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako niskie.

Sekcja C – Kluczowe informacje na temat papierów wartościowych

Jakie są główne cechy papierów wartościowych?

Opis papierów wartościowych będących przedmiotem Oferty oraz dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu na rynku podstawowym GPW

Na Datę Prospektu: (i) Emitent oferuje nie mniej niż 1 i nie więcej niż 9.646.706 Nowych Akcji, tj. nie mniej niż 1 i nie więcej niż 9.646.706 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,30 zł każda; (ii) Akcjonariusz Sprzedający oferuje nie więcej niż 25.000.000 Akcji Sprzedawanych, tj. nie więcej niż 25.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,30 zł każda; oraz (iii) Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW wszystkich Akcji Dopuszczanych, tj.: (a) 96.467.066 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,30 zł każda (Akcji Istniejących); (b) nie mniej niż 1 i nie więcej niż 9.646.706 Nowych Akcji; oraz (c) nie mniej niż 1 i nie więcej niż 9.646.706 PDA.

Akcjom Istniejącym został nadany kod ISIN: PLROBYG00321. Więcej informacji na temat kodu ISIN znajduje się w Sekcji A podsekcji *„Międzynarodowy kod identyfikujący papiery wartościowe (ISIN) papierów wartościowych"*.

Prawa związane z papierami wartościowymi

Prawa i obowiązki związane z Akcjami określone są m.in.: w KSH, Ustawie o Ofercie Publicznej, Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz w statucie Spółki („**Statut**"). Najważniejsze prawa związane z Akcjami są następujące: (i) prawo do rozporządzenia Akcjami; (ii) prawo do udziału w zysku; (iii) prawo do objęcia akcji nowej emisji w stosunku do liczby posiadanych Akcji; (iv) w przypadku likwidacji Emitenta, prawo do proporcjonalnego udziału w majątku pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli; (v) prawo głosu (każda Akcja daje prawo do jednego głosu); (vi) prawo do zwoływania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia; (vii) prawo do żądania zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz umieszczenia określonych spraw w porządku obrad następnego Walnego Zgromadzenia; (viii) prawo do zgłaszania przed terminem Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad; (ix) prawo do żądania udzielenia przez Zarząd wnioskującemu akcjonariuszowi informacji dotyczących spraw umieszczonych w porządku obrad Walnego Zgromadzenia; (x) prawo do żądania wyboru członków Rady Nadzorczej w głosowaniu oddzielnymi grupami; (xi) prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia; oraz (xii) prawo do żądania powołania przez Walne Zgromadzenie rewidenta do spraw szczególnych (na koszt Emitenta) w celu zbadania określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Emitenta lub prowadzeniem jego spraw. Akcje Istniejące, w tym Akcje Sprzedawane, oraz Nowe Akcje na datę Dopuszczenia do Obrotu na GPW będą tożsame w prawach, w tym w szczególności w zakresie prawa do dywidendy i prawa głosu.

Względne uprzywilejowanie papierów wartościowych w strukturze kapitału Emitenta w przypadku niewypłacalności

Nie dotyczy. Statut nie zawiera postanowień dotyczących uprzywilejowania Akcji w przypadku niewypłacalności Emitenta.

Ograniczenia dotyczące swobodnej zbywalności papierów wartościowych

Ograniczenia swobodnej zbywalności papierów wartościowych wynikające ze Statutu

Na Datę Prospektu, zgodnie z postanowieniami Statutu, Akcje są zbywalne bez ograniczeń.

Ustawowe ograniczenia swobodnej zbywalności papierów wartościowych

Ustawa o Ofercie Publicznej, Rozporządzenie MAR, KSH oraz inne regulacje przewidują, między innymi, następujące ograniczenia swobodnej zbywalności akcji w spółkach publicznych: (i) obowiązek zawiadomienia KNF i spółki o osiągnięciu, przekroczeniu lub zmniejszeniu udziału poniżej określonych progów w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu lub o zmianie udziału o określony procent ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu; (ii) obowiązek ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji w przypadku przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej; (iii) zakaz nabywania i zbywania instrumentów finansowych, na rachunek własny lub na rzecz osoby trzeciej, przez osoby będące w posiadaniu informacji poufnych oraz zakaz nabywania i zbywania instrumentów finansowych w okresach zamkniętych przez osoby określone w Rozporządzeniu MAR; (iv) obowiązek zawiadomienia Prezesa UOKiK co do zamiaru nabycia akcji spółki publicznej w sposób pośredni lub bezpośredni mogący skutkować nabyciem lub osiągnięciem znaczącego uczestnictwa lub nabyciem dominacji nad spółką publiczną przez podmioty zagraniczne, ze względu na spełnianie przez Emitenta (po uzyskaniu statusu spółki publicznej) przesłanek podmiotu objętego ochroną wynikających z Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji.

Ograniczenia umowne swobodnej zbywalności papierów wartościowych

Poza zobowiązaniami typu lock-up opisanymi w punkcie *„Umowne ograniczenia zbywalności Akcji"* w sekcji D poniżej oraz ograniczeniami w postaci zobowiązania osób uprawnionych do objęcia Akcji Serii C (tj. wybranych menadżerów Grupy, członków Zarządu (w tym Dariusza Pawlukowicza – byłego członka Zarządu) oraz Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Oscara Kazanelsona) do nierozporządzania objętymi Akcjami Serii C (zobowiązanie lock-up) przez okres 18 miesięcy od dnia ich objęcia, według wiedzy Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego, nie istnieją żadne inne umowne ograniczenia zbywalności akcji Spółki.

Polityka w zakresie wypłaty dywidendy

Uchwała dotycząca podziału zysku i wypłaty dywidendy podejmowana jest przez zwyczajne Walne Zgromadzenie przy uwzględnieniu m.in. rekomendacji Zarządu (przy czym rekomendacje Zarządu nie są dla Walnego Zgromadzenia wiążące). Na Datę Prospektu Spółka nie posiada dokumentu formalnie określającego politykę Spółki w zakresie wypłaty dywidendy. Począwszy od dywidendy z zysku za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2026 r. (wypłacanego w 2027 r.), Zarząd zamierza rekomendować wypłatę dywidendy akcjonariuszom. Przy przedstawianiu rekomendacji Zarząd weźmie pod uwagę: (i) ograniczenia biznesowe oraz ograniczenia prawne mające wpływ na wysokość dywidendy, która może zostać wypłacona akcjonariuszom; (ii) sytuację finansową Grupy ROBYG (w kontekście nadzwyczajnych okoliczności gospodarczych lub istotnych potrzeb kapitałowych); (iii) strategię i plany rozwoju Grupy ROBYG; oraz (iv) ograniczenia wynikające z umów finansowych Grupy ROBYG lub warunków emisji obligacji. Z zastrzeżeniem warunków rynkowych i czynników wskazanych powyżej Zarząd zamierza rekomendować Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidend w wysokości co najmniej 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy ROBYG. Bez względu na wyżej wskazaną politykę dywidendy, Zarząd zamierza rekomendować Walnemu Zgromadzeniu, żeby dywidenda za rok zakończony 31 grudnia 2026 (wypłacana w roku 2027) wynosiła nie mniej niż 300 milionów złotych. Zarząd nie gwarantuje wysokości zysku, jaki może zostać osiągnięty przez Spółkę w przyszłości ani jego części, która może zostać przeznaczona na wypłatę dywidendy.

Gdzie papiery wartościowe będą przedmiotem obrotu?

Na Datę Prospektu Akcje Dopuszczane, nie zostały dopuszczone do obrotu na żadnym rynku regulowanym ani w alternatywnym systemie obrotu.

Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW. Jeżeli po zakończeniu Oferty Emitent nie spełniałby wymogów dopuszczenia i wprowadzenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku podstawowym GPW, Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku równoległym prowadzonym przez GPW. W przypadku niespełnienia kryteriów dopuszczenia na rynku podstawowym i równoległym GPW Emitent nie zamierza ubiegać się o wprowadzenie Akcji Dopuszczanych do alternatywnego systemu obrotu (NewConnect), a Oferta może zostać odwołana.

Czy papiery wartościowe są objęte zabezpieczeniem?

Nie dotyczy. Papiery wartościowe nie są objęte zabezpieczeniem.

Jakie są kluczowe rodzaje ryzyka właściwe dla papierów wartościowych?

Poniżej przedstawiono wybrane najważniejsze czynniki ryzyka charakterystyczne dla Akcji i Oferty.

- ***Po zakończeniu Oferty Akcjonariusz Sprzedający będzie nadal wywierał znaczący wpływ na Spółkę i jej działalność oraz będzie mógł podejmować działania, które mogą być sprzeczne z interesami pozostałych akcjonariuszy Spółki.*** W wyniku posiadania Akcji Akcjonariusz Sprzedający jako jedyny akcjonariusz Spółki wpływa, a przy założeniu, że po zakończeniu Oferty Akcjonariusz Sprzedający będzie posiadał nie mniej niż 65,9% Akcji i ogólnej liczby głosów, będzie nadal, bezpośrednio lub pośrednio, wpływał na strukturę prawną i kapitałową Spółki oraz będzie kontrolował lub miał wpływ na wynik spraw wymagających działania akcjonariuszy. W szczególności Akcjonariusz Sprzedający może istotnie wpływać na decyzje Walnego Zgromadzenia dotyczące wypłaty i wysokości dywidendy, a nawet zdecydować o wstrzymaniu wypłaty dywidendy w określonych latach obrotowych lub zdecydować o wypłacie dywidendy w kwocie przekraczającej rekomendacje Zarządu, co może być sprzeczne z interesami lub oczekiwaniami pozostałych akcjonariuszy. Ponadto Akcjonariusz Sprzedający będzie miał decydujący wpływ na powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej (która z kolei powołuje członków Zarządu), zatwierdzanie istotnych transakcji zawieranych przez Spółkę oraz zmiany w strukturze kapitałowej Spółki, a także będzie mógł skutecznie kontrolować lub wpływać na wiele innych istotnych decyzji dotyczących działalności Grupy ROBYG. W rezultacie Akcjonariusz Sprzedający może pośrednio mieć możliwość wpływania na istotne sprawy Spółki, w tym na strategię Spółki i kierunki rozwoju jej działalności, które mogą być sprzeczne ze strategią Spółki. Uchwały Walnego Zgromadzenia podjęte na podstawie głosów posiadanych przez Akcjonariusza Sprzedającego mogą być sprzeczne z zamierzeniami lub interesami akcjonariuszy mniejszościowych Jeżeli TAG Immobilien zdecyduje się na zmianę swojej strategii biznesowej lub zostanie przejęta przez podmiot, który nie będzie wspierał obecnej strategii Spółki, dotychczasowe wsparcie biznesowe udzielane Spółce przez Akcjonariusza Sprzedającego może zostać przerwane. Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest umiarkowana. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako niskie.
- ***Zdolność Spółki do wypłaty dywidendy (zaliczki na poczet dywidendy) zgodnie z jej polityką dywidendową może być ograniczona, w związku z czym nie można zapewnić, że Spółka będzie wypłacać dywidendę (zaliczkę na poczet dywidendy) zgodnie z jej polityką dywidendową w przyszłości.*** Istnieje wiele czynników, które mogą wpłynąć na decyzję Spółki o wypłacie dywidendy na rzecz akcjonariuszy. W szczególności każda przyszła wypłata dywidendy oraz rekomendacje Zarządu dotyczące wypłaty dywidendy mogą zależeć między innymi od wyników operacyjnych, płynności finansowej i kapitału wymaganego przez Spółkę i Grupę ROBYG, generowania przepływów pieniężnych, dostępności finansowania dłużnego oraz wszelkich potencjalnych ograniczeń wypłaty dywidendy wynikających z umów finansowania, planowanych inwestycji i potrzeby finansowania kapitału obrotowego netto. Ponadto, aby wypłata dywidendy była możliwa, muszą zostać spełnione wymogi prawne określone w Kodeksie spółek handlowych. Na Datę Prospektu Spółka jest stroną umowy kredytu odnawialnego, która zakazuje dystrybucji zysków Spółki na rzecz jej akcjonariuszy (w tym w drodze wypłaty dywidendy) w kwocie przekraczającej 100% skonsolidowanego zysku. Spółka jest również stroną umów finansowych i warunków emisji obligacji, które wymagają od Grupy utrzymywania poziomu kapitału własnego lub wskaźnika dług netto / kapitał własny na uzgodnionym poziomie. Taki wskaźnik byłby naruszony w wyniku wypłaty dywidendy. Ponadto struktura Grupy ROBYG wpływa na zdolność Spółki do wypłaty dywidendy, ponieważ taka zdolność zależy w dużej mierze od zysków netto i dostępności innego kapitału, który może zostać przeznaczony na wypłatę dywidendy, a także od odpowiednich przepływów pieniężnych i rezerw gotówkowych podmiotów Grupy oraz ich zdolności do wypłaty dywidendy na rzecz Spółki. Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest znacząca. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako niskie.
- ***Cena rynkowa Akcji może ulec obniżeniu w wyniku sprzedaży znacznej liczby Akcji na rynku publicznym przez Akcjonariusza Sprzedającego, w tym po upływie okresu zakazu zbywania (lock-up), lub w wyniku przekonania, że taka sprzedaż może nastąpić.*** Po zakończeniu Oferty Akcjonariusz Sprzedający będzie posiadał około 65,9% Spółki, przy założeniu przydzielenia wszystkich Akcji Oferowanych inwestorom i niepodjęcia żadnych działań stabilizacyjnych, oraz będzie podlegał ograniczeniom w zakresie oferowania, sprzedaży, obciążania lub zbywania Akcji lub publicznego ogłaszania oferty, sprzedaży, obciążenia lub zbycia Akcji lub zamiaru podjęcia któregokolwiek z takich działań bez uprzedniej pisemnej zgody Globalnych Współkoordynatorów. Sprzedaż przez Akcjonariusza Sprzedającego znacznej liczby Akcji na rynku publicznym po wygaśnięciu ograniczeń lock-up przewidzianych w Umowie o Gwarantowanie Oferty (lub wcześniej, jeżeli ograniczenia te zostaną uchylone przez Globalnych Współkoordynatorów), lub przekonanie, że taka sprzedaż może nastąpić, może spowodować spadek ceny rynkowej Akcji. Ponadto sprzedaż Akcji przez któregokolwiek z członków Zarządu lub Rady Nadzorczej mogłaby zostać odebrana jako brak zaufania do wyników i perspektyw Spółki i mogłaby spowodować spadek ceny rynkowej Akcji. Dodatkowo taka sprzedaż mogłaby ograniczyć zdolność Spółki do pozyskiwania kapitału w drodze emisji instrumentów udziałowych w przyszłości. W ocenie Spółki istotność niniejszego ryzyka jest niewielka z uwagi na oczekiwaną dotkliwość jego negatywnych skutków. Prawdopodobieństwo wystąpienia niniejszego ryzyka oceniane jest jako niskie.

Sekcja D – Kluczowe informacje na temat oferty publicznej papierów wartościowych lub dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym

Na jakich warunkach i zgodnie z jakim harmonogramem mogę inwestować w dane papiery wartościowe?

Oferta

W związku z Ofertą Spółka oferuje nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 9.646.706 Nowych Akcji, a Akcjonariusz Sprzedający oferuje nie więcej niż 25.000.000 Akcji Sprzedawanych.

Oferta składa się z: (i) oferty publicznej skierowanej do Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych w Polsce („Polscy Inwestorzy Instytucjonalni") („Oferta Krajowa"), w każdym przypadku zgodnie z Regulacją S (ang. Regulation S) wydaną na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych; oraz (ii) oferty międzynarodowej łączącej (a) ofertę w Stanach Zjednoczonych Ameryki skierowaną do osób, co do których istnieje uzasadnione przekonanie, że są kwalifikowanymi nabywcami instytucjonalnymi („Kwalifikowani Nabywcy Instytucjonalni" lub „QIB") w rozumieniu i zgodnie z Przepisem 144A (ang. Rule 144A) wydanym na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych lub na podstawie innego zwolnienia od obowiązku rejestracji zgodnie z Amerykańską Ustawą o Papierach Wartościowych lub w transakcjach wyłączonych spod tego obowiązku, oraz (b) ofertę skierowaną do niektórych inwestorów instytucjonalnych poza Stanami Zjednoczonymi Ameryki i Polską („Międzynarodowi Inwestorzy Instytucjonalni") (Międzynarodowi Inwestorzy Instytucjonalni wraz z Polskimi Inwestorami Instytucjonalnymi i QIB określani są łącznie jako „Inwestorzy Instytucjonalni"), zgodnie z Regulacją S wydaną na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych („Oferta Międzynarodowa"). Inwestorom Indywidualnym będą oferowane i mogą zostać przydzielone wyłącznie Akcje Sprzedawane. Inwestorom Instytucjonalnym będą oferowane zarówno Nowe Akcje, jak i Akcje Sprzedawane a poszczególnym Inwestorom Instytucjonalnym mogą zostać przydzielone (i) wyłącznie Nowe Akcje lub wyłącznie Akcje Sprzedawane, lub (ii) zarówno Nowe Akcje jak i Akcje Sprzedawane (w dowolnej proporcji).

Przewidywany harmonogram Oferty

Poniższy harmonogram określa oczekiwane kluczowe daty związane z Ofertą. Wszystkie terminy, o których mowa w niniejszym harmonogramie, w tym daty otwarcia i zamknięcia okresów składania zapisów na Akcje Oferowane, zostały ustalone w oparciu o czas lokalny w Warszawie (CEST) i mogą zostać zmienione przez Spółkę oraz Akcjonariusza Sprzedającego, działających łącznie po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami.

16 czerwca 2026 r.	zawarcie Umowy o Gwarantowanie Oferty. Publikacja Prospektu, w tym Ceny Maksymalnej
17-23 czerwca 2026 r.	okres przyjmowania zapisów od Inwestorów Indywidualnych (do godziny 16:00 czasu środkowoeuropejskiego (CEST) w dniu 23 czerwca 2026 r.)
17-23 czerwca 2026 r.	proces budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych
w dniu lub około 23 czerwca 2026 r.	publikacja informacji o Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych, ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane w ramach Oferty oraz ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom Inwestorów („**Data Ustalenia Ceny**")
24-26 czerwca 2026 r.	okres przyjmowania zapisów od Inwestorów Instytucjonalnych
do 26 czerwca 2026 r.	dokonanie płatności za Akcje Oferowane obejmowane przez Inwestorów Instytucjonalnych (do godziny 15:00 czasu środkowoeuropejskiego (CEST) w dniu 26 czerwca 2026 r.)
29 czerwca 2026 r.	ewentualne zapisy oraz płatności za Akcje Oferowane składane przez Inwestorów Zastępczych, którzy odpowiedzą na zaproszenia Współprowadzących Księgę Popytu albo przez Współprowadzących Księgę Popytu lub ich podmioty zależne w wykonaniu zobowiązań wynikających z Umowy o Gwarantowanie Oferty
29 czerwca 2026 r.	przydział Akcji Oferowanych („**Data Przydziału**"), w tym przydział akcji Inwestorom Indywidualnym za pośrednictwem systemu GPW
w dniu lub około 2 lipca 2026 r.	przewidywany pierwszy dzień notowania Akcji Istniejących (w tym Akcji Sprzedawanych) oraz PDA (termin ten jest uzależniony m.in. od przebiegu postępowań prowadzonych przez KDPW oraz GPW w związku z dopuszczeniem i wprowadzeniem Akcji Istniejących, w tym Akcji Sprzedawanych, i PDA, do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez GPW)
po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez sąd rejestrowy oraz po przeprowadzeniu procesu dotyczącego dopuszczenia i rejestracji Nowych Akcji przed KDPW i GPW	przewidywane zapisanie Nowych Akcji na rachunkach papierów wartościowych inwestorów posiadających PDA

Cena Maksymalna; Ustalenie Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych

Spółka i Akcjonariusz Sprzedający (działający łącznie), po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, ustalili maksymalną cenę ofertową Akcji Oferowanych na potrzeby składania zapisów przez Inwestorów Indywidualnych, która wynosi 36,00 PLN za jedną Nową Akcję („**Cena Maksymalna**").

Ostateczna cena Akcji Oferowanych („**Ostateczna Cena Akcji Oferowanych**") zostanie ustalona przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego (działających łącznie), w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami, po przeprowadzeniu procesu budowania księgi popytu dla Inwestorów Instytucjonalnych. Ostateczna Cena Akcji Oferowanych będzie wyrażona w PLN. W trakcie procesu budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych zaproszonych przez Globalnych Współkoordynatorów, tacy Inwestorzy Instytucjonalni będą składać deklaracje wskazujące liczbę Akcji Oferowanych, które zamierzają nabyć, oraz cenę, którą są gotowi zapłacić. W celu uzyskania szczegółowych informacji dotyczących udziału w procesie budowania księgi popytu zainteresowani Inwestorzy Instytucjonalni powinni skontaktować się bezpośrednio z Współprowadzącymi Księgę Popytu. Inwestorzy Indywidualni składają zapisy wyłącznie po Cenie Maksymalnej i nie uczestniczą w procesie budowania księgi popytu. Ostateczna Cena Akcji Oferowanych nie będzie wyższa niż Cena Maksymalna.

Ostateczna liczba Akcji Oferowanych

Najpóźniej w Dacie Ustalenia Ceny, Spółka (w odniesieniu do Nowych Akcji) i Akcjonariusz Sprzedający (w odniesieniu do Akcji Sprzedawanych), w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami, podejmą decyzję o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych („**Ostateczna Liczba Akcji Oferowanych**"), które zostaną zaoferowane w ramach Oferty. Ponadto Spółka (w odniesieniu do Nowych Akcji) i Akcjonariusz Sprzedający (w odniesieniu do Akcji Sprzedawanych), w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami, ustalą ostateczną liczbę Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom Inwestorów. Intencją Spółki, Akcjonariusza Sprzedającego i Globalnych Współkoordynatorów jest, aby do 10% łącznej liczby Akcji Oferowanych, które zostaną ostatecznie zaoferowane w ramach Oferty zostało przydzielonych Inwestorom Indywidualnym. Zamiarem Spółki oraz Akcjonariusza Sprzedającego jest ustalenie Ostatecznej Liczby Akcji Oferowanych w taki sposób, aby łączna liczba Akcji Oferowanych zaoferowanych w Ofercie reprezentowała do 31,9% kapitału zakładowego Spółki po rejestracji Nowych Akcji (przy założeniu emisji przez Spółkę maksymalnej liczby Nowych Akcji oraz Akcji Menadżerskich). Ostateczna liczba Nowych Akcji zostanie określona: (i) przez Zarząd na podstawie upoważnienia udzielonego Zarządowi zgodnie z Uchwałą Emisyjną w związku z art. 432 § 4 KSH; lub (ii) jeżeli Zarząd nie skorzysta z upoważnienia, o którym mowa w pkt (i) powyżej, będzie ona równa maksymalnej liczbie Nowych Akcji określonej w Uchwale Emisyjnej, tj. wyniesie 9.646.706 Nowych Akcji.

Zapisy i wpłaty Inwestorów Indywidualnych

Techniczny przydział Akcji Sprzedawanych dla Inwestorów Indywidualnych zostanie przeprowadzony za pośrednictwem systemu GPW, w związku z czym Inwestor Indywidualny zainteresowany złożeniem zapisu na Akcje Oferowane musi posiadać rachunek papierów wartościowych otwarty w firmie inwestycyjnej, w której dany Inwestor Indywidualny złoży zapis, a która jest Członkiem Konsorcjum Detalicznego (zdefiniowanego poniżej) oraz umowę o przyjmowanie i przekazywanie zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych z taką firmą inwestycyjną. Inwestorzy Indywidualni zamierzający złożyć zapis na Akcje Oferowane, którzy nie posiadają rachunków papierów wartościowych, powinni otworzyć takie rachunki przed złożeniem zapisu. Inwestorzy Indywidualni będą składać zapisy w Polsce po Cenie Maksymalnej, wskazując liczbę Akcji Oferowanych, które zamierzają nabyć. Zapisy zawierające cenę inną niż Cena Maksymalna będą nieważne.

Zapisy od Inwestorów Indywidualnych będą przyjmowane w punktach obsługi klientów Firmy Inwestycyjnej, jak również w punktach obsługi klientów firm inwestycyjnych, które przystąpią do konsorcjum detalicznego i będą przyjmować zapisy na Akcje Oferowane od Inwestorów Indywidualnych (łącznie „**Konsorcjum Detaliczne**", a indywidualnie „**Członek Konsorcjum Detalicznego**"). Zapisy muszą być składane na formularzach zapisu dostępnych w punktach obsługi klientów Członków Konsorcjum Detalicznego lub za pomocą faksu, telefonu lub innych środków komunikacji elektronicznej, jeśli dany Członek Konsorcjum Detalicznego przewiduje taką formę składania zapisów. W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności w zakresie: (i) dokumentów wymaganych do złożenia zapisu przez ustawowych przedstawicieli, pełnomocników i/lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów; oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy Indywidualni powinni skontaktować się z firmą inwestycyjną, w której zamierzają złożyć zapisy. Zapisy na Akcje Oferowane nie mogą zawierać żadnych dodatkowych warunków ich realizacji. Inwestorzy Indywidualni mogą złożyć więcej niż jeden zapis. Liczba Akcji Oferowanych objętych jednym zapisem złożonym przez danego Inwestora Indywidualnego nie może być wyższa niż 3.460.000 Akcji Oferowanych. Zapis na Akcje Oferowane w liczbie większej niż 3.460.000 Akcji Oferowanych będzie traktowany jako zapis na 3.460.000 Akcji Oferowanych. Zapis złożony przez danego Inwestora Indywidualnego opiewać będzie na liczbę całkowitą Akcji Oferowanych nie mniejszą niż dwadzieścia (20) Akcji Oferowanych. Zapis obejmujący mniej niż dwadzieścia (20) Akcji Oferowanych będzie uważany za nieważny.

Na podstawie przyjętych zapisów Członkowie Konsorcjum Detalicznego złożą w imieniu Inwestorów Indywidualnych odpowiednie zlecenia stanowiące dyspozycje przydziału Akcji Sprzedawanych lub PDA i wprowadzą je do systemu GPW. Firmy inwestycyjne przyjmujące zapisy na Akcje Oferowane są odpowiedzialne za prawidłowość powyższych dyspozycji złożonych w ramach przydziału Akcji Oferowanych z wykorzystaniem systemu GPW.

Inwestorzy Indywidualni składający zapisy na Akcje Oferowane są zobowiązani do dokonania płatności w PLN, najpóźniej w momencie składania zapisów, w kwocie odpowiadającej iloczynowi (i) liczby Akcji Oferowanych, na które złożył zapis Inwestor Indywidualny i (ii) Ceny Maksymalnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską firmy inwestycyjnej przyjmującej zapisy. Płatność za Akcje Oferowane musi być dokonana w PLN, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w danej firmie inwestycyjnej przyjmującej zapisy na Akcje Oferowane. Zapis Inwestora Indywidualnego, który nie zostanie opłacony w pełni i w terminie, jest nieważny. Wcześniej nieuregulowane należności nie mogą stanowić formy płatności za Akcje Oferowane. Jeżeli środki na tym rachunku są niewystarczające, zapis nie zostanie przyjęty.

Zapisy i wpłaty Inwestorów Instytucjonalnych

Po zakończeniu procesu budowania księgi popytu Spółka i Akcjonariusz Sprzedający (działający łącznie), po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, wybiorą Inwestorów Instytucjonalnych, którym zostaną wysłane zaproszenia do składania zapisów na Akcje Oferowane, oraz którzy będą uprawnieni do zakupu lub objęcia Akcji Oferowanych w liczbie i rodzaju akcji określonych w zaproszeniu, do złożenia zapisu i do dokonania płatności za Akcje Oferowane na konto wskazane w takim zaproszeniu przez Globalnych Współkoordynatorów.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych, którzy zostali zaproszeni do złożenia zapisów na Akcje Oferowane, będą przyjmowane przez Firmę Inwestycyjną lub inne firmy inwestycyjne przyjmujące zapisy zgodnie z warunkami określonymi w zaproszeniu do złożenia zapisów. Zapisy Inwestorów Instytucjonalnych na Akcje Oferowane będą przyjmowane na piśmie na formularzu dostarczonym przez Globalnych Współkoordynatorów lub inne firmy inwestycyjne przyjmujące zapisy. Formularz zapisów będzie także zawierał obowiązkowe instrukcje dotyczące zdeponowania Akcji Oferowanych lub PDA na rachunku papierów wartościowych Inwestora. Inwestorzy Instytucjonalni powinni skontaktować się z Globalnym Współkoordynatorem, który wysłał zaproszenie, w celu uzyskania informacji na temat szczegółowych warunków składania zapisów.

Każdy Inwestor Instytucjonalny może złożyć jeden lub kilka zapisów na łączną liczbę Akcji Oferowanych wskazaną w zaproszeniu do złożenia zapisów skierowanym do tego Inwestora Instytucjonalnego, a liczba Akcji Oferowanych wskazana w zaproszeniu jest maksymalną liczbą Akcji Oferowanych, na które Inwestor Instytucjonalny może złożyć zapisy (przy czym liczba ta może być różna dla każdego Inwestora Instytucjonalnego). Zapisy, które łącznie obejmują większą liczbę Akcji Oferowanych niż liczba wskazana w zaproszeniu, o którym mowa w poprzednim zdaniu, będą traktowane jako zapisy na maksymalną liczbę Akcji Oferowanych, na które dany Inwestor Instytucjonalny może złożyć zapis. Instytucje zarządzające aktywami w imieniu osób trzecich mogą złożyć jeden zbiorczy zapis w imieniu określonych klientów, dołączając do zapisów listę takich klientów zawierającą dane wymagane w formularzu zapisu. W przypadku złożenia przez Inwestora Instytucjonalnego zapisu na mniejszą liczbę Akcji Oferowanych niż wynikająca z otrzymanego zaproszenia, takiemu Inwestorowi Instytucjonalnemu może zostać przydzielona liczba Akcji Oferowanych wynikająca ze złożonego przez niego zapisu, mniejsza liczba Akcji Oferowanych niż wynikająca ze złożonego przez niego zapisu lub może nie zostać przydzielona żadna Akcja Oferowana, co w każdym przypadku zostanie określone przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego (działających łącznie) w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami. Zapisy będą przyjmowane na formularzu zapisu w języku polskim lub angielskim (dla osób niebędących polskimi rezydentami) udostępnionym przez Firmę Inwestycyjną lub inne firmy inwestycyjne przyjmujące zapisy. Międzynarodowi Inwestorzy Instytucjonalni lub Kwalifikowani Nabywcy Instytucjonalni, którzy chcą, aby Globalni Współkoordynatorzy uwzględnili ich zapisy w zbiorczym zapisie, powinni skontaktować się z odpowiednim Globalnym Współkoordynatorem w celu uzyskania szczegółowych informacji dotyczących składania zapisów oraz odpowiadającego procesu płatności, zapisania i rozliczenia Akcji Oferowanych. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Akcje Oferowane będą ponoszone przez Inwestorów składających zapisy na Akcje Oferowane.

Inwestorzy Instytucjonalni są zobowiązani do dokonania płatności za złożone zapisy do dnia i godziny określonych w skierowanych do nich zaproszeniach do złożenia zapisów na Akcje Oferowane, w PLN, w kwocie odpowiadającej iloczynowi liczby Akcji Oferowanych, na które zapis złożył Inwestor Instytucjonalny i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych, zgodnie z instrukcjami zawartymi w zaproszeniu do złożenia zapisów. Płatności związane z zapisami na Akcje Oferowane powinny być dokonywane przelewem bankowym w PLN na konto podane w zaproszeniu do złożenia zapisów. Datą płatności jest dzień, w którym odpowiednia kwota zostanie zaksięgowana na tym koncie.

Jeśli zapis na Akcje Oferowane nie zostanie opłacony w pełni przez Inwestora Instytucjonalnego, taki zapis może zostać uznany za nieważny lub inwestorowi zostaną przydzielone Akcje Oferowane , które zostały w pełni opłacone, tzn. Inwestor Instytucjonalny może otrzymać Akcje Oferowane w liczbie odpowiadającej ilorazowi wpłaconej kwoty przez Inwestora Instytucjonalnego i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych, po zaokrągleniu w dół do najbliższej liczby całkowitej, lub w liczbie mniejszej niż ta, za którą dokonano płatności, lub nie otrzymać żadnych Akcji Oferowanych, co w każdym przypadku zostanie określone przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego (działających łącznie) po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami. Różnica między kwotą wpłaconą przez takiego Inwestora Instytucjonalnego a iloczynem liczby Akcji Oferowanych przydzielonych temu Inwestorowi Instytucjonalnemu i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych zostanie zwrócona temu Inwestorowi Instytucjonalnemu. Każda decyzja dotycząca przydziału Akcji Oferowanych poszczególnym Inwestorom Instytucjonalnym będzie podejmowana według uznania i będzie podejmowana przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami po zakończeniu procesu budowania księgi popytu. Międzynarodowi Inwestorzy Instytucjonalni lub Kwalifikowani Nabywcy Instytucjonalni, którzy chcą, aby Globalni Współkoordynatorzy działający na rachunek Międzynarodowych Inwestorów Instytucjonalnych lub Kwalifikowanych Nabywców Instytucjonalnych uwzględnili ich zapisy, w ramach zbiorczego zapisu na Akcje Oferowane, na ich rachunek, powinni skontaktować się z odpowiednim Globalnym Współkoordynatorem działającym na rachunek Międzynarodowych Inwestorów Instytucjonalnych lub Kwalifikowanych Nabywców Instytucjonalnych w celu uzyskania szczegółowych informacji na temat płatności za Akcje Oferowane i procesu rozliczenia Akcji Oferowanych na ich rzecz.

Struktura akcjonariatu po przeprowadzeniu Oferty

W tabeli poniżej przedstawiono informacje dotyczące przewidywanej struktury akcjonariatu Spółki po przeprowadzeniu Oferty przy założeniu, że: (i) wyemitowana zostanie maksymalna liczba Nowych Akcji; (ii) Akcjonariusz Sprzedający sprzeda maksymalną liczbę Akcji Sprzedawanych; (iii) Akcjonariusz Sprzedający nie nabędzie żadnych Akcji Oferowanych w ramach Oferty oraz (iv) wyemitowane zostaną Akcje Manadżerskie.

	Liczba Akcji	% akcji w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	% głosów na WZ
Akcjonariusz Sprzedający	71.467.066	65,85%	71.467.066	65,85%
Pozostali akcjonariusze	34.646.706	31,92%	34.646.706	31,92%
Akcjonariusze Akcji Menadżerskich	2.411.677	2,22%	2.411.677	2,22%
Razem	**108.525.449**	**100%**	**108.525.449**	**100%**

Źródło: Spółka

Koszty prowizji Menedżerów Oferty

W zamian za usługi świadczone w związku z Ofertą Spółka (w odniesieniu do Nowych Akcji) oraz Akcjonariusz Sprzedający (w odniesieniu do Akcji Sprzedawanych) będą zobowiązani do zapłacenia: (i) na rzecz każdego z trzech Globalnych Współkoordynatorów (tj. mBank S.A., Goldman Sachs Bank Europe SE oraz Erste Group Bank AG, przy zastrzeżeniu, że Erste Securities Polska S.A. i Erste Group Bank AG są traktowane jako jeden podmiot oraz mBank S.A. i mInvestment Banking S.A. są traktowane jako jeden podmiot), za Nowe Akcje i Akcje Sprzedawane przydzielone w Ofercie, odpowiednio w przypadku Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego, prowizji w wysokości 0,65% oraz (ii) na rzecz WOOD & Co, za Nowe Akcje i Akcje Sprzedawane przydzielone w Ofercie, odpowiednio w przypadku Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego, prowizji w wysokości 0,15%. Prowizja zostanie obliczona w oparciu o ustalony procent całkowitych wpływów brutto z Oferty (rozumianych jako iloczyn liczby Akcji Oferowanych (tj. odpowiednio, Nowych Akcji w przypadku Spółki, oraz Akcji Sprzedawanych w przypadku Akcjonariusza Sprzedającego) przydzielonych w Ofercie i odpowiedniej ostatecznej ceny Akcji Oferowanych). Ponadto zarówno Spółka, jak i Akcjonariusz Sprzedający może podjąć decyzję o wypłacie przez niego prowizji uznaniowej na rzecz: (i) każdego z trzech Globalnych Współkoordynatorów (tj. mBank S.A., Goldman Sachs Bank Europe SE oraz Erste Group Bank AG, przy zastrzeżeniu, że Erste Securities Polska S.A. i Erste Group Bank AG są traktowane jako jeden podmiot oraz mBank S.A. i mInvestment Banking S.A. są traktowane jako jeden podmiot) prowizji uznaniowej w wysokości 0,3%, oraz (ii) WOOD & Co, prowizji uznaniowej w wysokości 0,2%, obliczonej w oparciu o całkowite wpływy brutto z Oferty (rozumiane jako iloczyn liczby Akcji Oferowanych przydzielonych w Ofercie (tj. odpowiednio, Nowych Akcji w przypadku Spółki, oraz Akcji Sprzedawanych w przypadku Akcjonariusza Sprzedającego) i odpowiedniej ostatecznej ceny Akcji Oferowanych) w przypadku pomyślnego zakończenia Oferty, wedle całkowitego uznania Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego co do wypłaty prowizji uznaniowej w ogóle, a jeśli tak, to w jakiej wysokości. Baader Bank nie otrzyma od Spółki oraz Akcjonariusza Sprzedającego żadnego wynagrodzenia w związku z Ofertą.

Pozostałe koszty

Poza prowizją Menadżerów Oferty, Akcjonariusz Sprzedający pokryje prowizję Członków Konsorcjum Detalicznego (w wysokości obliczonej w oparciu o ustalony procent wpływów brutto z Akcji Sprzedawanych sprzedanych Inwestorom Indywidualnym w ramach Oferty za pośrednictwem danego Członka Konsorcjum Detalicznego). Spółka i Akcjonariusz Sprzedający szacują, że łączne koszty związane z Ofertą (inne niż prowizja należna Menedżerom Oferty w odniesieniu do Nowych Akcji i Akcji Sprzedawanych), które poniesie Spółka i Akcjonariusz Sprzedający (każdy w proporcji odpowiednio, wpływów brutto z Oferty Nowych Akcji albo Akcji Sprzedawanych do wpływów brutto z Oferty wszystkich Akcji Oferowanych), ukształtują się na poziomie od ok.12 mln PLN do ok. 15 mln PLN i będą obejmowały m.in.: (i) koszty sporządzenia Prospektu i Dokumentu Marketingowego, (ii) koszty i wydatki związane z organizacją spotkań z inwestorami na różnych etapach transakcji, w tym w ramach roadshow, oraz pozostałe koszty Menedżerów Oferty, (iii) koszty druku, tłumaczenia i dystrybucji dokumentacji sporządzonej w związku z Ofertą (w tym Prospektu i Dokumentu Marketingowego), prezentacji lub innych dokumentów ofertowych oraz reklam, (iv) wynagrodzenie, koszty i wydatki doradcy prawnego Spółki oraz doradcy prawnego Menedżerów Oferty, (v) koszty usług badania przez biegłego rewidenta Historycznych Informacji Finansowych oraz koszty innych usług świadczonych przez biegłego rewidenta w związku z Ofertą, (vi) koszty doradztwa w sektorze nieruchomościowym związane ze sporządzeniem Raportu JLL i sporządzeniem Raportu z Wyceny banku ziemi Grupy, (vii) koszty usług doradczych w zakresie PR i relacji inwestorskich w związku z Ofertą oraz koszty związane z reklamą i promocją Oferty, (viii) koszty przygotowania korporacyjnej strony internetowej Spółki w związku z Ofertą, (ix) koszty rozliczenia Oferty ponoszone na rzecz KDPW, GPW, KDPW_CCP, oraz (x) pozostałe opłaty na rzecz KNF, KDPW, GPW i opłaty notarialne. Przy założeniu emisji maksymalnej liczby Nowych Akcji oraz sprzedaży maksymalnej liczby Akcji Sprzedawanych maksymalne koszty Oferty (inne niż prowizja należna Menadżerom Oferty) będą ponoszone przez Spółkę w części wynoszącej 27,84% tych kosztów, a w konsekwencji wyniosą maksymalnie 4,2 mln PLN.

Ani Akcjonariusz Sprzedający, ani Spółka nie będą pobierać żadnych opłat od inwestorów składających zapisy na Akcje Oferowane. Kwota wpłacona przez inwestora przy składaniu zapisu na Akcje Oferowane może zostać powiększona o ewentualną prowizję firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis, zgodnie z regulacjami tej firmy inwestycyjnej.

Kto jest oferującym lub osobą wnioskującą o dopuszczenie do obrotu?

Informacje dotyczące oferującego (tj. Akcjonariusza Sprzedającego) i Emitenta, jako podmiotu ubiegającego się o dopuszczenie i wprowadzenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW, zostały przedstawione w Sekcji B, w podsekcji *„Kto jest emitentem papierów wartościowych"* i w Sekcji A w podsekcji *„Dane identyfikacyjne i kontaktowe oferujących, w tym ich LEI"*.

Dlaczego niniejszy Prospekt jest sporządzany?

Przyczyny Oferty

Prospekt został sporządzony w związku z: (i) emisją przez Emitenta Nowych Akcji w liczbie określonej w Prospekcie, (ii) zamiarem sprzedaży Akcji Sprzedawanych przez Akcjonariusza Sprzedającego w liczbie określonej w Prospekcie oraz (iii) zamiarem ubiegania się przez Emitenta o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW Akcji Dopuszczanych, tj. Akcji Istniejących (w tym Akcji Sprzedawanych), PDA oraz Nowych Akcji.

Emitent szacuje, że wartość wpływów netto z Oferty Nowych Akcji, tj. wartość po poniesieniu kosztów związanych z Ofertą, wyniesie ok. 329,8 mln PLN. Spółka zamierza przeznaczyć wpływy netto z emisji Nowych Akcji na bieżące uzupełnianie zasobów gruntów, utrzymując je na poziomie umożliwiającym dalsze zwiększanie skali działalności i osiąganie wyższych wolumenów przedsprzedaży, przy czym celem średnioterminowym jest osiągnięcie skali około 5.000 mieszkań w przedsprzedaży rocznie. Środki pozyskane w ramach Oferty zostaną przeznaczone na sfinansowanie nabycia: (i) nowych gruntów (lub podmiotów posiadających takie grunty) przeznaczonych pod realizację nowych projektów, w tym projektów deweloperskich planowanych do uruchomienia w Krakowie; lub (ii) gruntów już zakontraktowanych przez Grupę na podstawie warunkowych umów przedwstępnych, w przypadku których cena zakupu na Dzień Prospektu nie jest jeszcze wymagalna. Spółka nie przeznaczy żadnej części wpływów na nabywanie gruntów od Grupy Vantage. Spółka planuje wykorzystać wpływy netto w ciągu 18 miesięcy od ich otrzymania; jednakże okres ten może ulec wydłużeniu ze względu na potencjalne przedłużenie się negocjacji z właścicielami gruntów.

Umowa o Gwarantowanie Oferty

Nie później niż w dniu 16 czerwca 2026 r., Spółka i Akcjonariusz Sprzedający zamierzają zawrzeć z Współprowadzącymi Księgę Popytu warunkową umowę o gwarantowanie zapisów Inwestorów Instytucjonalnych („**Umowa o Gwarantowanie Oferty**"). Na podstawie Umowy o Gwarantowanie Oferty, z uwzględnieniem zawartych w niej zobowiązań do gwarantowania oferty Współprowadzących Księgę Popytu jako gwarantów („**Gwaranci Oferty**"), Gwaranci Oferty zobowiążą się, z zastrzeżeniem określonych w umowie warunków, do dołożenia należytej staranności w celu zapewnienia nabycia Akcji Oferowanych przez Inwestorów Instytucjonalnych, w tym Inwestorów Zastępczych, oraz do nabycia i zapłaty za te Akcje Oferowane, które nie zostaną objęte zapisami takich Inwestorów Instytucjonalnych. Zobowiązania Gwarantów Oferty wynikające z Umowy o Gwarantowanie Oferty nie będą solidarne ani łączne. Umowa o Gwarantowanie Oferty nie będzie umową o gwarancję emisji w rozumieniu art. 4 pkt 13a Ustawy o Ofercie Publicznej ani umową o gwarancję emisji, o której w mowa w art. 14a ust. 1 lub 2 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Zobowiązania do gwarantowania oferty Gwarantów Oferty dotyczą wyłącznie Akcji Oferowanych oferowanych Inwestorom Instytucjonalnym i nie obejmują Akcji Oferowanych oferowanych Inwestorom Indywidualnym. Liczba Akcji Oferowanych objętych zobowiązaniami do gwarantowania oferty wynikającymi z Umowy o Gwarantowanie Oferty będzie zależeć od ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty poszczególnym kategoriom Inwestorów. Liczba ta zostanie ustalona najpóźniej w Dacie Ustalenia Ceny.

Zobowiązania Gwarantów Oferty są uzależnione od spełnienia określonych warunków zawieszających, w tym m.in. zawarcia przez wszystkie strony Umowy o Gwarantowanie Oferty aneksu cenowego do Umowy o Gwarantowanie Oferty, określającego Ostateczną Cenę Akcji Oferowanych oraz ostateczną liczbę Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane w Ofercie poszczególnym kategoriom Inwestorów („**Aneks Cenowy**"), a także od spełnienia innych warunków zawieszających zwyczajowo spotykanych w tego typu umowach. Jeżeli którykolwiek z warunków wykonania zobowiązań Gwarantów Oferty nie zostanie spełniony, Umowa o Gwarantowanie Oferty zostanie rozwiązana.

Umowne ograniczenia zbywalności Akcji

W Umowie o Gwarantowanie Oferty Akcjonariusz Sprzedający zobowiąże się wobec Globalnych Współkoordynatorów, że przez okres określony w Umowie o Gwarantowanie Oferty, Akcjonariusz Sprzedający, wraz ze swoimi podmiotami stowarzyszonymi, bez uprzedniej pisemnej (w tym w formie wiadomości e-mail) zgody Globalnych Współkoordynatorów (działających według własnego uznania, przy czym taka zgoda nie może być bezzasadnie odmawiana ani opóźniana) nie będzie m.in. (i) bezpośrednio ani pośrednio, zastawiać, oferować, emitować, sprzedawać, zobowiązywać się do sprzedaży, sprzedawać ani przyznawać opcji, praw, warrantów ani kontraktów na zakup, wykonywać opcji sprzedaży, nabywać opcji lub kontraktów na sprzedaż, pożyczać, obciążać lub w inny sposób zbywać lub publicznie ogłaszać oferowanie, sprzedaż lub zbycie lub zamiar podjęcia takich działań, papierów wartościowych Spółki podobnych do papierów wartościowych oferowanych w Ofercie lub papierów wartościowych zamiennych lub wymiennych na takie papiery wartościowe; (ii) zawierać transakcji swap lub innych umów lub transakcji przenoszących, w całości lub w części, bezpośrednio lub pośrednio, ekonomiczne skutki posiadania papierów wartościowych, niezależnie od sposobu rozliczenia takiej transakcji. Ograniczenia, o których mowa powyżej, nie będą miały zastosowania do zbycia przez Akcjonariusza Sprzedającego Akcji Sprzedawanych w ramach Oferty, a także będą przewidywać inne wyjątki standardowo spotykane w tego typu umowach.

W Umowie o Gwarantowanie Oferty Spółka zobowiąże się wobec Globalnych Współkoordynatorów, że przez okres określony w Umowie o Gwarantowanie Oferty, Spółka, wraz ze swoimi podmiotami stowarzyszonymi, bez uprzedniej pisemnej zgody Globalnych Współkoordynatorów (działających według własnego uznania, przy czym taka zgoda nie może być bezzasadnie odmawiana ani opóźniana) nie będzie emitować, oferować, sprzedawać, obciążać ani w inny sposób rozporządzać, ani publicznie ogłaszać oferty, sprzedaży ani zbycia lub zamiaru podjęcia takich działań lub podejmować działań zmierzających do (lub rodzących skutek) emisji, oferowania, sprzedaży lub innego zbycia papierów wartościowych Spółki podobnych do papierów wartościowych będących przedmiotem Oferty, papierów wartościowych wymiennych bądź zamiennych na papiery wartościowe podobne do papierów wartościowych stanowiących przedmiot Oferty lub umożliwiających ich uzyskanie w drodze wykonania praw związanych z takimi papierami wartościowymi, włącznie ze swapami na akcje, kontraktami terminowymi i opcjami. Ograniczenia, o których mowa powyżej, nie będą miały zastosowania do (i) oferowania Akcji Oferowanych w ramach Oferty, oraz (ii) działań związanych z wprowadzaniem programów motywacyjnych dla kadry zarządzającej, pracowników (niezależnie od formy zatrudnienia), osób współpracujących, członków organów lub członków kadry kierowniczej w Spółce lub Grupie.

Konflikty interesów

Żaden z podmiotów zaangażowanych w Ofertę i Dopuszczenie wskazanych poniżej nie identyfikuje konfliktu interesów w stosunku do Oferty czy Dopuszczenia (z zastrzeżeniem wynagrodzenia Menadżerów Oferty, którego wysokość jest powiązana z wysokością wpływów uzyskanych ze sprzedaży lub emisji Akcji Oferowanych): (i) Menedżerowie Oferty: Erste Group Bank AG, Goldman Sachs Bank Europe SE, mBank S.A., Erste Securities Polska S.A., WOOD & Company Financial Services, A.S. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce, Baader Bank Aktiengesellschaft a także mInvestment Banking S.A. jako doradca finansowy; (ii) doradcy prawni Emitenta i Akcjonariusza Sprzedającego (Rymarz, Zdort, Maruta, Wachta, Gasiński, Her i Wspólnicy sp.k. oraz Freshfields LPP); (iii) doradcy prawni Menedżerów Oferty (White & Case M. Studniarek i Wspólnicy - Kancelaria Prawna sp.k oraz White & Case LLP); (iv) niezależny ekspert rynkowy Jones Lang LaSalle sp. z o.o. oraz (v) niezależny rzeczoznawca majątkowy Savills Advisory Services Ltd. Niezależna firma audytorska (PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k) nie zidentyfikowała żadnego konfliktu interesów w związku z Ofertą lub Dopuszczeniem.

Powyższe podmioty nie posiadają żadnych udziałów w Emitencie, a w szczególności na Datę Prospektu nie posiadają Akcji, w tym Akcji Dopuszczanych. Wynagrodzenie Menadżerów Oferty jest ściśle powiązane z wpływami ze sprzedaży Akcji Oferowanych, natomiast wynagrodzenie pozostałych podmiotów wskazanych powyżej nie jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z oferty Akcji Oferowanych. Baader Bank nie otrzyma od Spółki oraz Akcjonariusza Sprzedającego żadnego wynagrodzenia w związku z Ofertą.

2. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o inwestycji w Akcje Oferowane/Akcje Dopuszczane potencjalni inwestorzy powinni uważnie rozważyć przedstawione poniżej czynniki ryzyka oraz inne informacje zawarte w niniejszym Prospekcie. W przypadku materializacji jednego lub więcej czynników ryzyka opisanych poniżej, może to mieć, indywidualnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami, istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG, bądź może skutkować spadkiem ceny rynkowej Akcji Dopuszczanych, a w konsekwencji inwestorzy, którzy nabędą Akcje Oferowane, mogą utracić część lub całość swojej inwestycji.

Zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym poniższe czynniki ryzyka obejmują istotne ryzyka specyficzne dla Spółki, Grupy ROBYG oraz Oferty i notowania Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym. W niniejszym rozdziale 2 „Czynniki ryzyka" zamieszczone zostały jedynie opisy ryzyk spełniających kryterium istotności i szczegółowości w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego. W związku z tym nie są to jedyne czynniki ryzyka, na które Grupa ROBYG jest narażona na Datę Prospektu. Mogą wystąpić inne czynniki ryzyka, które nie są specyficzne dla Spółki, Grupy ROBYG oraz Oferty i notowania Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym, a które obejmują ryzyka ogólne specyficzne dla spółek prowadzących działalność w Polsce i regionie Europy Środkowo-Wschodniej, związane z gospodarką światową, warunkami politycznymi i ich zmiennością oraz ryzyka charakterystyczne dla spółek działających na rynku nieruchomości, a także związane z ofertą publiczną i notowaniem akcji do obrotu na rynku regulowanym w Unii Europejskiej. Ponadto, z uwagi na wymogi Rozporządzenia Prospektowego ograniczające katalog i rodzaj ryzyk prezentowanych w Prospekcie, Inwestorom zwraca się uwagę na fakt, że dodatkowe czynniki ryzyka, w tym o charakterze finansowym mogą być również opisane w Historycznych Informacjach Finansowych lub w sprawozdaniach Zarządu z działalności Spółki i Grupy ROBYG wniesionych do Prospektu przez odniesienie, zgodnie z wymogami i na zasadach właściwych dla ujawnień dokonywanych w tych dokumentach. Inwestorzy powinni być również świadomi istnienia takich innych czynników ryzyka oraz faktu, że ich materializacja (indywidualnie lub w połączniu z innymi czynnikami) może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz spowodować spadek ceny Akcji Dopuszczanych, w tym Akcji Oferowanych. Czynniki ryzyka opisane w Historycznych Informacjach Finansowych lub w sprawozdaniach Zarządu z działalności Spółki i Grupy ROBYG wniesionych do Prospektu przez odniesienie, które nie spełniają kryterium istotności w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego nie zostały opisane w niniejszym punkcie Prospektu „Czynniki ryzyka".

Na potrzeby oceny, zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym: (i) istotności danego ryzyka w świetle przewidywanej skali jego negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne i perspektywy rozwoju Grupy ROBYG oraz na cenę rynkową Akcji Dopuszczanych (zwanej dalej w niniejszym rozdziale ***„przewidywaną skalą negatywnego wpływu ryzyka na działalność Grupy ROBYG****") oraz (ii) prawdopodobieństwa jego wystąpienia, Spółka wzięła pod uwagę różne czynniki, w tym między innymi wcześniejsze przypadki materializacji takiego ryzyka i wynikłe z nich w danym czasie negatywne konsekwencje, a także wszelkie środki zaradcze lub działania łagodzące takie konsekwencje, które mogą zostać wdrożone. Ocena została dokonana w oparciu o najlepszą wiedzę Zarządu,* z uwzględnieniem faktów i okoliczności, o których Zarząd wiedział na Datę Prospektu. Skala zastosowana do opisu istotności danego ryzyka to: nieznaczna – umiarkowana – znacząca, natomiast skala zastosowana do prawdopodobieństwa wystąpienia to: niskie – średnie – wysokie.

Nie można zapewnić, że lista wyszczególnionych poniżej, istotnych ryzyk specyficznych dla Spółki, Grupy ROBYG lub Oferty oraz notowania Akcji Dopuszczanych na rynku regulowanym, których uwzględnienie jest wymagane na podstawie Rozporządzenia Prospektowego, będzie w każdym czasie aktualna i wyczerpująca oraz nie ulegnie zmianie. W konsekwencji niniejsze czynniki ryzyka nie stanowią jedynych ryzyk, na jakie Grupa ROBYG jest narażona na Datę Prospektu. Grupa ROBYG może być narażona na dodatkowe ryzyka i niekorzystne czynniki, które są dla niej właściwe i o których Grupa ROBYG nie posiada wiedzy na Datę Prospektu lub które są uznawane za nieistotne na Datę Prospektu. W przypadku zidentyfikowania, po Dacie Prospektu i w okresie ważności Prospektu, dodatkowych istotnych ryzyk, które są istotne i właściwe dla Spółki, Grupy ROBYG oraz Oferty i notowania Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym, zostaną one przedstawione w suplemencie do Prospektu, który zostanie opublikowany niezwłocznie po jego zatwierdzeniu przez KNF.

2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy ROBYG oraz branżą, w której prowadzi działalność

Zmniejszona dostępność finansowania hipotecznego oraz pogorszenie zdolności kredytowej nabywców lokali mieszkalnych mogą skutkować osłabieniem popytu na mieszkania Grupy i negatywnie wpłynąć na jej przychody oraz wyniki finansowe

Popyt na lokale mieszkalne oferowane przez Grupę jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności finansowania hipotecznego oraz zdolności nabywców indywidualnych do uzyskania i obsługi długoterminowych kredytów mieszkaniowych.

W latach zakończonych 31 grudnia 2025, 2024 i 2023 przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych Grupy wyniosły odpowiednio 1.100,3 mln PLN, 1.116,5 mln PLN i 1.735,8 mln PLN, co stanowiło odpowiednio 71,2%, 85,8% i 95,7% całkowitych przychodów ze sprzedaży w wyżej wymienionych okresach. Na podstawie danych wewnętrznych Grupy (pochodzących z dobrowolnych deklaracji jej klientów co do sposobu finansowania nabywanych przez nich lokali), w latach 2023–2025 nabycie odpowiednio około 45%, 44% i 38% lokali mieszkalnych sprzedanych przez Grupę ROBYG było finansowanie kredytami hipotecznymi. W związku z tym, trwałe ograniczenie dostępności finansowania hipotecznego lub spadek zdolności kredytowej nabywców mogłyby istotnie spowolnić tempo sprzedaży mieszkań, w tym obniżyć poziom ich przedsprzedaży oraz negatywnie wpłynąć na przepływy pieniężne, rentowność i zdolność Grupy do realizacji planowanego harmonogramu inwestycji deweloperskich.

Jakiekolwiek pogorszenie warunków makroekonomicznych, w tym spowolnienie gospodarcze, wzrost bezrobocia, presja inflacyjna, zmienność stóp procentowych lub zmiany strategii banków finansujących wynikające w szczególności z nowych uwarunkowań prawnych, mogłoby negatywnie wpłynąć na dochody gospodarstw domowych, oszczędności, a tym samym na zdolność kredytową klientów Grupy. To z kolei mogłoby prowadzić do zmniejszenia popytu na nieruchomości mieszkaniowe i negatywnie wpłynąć na wolumen sprzedaży, przychody i sytuację finansową Grupy.

W przeszłości szereg zdarzeń nadzwyczajnych, w tym pandemia COVID-19, która skutkowała podwyższoną inflacją, gwałtownym wzrostem stóp procentowych, wzrostem bezrobocia oraz spadkiem dochodów osobistych, istotnie obniżył zdolność kredytową potencjalnych nabywców mieszkań w Polsce, co, w połączeniu z obniżonym poczuciem stabilności i bezpieczeństwa ekonomicznego klientów Grupy negatywnie wpłynęło na sprzedaż i przychody Grupy.

Powyższe doprowadziło do rosnących kosztów obsługi zadłużenia kredytobiorców, w wyniku czego KNF wydała rekomendacje ograniczające ryzyko kredytowe banków (Rekomendacja S), co z kolei spowodowało spadek zdolności kredytowej konsumentów oraz konieczność zwiększenia wkładu własnego wymaganego od nabywców lokali mieszkalnych, a w konsekwencji skutkowało zmniejszeniem popytu na mieszkania oferowane przez Grupę. Chociaż na Datę Prospektu rekomendacje te zostały złagodzone, Grupa nie może wykluczyć, że w przyszłości mogą wystąpić podobne okoliczności.

Dostępność kredytów hipotecznych może być również ograniczona przez czynniki niezwiązane z indywidualną zdolnością kredytową kredytobiorców. Obejmują one apetyt banków na ryzyko i wymogi kapitałowe, bieżącą ekspozycję prawną i finansową sektora bankowego związaną z postępowaniami sądowymi dotyczącymi kredytów walutowych i kredytów opartych na wskaźniku WIBOR, niepewność dotyczącą wskaźników referencyjnych dla kredytów denominowanych w PLN oraz zwiększone koszty regulacyjne oraz koszty zapewnienia zgodności regulacyjnej (compliance) ponoszone przez instytucje finansowe. Działania rządowe dotyczące sektora bankowego, takie jak wcześniejsze programy pomocy kredytobiorcom czy nowe obciążenia podatkowe (np. 30% CIT mający zastosowanie do banków za rok 2026), mogą dodatkowo wpływać na gotowość banków do udzielania finansowania hipotecznego.

Dostępność kredytów hipotecznych jest również wrażliwa na zmiany polityki pieniężnej. Chociaż stopy procentowe w Polsce obniżyły się w 2025 r. w wyniku decyzji Narodowego Banku Polskiego i mogą nastąpić dalsze korekty stóp procentowych, ich poziom pozostaje istotnie wyższy niż przed pandemią COVID-19. Na Datę Prospektu stopa referencyjna NBP wynosi 3,75% w porównaniu z 6,75% w sierpniu 2023 r., co przełożyło się na niższe oprocentowanie kredytów hipotecznych o zmiennej stopie procentowej. Jest to nadal znacząco wyższa stopa referencyjna niż przed pandemią COVID-19, kiedy wynosiła 1,5%. Wahania stóp referencyjnych bezpośrednio wpływają na koszt finansowania hipotecznego i zdolność kredytobiorców do spłaty zobowiązań, co może prowadzić do odraczania decyzji zakupowych lub przesunięcia preferencji w kierunku m.in. mniejszych lub tańszych lokali. Jakiekolwiek ponowne zaostrzenie polityki pieniężnej lub ponowna zmienność stóp procentowych mogłyby osłabić popyt na lokale mieszkalne oferowane przez Grupę.

Ponadto powyższe ryzyka zmaterializowały się w dotychczasowej działalności Grupy ROBYG, w tym w szczególności spadek dostępności kredytów hipotecznych, który wpłynął na poziom przedsprzedaży mieszkań. W 2021 r. Grupa dokonała przedsprzedaży 4.276 lokali w porównaniu z 2.114 w 2022 r. i 3.071 w 2023 r., co było głównie wynikiem spadku liczby udzielonych kredytów hipotecznych w 2022 r. w następstwie wzrostu stóp procentowych (zob. również *pkt 8.1 „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej – Czynniki ogólne mające wpływ na wyniki operacyjne i finansowe Grupy"*).

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest znacząca z uwagi na oczekiwaną dotkliwość negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową i sprzedażową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako wysokie.

Projekty deweloperskie wiążą się z długimi terminami realizacji, znaczącymi nakładami początkowymi oraz potencjalnym wzrostem kosztów budowy i finansowania, które mogą obniżyć marże projektowe i negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy

Realizacja projektów deweloperskich Grupy jest przedsięwzięciem długoterminowym. Okres od rozpoczęcia budowy do wygenerowania przychodów ze sprzedaży ukończonych lokali, czyli do momentu rozpoczęcia przekazań lokali klientom, wynosi zazwyczaj od 18 do 24 miesięcy, a także jest poprzedzony procesem projektowania inwestycji oraz

postępowaniem administracyjnym w sprawie wydania pozwolenia na budowę, przy czym Spółka ma ograniczony wpływ na czas trwania tego postępowania. W rezultacie Grupa jest narażona na wahania kosztów w długim okresie, zanim przychody zostaną rozpoznane.

Projekty deweloperskie wymagają znacznych nakładów kapitałowych zarówno na etapie przygotowawczym, jak i w trakcie budowy. W związku z tym, każdy projekt jest planowany i realizowany na podstawie szczegółowych budżetów i założeń kosztowych. Nie można jednak wykluczyć, że rzeczywiste koszty nie przekroczą wstępnych szacunków ani że zakres prac nie będzie wymagał rozszerzenia w trakcie realizacji projektu. W większości projektów Grupy ROBYG, ceny sprzedaży lokali mieszkalnych są co do zasady ustalane na etapie przedsprzedaży, ponieważ umowy deweloperskie są zawierane z klientami przed zakończeniem budowy i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie. W konsekwencji, zdolność Grupy do przeniesienia późniejszych wzrostów kosztów na klientów jest ograniczona, co naraża ją na ryzyko obniżenia marż.

Koszty budowy i realizacji inwestycji mogą wzrosnąć z różnych przyczyn, w tym z powodu wyższej niż oczekiwanej inflacji, zwiększonego popytu na materiały budowlane (lub ich niedoboru) oraz na siłę roboczą, a także zakłóceń w łańcuchach dostaw. Ponadto, czynniki specyficzne dla danego projektu, takie jak opóźnienia lub niewywiązywanie się ze zobowiązań przez podwykonawców, wady w podwykonawstwie prowadzące do prac naprawczych lub roszczeń umownych, wzrost cen energii lub materiałów budowlanych przed lub w trakcie zawierania umów, rosnące koszty pozyskiwania doświadczonych podwykonawców i wykwalifikowanego personelu oraz dodatkowe nakłady wymagane w celu przygotowania gruntu pod zabudowę, mogą przyczyniać się do eskalacji kosztów.

Dalsze czynniki pozostające poza bezpośrednią kontrolą Grupy mogą również negatywnie wpływać na ekonomikę projektów. Obejmują one wzrost ustawowego wynagrodzenia minimalnego i ogólnych kosztów zatrudnienia, ograniczoną dostępność wykwalifikowanych pracowników, wyższe obciążenia podatkowe i inne daniny publiczne, zmiany obowiązujących przepisów prawa, zmiany polityki rządowej dotyczącej sektora budowlanego oraz wzrost kosztów finansowania zewnętrznego. Jakikolwiek trwały wzrost kosztów realizacji inwestycji wynikający z tych lub podobnych powodów może negatywnie wpłynąć na rentowność poszczególnych projektów, a w konsekwencji na ogólne wyniki operacyjne i sytuację finansową Grupy.

Ponadto, w odpowiedzi na potrzeby klientów i utrzymania cen na stabilnym poziomie, Grupa ROBYG wprowadziła elastyczne harmonogramy płatności za oferowane mieszkania (głównie schematy typu 10/90, 20/80 lub 20/20/60, w których największa płatność dokonywana jest tuż przed przekazaniem lokalu) w odniesieniu do wybranych umów deweloperskich dotyczących sprzedaży lokali klientom.

W rezultacie Grupa jest zobowiązana do sfinansowania znacznej części kosztów budowy z góry, głównie ze środków własnych lub finansowania zewnętrznego. Taka struktura finansowania może ograniczać zdolność Grupy do alokacji kapitału na inne cele, w tym nabywanie nowych gruntów lub przyspieszenie realizacji dodatkowych projektów deweloperskich, a także może wiązać się ze zwiększonymi kosztami obsługi finansowania oraz większą ekspozycją na ryzyko zmienności stóp procentowych. W okresach wzmożonej aktywności deweloperskiej lub opóźnień w realizacji projektów Grupa może wymagać wyższego poziomu kapitału obrotowego niż pierwotnie zakładano.

Ryzyko eskalacji kosztów zmaterializowało się w dotychczasowej działalności Grupy. Na przykład w latach 2022–2023 Grupa odnotowała wzrost średniego kosztu budowy na m^2 powierzchni użytkowej (PU) o około 9,5% r/r, co negatywnie wpłynęło na wyniki finansowe Grupy w 2023 r., przyczyniając się do spadku marży zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych do poziomu 24,3% w 2023 r. w porównaniu z około 27% osiągniętymi w 2022 r.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest znacząca z uwagi na oczekiwaną dotkliwość negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako średnie.

Ryzyko związane z brakiem możliwości zabezpieczenia wystarczającej podaży atrakcyjnie zlokalizowanych gruntów pod zabudowę mieszkaniową

Dalszy rozwój działalności Grupy zależy w istotnym stopniu od jej zdolności do identyfikowania, nabywania i zabezpieczania gruntów odpowiednich pod zabudowę mieszkaniową w atrakcyjnych lokalizacjach oraz w odpowiedniej skali. Ze względu na rosnącą konkurencję wśród deweloperów, ograniczoną i malejącą podaż gruntów nadających się pod zabudowę mieszkaniową oraz lokalne nasycenie rynku nieruchomości w niektórych lokalizacjach, w szczególności w centrach miast, gdzie dostępność gruntów przeznaczonych pod zabudowę jest ograniczona, Grupa może napotkać trudności w pozyskiwaniu gruntów spełniających jej kryteria strategiczne, techniczne i finansowe.

Niezależnie od tego, że wiele dostępnych działek charakteryzuje się złożonymi uwarunkowaniami prawnymi, technicznymi lub planistycznymi a część z nich nie jest objęta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, Grupa ROBYG zaobserwowała znaczący wzrost cen gruntów. W rezultacie Grupa może być zmuszona do dostosowania swojej strategii do nabywania gruntów oraz może nabywać nieruchomości, które wiążą się

z dodatkowymi wyzwaniami, w tym działki wymagające rekultywacji terenów poprzemysłowych, rozbiórki istniejących budynków, budowy przyłączy mediów lub zapewnienia dostępu do dróg publicznych. Realizacja inwestycji na takich nieruchomościach jest zazwyczaj bardziej złożona technicznie, czasochłonna i kosztowna, a także może skutkować wyższymi nakładami kapitałowymi i dłuższymi harmonogramami realizacji projektów.

Jeżeli grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową nie będą dostępne w wystarczającym zakresie na rynkach, na których funkcjonuje Grupa ROBYG, Grupa może być zmuszona do nabywania gruntów o innym przeznaczeniu i następnie ubiegania się o zmianę ich dopuszczalnego sposobu użytkowania, w tym poprzez zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych instrumentów planistycznych, bądź nabywania gruntów po cenach wyższych niż oczekiwanego. Takie procesy podlegają uznaniu administracyjnemu, długotrwałym procedurom i udziałowi osób trzecich, przy czym nie można zapewnić, że Grupa odniesie sukces w uzyskaniu niezbędnych zatwierdzeń lub zgód, w tym zgody właściciela gruntu, w przypadku, gdy jest ona wymagana.

Atrakcyjność lokalizacji projektu oraz popyt są kluczowymi czynnikami wpływającymi na osiągnięcie satysfakcjonujących marż i tempa sprzedaży. Jednakże nawet w przypadku, gdy Grupie uda się nabyć grunt w lokalizacji początkowo uznawanej za atrakcyjną, taka lokalizacja może z czasem stracić na atrakcyjności ze względu na zmiany w infrastrukturze, układzie komunikacyjnym lub charakterystyce otoczenia, bądź ze względu na konkurencyjne inwestycje. Takie zmiany mogą obniżyć wartość gruntów posiadanych przez Grupę ROBYG i negatywnie wpłynąć na rentowność powiązanych projektów.

Ponadto, w ramach strategii nabywania gruntów, Grupa nie tylko nabywa grunty, ale również spółki projektowe posiadające tytuł prawny do pożądanych nieruchomości. Strategia ta wiąże się z ryzykiem potencjalnej odpowiedzialności za niezidentyfikowane zobowiązania nabytej spółki. W przypadku materializacji takich niezidentyfikowanych zobowiązań może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy lub harmonogram realizacji projektu. W przeszłości ryzyko to zmaterializowało się, gdy Spółka nabyła Auto-Centrum S.A. prowadzącą działalność w branży motoryzacyjnej. Auto-Centrum S.A. była właścicielem działki, na której Grupa realizuje obecnie projekt Początek Piątkowo. Po nabyciu niektórzy pracownicy i podwykonawcy zgłosili się do Grupy z roszczeniami, które nie zostały zidentyfikowane w trakcie badania due diligence przeprowadzonego przed nabyciem Łączna kwota takich roszczeń nie przekroczyła 500.000 PLN.

Ponadto, ograniczona dostępność gruntów może ograniczać zdolność Grupy do uzupełniania banku ziemi zgodnie z jej długoterminową strategią i aktualnymi trendami rynkowymi. W celu utrzymania lub zwiększenia skali działalności na rynku charakteryzującym się silnym popytem i ograniczoną podażą gruntów, Grupa może być zmuszona do skrócenia harmonogramów realizacji inwestycji i priorytetowego traktowania projektów krótkoterminowych, co może ograniczać jej zdolność do nabywania gruntów pod inwestycje długoterminowe i może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy, ponieważ grunty nabywane pod małe i krótkoterminowe projekty są zazwyczaj droższe, a takie zwiększone koszty mogą nie zostać przeniesione na klientów końcowych.

Ponadto, niektóre nieruchomości nabyte lub których nabycie jest rozważane przez Grupę mogą być obarczone ryzykami prawnymi, w tym nieuregulowanym stanem prawnym, wadami tytułu własności oraz potencjalnymi roszczeniami reprywatyzacyjnymi lub restytucyjnymi, mimo że przed ich nabyciem przeprowadzono analizę stanu prawnego. Tego rodzaju roszczenia, jeśli zostaną zgłoszone i uznane, mogą prowadzić do zakwestionowania tytułu prawnego Grupy, a nawet do utraty prawa własności danej nieruchomości. Wadliwy tytuł prawny lub nierozstrzygnięte roszczenia mogą znacząco opóźnić rozpoczęcie lub zakończenie realizacji projektu deweloperskiego albo uczynić jego realizację ekonomicznie nieopłacalną lub prawnie niemożliwą. W przeszłości Grupa nabywała nieruchomości, których status prawny jako inwestycji długoterminowych nie był w pełni jasny, zakładając, że kwestie te zostaną przez Spółkę rozwiązane i uregulowane w perspektywie długoterminowej.

Utrzymywanie się wyżej wymienionych zdarzeń w średnim i długim okresie może ograniczyć zdolność Grupy do przygotowywania i realizacji nowych, atrakcyjnych projektów deweloperskich, a tym samym wpłynąć na skalę przychodów lub skutkować wzrostem kosztów takich przedsięwzięć. Chociaż do tej pory Grupa nie poniosła istotnych strat wynikających z tego rodzaju ryzyk prawnych, nie można zagwarantować, że podobne problemy nie pojawią się w przyszłości, zwłaszcza w kontekście rosnącej konkurencji o grunty oraz konieczności nabywania nieruchomości o bardziej złożonym statusie prawnym.

Brak możliwości zapewnienia wystarczającej ilości gruntów w odpowiednich lokalizacjach lub błędna ocena atrakcyjności lokalizacji mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne i perspektywy rozwoju Grupy ROBYG.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest znacząca z uwagi na oczekiwany zakres negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako średnie.

Wzrost cen gruntów może negatywnie wpłynąć na rentowność oraz ekonomiczną zasadność realizacji projektów deweloperskich Grupy

Grupa zaobserwowała znaczący wzrost cen gruntów na polskim rynku nieruchomości w ostatnich latach, w tym przykładowo wzrost średnich cen transakcyjnych działek budowlanych w Warszawie o około 41,7% w okresie od pierwszego kwartału 2020 r. do czwartego kwartału 2025 r., według raportu o cenach nieruchomości Bankier.pl, „Pulsu Biznesu" i Cenatorium. Trend ten utrzymuje się, pomimo że wiele dostępnych działek ma złożony status prawny, a nie jest objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego lub wymaga znacznych prac przygotowawczych przed rozpoczęciem zabudowy. Nabywanie i zagospodarowywanie takich gruntów wiąże się zazwyczaj z wyższymi kosztami, większą złożonością techniczną i dłuższymi harmonogramami realizacji inwestycji.

Niemniej, wzrost cen gruntów na polskim rynku nieruchomości nie przełożył się dotychczas w istotny sposób na pogorszenie wyników finansowych ani rentowności działalności Grupy ROBYG. Grupa zachowała zdolność do osiągania zakładanych poziomów marż z podstawowej działalności operacyjnej, których fluktuacje w poszczególnych latach wynikały głównie ze struktury realizowanych projektów deweloperskich, a nie ze wzrostu kosztów realizacji projektów. Jednocześnie wzrost cen mieszkań, będący pochodną wyższych kosztów inwestycyjnych, mógł okresowo wpływać na dostępność ofert dla części klientów, jednak nie skutkował istotnym i trwałym spadkiem popytu na lokale oferowane przez Grupę. Popyt pozostawał wspierany przez czynniki strukturalne charakterystyczne dla rynku mieszkaniowego w Polsce.

Wraz ze wzrostem cen gruntów Grupa może napotkać trudności w przygotowywaniu dokładnych modeli finansowych dla poszczególnych projektów, w tym w prawidłowym oszacowaniu kosztów nabycia gruntów, kosztów przygotowania inwestycji oraz całkowitych kosztów projektu, jak również w ustaleniu odpowiedniego poziomu cen lokali mieszkalnych. Szybkie zmiany cen gruntów mogą wymagać częstych aktualizacji założeń finansowych lub mogą nie być w pełni uwzględnione w modelach finansowych na moment nabycia, co może skutkować niższymi niż oczekiwane marżami projektów.

W dotychczasowej działalności Grupy ROBYG powyższe ryzyka już się zmaterializowały, w tym wystąpiły trudności w pozyskiwaniu gruntów odpowiednich pod zabudowę wielorodzinną w miastach oraz presja na marże deweloperskie wynikająca z utrzymujących się na wysokim poziomie i rosnących cen gruntów. Jeżeli tendencje te będą się utrzymywać lub nasilać, mogą one wywrzeć istotny niekorzystny wpływ na działalność Grupy, wyniki operacyjne, sytuację finansową oraz przepływy pieniężne.

Ponadto, nabywając grunty, Grupa często zawiera umowy przedwstępne sprzedaży, na mocy których realizacja transakcji jest uzależniona od spełnienia określonych warunków zawieszających. Warunki te różnią się w zależności od transakcji, ale zazwyczaj obejmują uzyskanie zatwierdzeń, pozwoleń i decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji środowiskowych oraz pozwoleń na budowę.

Proces spełniania tych warunków zawieszających może być czasochłonny i podatny na opóźnienia pozostające poza kontrolą Grupy. W sytuacjach, gdy realizacja takich warunków znacząco się wydłuża, a w międzyczasie ceny gruntów istotnie rosną, kontrahenci, będący stronami takich przedwstępnych umów sprzedaży, mogą dążyć do renegocjacji pierwotnie uzgodnionej ceny nabycia lub w inny sposób wywierać presję na Grupę w celu podwyższenia ceny za grunt. Grupa może nie być w stanie oprzeć się takiej presji bez ryzyka utraty danej potencjalnej inwestycji, a w dłuższej perspektywie może nie być w stanie przenieść wyższych kosztów na klientów.

Takie sytuacje mogą mieć negatywny wpływ na wyniki ekonomiczne niektórych trwających projektów deweloperskich, w tym między innymi projektów Dzieci Warszawy i Wiktoryn zlokalizowanych w Warszawie. Ponowne wystąpienie podobnych okoliczności mogłoby obniżyć marże projektowe, negatywnie wpłynąć na zwrot z zainwestowanego kapitału oraz mieć istotny negatywny wpływ na działalność, wyniki operacyjne, sytuację finansową i przepływy pieniężne Grupy.

Poszczególne elementy składające się na niniejszy czynnik ryzyka często materializują się na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz w branży deweloperskiej w Polsce, i jako takie miały miejsce również w przeszłości Grupy. Dotyczy to w szczególności okresów podwyższonej presji konkurencyjnej, w tym w zakresie pozyskiwania gruntów inwestycyjnych oraz zmian w strategiach i modelach biznesowych konkurentów Spółki. Niemniej, dotychczas materializacja powyższych okoliczności nie miała charakteru nadzwyczajnego ani nie generowała samoczynnie istotnych negatywnych konsekwencji dla możliwości realizacji strategii Grupy.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest znacząca z uwagi na oczekiwany zakres negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako średnie.

Nieprzewidziane prace, czynniki zewnętrzne oraz ograniczona dostępność surowców lub materiałów budowlanych mogą powodować opóźnienia w realizacji projektów inwestycyjnych Grupy ROBYG, a w konsekwencji mogą zwiększyć koszty całego projektu deweloperskiego

Na poziom kosztów Grupy ROBYG oraz terminowe zakończenie jej projektów inwestycyjnych mogą wpływać opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów, konieczność wykonania prac nieprzewidzianych na etapie planowania danej inwestycji oraz różne inne czynniki zewnętrzne.

Może się zdarzyć, że po nabyciu gruntu Grupa będzie zobowiązana do wykonania na takim terenie prac, które nie były przewidziane w wstępnych założeniach przyszłego projektu. Przykładowo budowa drogi lub infrastruktury sieciowej na gruntach miejskich może powodować opóźnienia lub zwiększenie kosztów realizacji projektu deweloperskiego. Ponadto Grupa może nie być w stanie w całości lub w części uwzględnić swoich założeń projektowych w pozwoleniu na budowę lub decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ okres pomiędzy nabyciem gruntu a rozpoczęciem jego zagospodarowania może być znacząco wydłużony. Może to wynikać z istniejącej lub planowanej zabudowy sąsiedniej, nowych tras komunikacyjnych, terenów zielonych, inwestycji infrastrukturalnych lub komercyjnych, które mogą wpływać na powierzchnię użytkową danego projektu inwestycyjnego, a w konsekwencji przekładać się na dodatkowe bezpośrednie koszty projektu.

Zakończenie prac budowlanych jest również w dużej mierze uzależnione od warunków pogodowych, w szczególności od przedłużających się mrozów. W przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków pogodowych może to skutkować opóźnieniami w realizacji projektu lub wstrzymaniem budowy, co może wiązać się z ryzykiem roszczeń konsumenckich oraz koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z zabezpieczeniem placu budowy w okresie przestoju, wypłatą odszkodowań, a nawet może zwiększać ryzyko wystąpienia wypadków budowlanych.

W przypadku ograniczonej podaży dostępnych surowców i materiałów budowlanych, w celu zapewnienia ciągłości procesu deweloperskiego, Grupa ROBYG może być zmuszona do stosowania materiałów alternatywnych i zamiennych, które są często droższe od materiałów standardowo stosowanych przez Grupę w procesie budowlanym.

Jakiekolwiek opóźnienie lub brak realizacji projektu może również zwiększyć ryzyko, że klienci będą żądać zapłaty kar umownych na podstawie zawartych umów deweloperskich za każdy dzień opóźnienia lub odszkodowania za utracone korzyści (w przypadku mieszkań nabytych w celu ich wynajmu) lub za koszty wynajmu mieszkań zastępczych w okresie opóźnienia. W związku z tym, jakiekolwiek opóźnienie lub brak realizacji projektu może negatywnie wpłynąć na poziom rentowności poszczególnych projektów, a tym samym na działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne Grupy ROBYG.

Ryzyko to zmaterializowało się w dotychczasowej działalności Grupy ROBYG. Przykładowo, w związku z ograniczoną dostępnością oraz wzrostem cen niektórych materiałów budowlanych spowodowanym wojną w Ukrainie, takich jak stal, czy też w wyniku zakłóceń w dostawach gazu ze wschodniej granicy Polski, doszło do opóźnień w realizacji projektów spowodowanych przejściowymi niedoborami cementu.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest znacząca z uwagi na oczekiwaną dotkliwość negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako wysokie.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych oraz branża deweloperska w Polsce charakteryzują się wysoką konkurencyjnością, a presja konkurencyjna lub zmiany modeli biznesowych innych deweloperów mogą negatywnie wpłynąć na działalność i perspektywy rozwoju Grupy ROBYG

Rynek nieruchomości mieszkaniowych oraz branża deweloperska w Polsce charakteryzują się wysoką konkurencyjnością. Konkurencja ta jest związana z istnieniem i ciągłym rozwojem dużych spółek deweloperskich oraz wysokim popytem na mieszkania. Rynek nieruchomości w Polsce korzysta, według Raportu JLL, między innymi z jednego z najniższych wskaźników mieszkań w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców oraz z wysokiego deficytu mieszkaniowego. W 2025 roku deficyt mieszkaniowy w sześciu kluczowych polskich aglomeracjach miejskich z perspektywy działalności Grupy (Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi i Krakowie) szacowano na od 640 do 740 tys. lokali, z czego 540 tys. lokali stanowił deficyt regularny, a od 100 do 200 tys. lokali – deficyt migracyjny (źródło: Raport JLL). Ponadto wysoki popyt na nieruchomości mieszkaniowe w Polsce zwiększył zainteresowanie atrakcyjnymi z tej perspektywy gruntami. W rezultacie popyt na atrakcyjne grunty stał się jednym z głównych obszarów konkurencji wśród deweloperów mieszkaniowych. Sukces Grupy w tym zakresie w dużej mierze zależy od zabezpieczenia odpowiednio dużego banku ziemi, a jednocześnie od jej zdolności do jego uzupełniania i dalszego zagospodarowywania gruntów.

Grupa ROBYG koncentruje swoją działalność na dużych rynkach nieruchomości mieszkaniowych w polskich miastach, takich jak Warszawa, Poznań, Trójmiasto (w tym inwestycje w Gdańsku i Gdyni), Wrocław, a także prowadzi działalność deweloperską w Łodzi, równolegle planując rozszerzenie działalności deweloperskiej na Kraków (rynek, na którym

Grupa ROBYG dotychczas świadczyła jedynie usługi generalnego wykonawstwa na rzecz Grupy Vantage a w marcu 2026 r. nabyła pierwsze działki gruntu pod własne inwestycje deweloperskie), gdzie konkurencja o grunty jest intensywna, ceny gruntów należą do najwyższych w Polsce, a znalezienie odpowiednich gruntów pod zabudowę może sprawiać trudności. Na Datę Prospektu kluczowymi konkurentami Grupy ROBYG są Dom Development S.A., Murapol S.A., Atal S.A., Develia S.A., Victoria Dom S.A. oraz grupa Echo-Archicom (Echo Investment S.A. i Archicom S.A.), z których każdy dysponuje znacznymi zasobami finansowymi, które mogą umożliwić im oferowanie cen za grunty powyżej ceny rynkowej, na które Grupa może nie być skłonna przystać.

Nie można zapewnić, że Grupa będzie w stanie skutecznie konkurować z innymi podmiotami w zakresie nabywania gruntów, ani że – mimo pozyskania odpowiednich działek niezbędnych do realizacji swojej strategii – nie będzie zmuszona zapłacić wyższej niż oczekiwano ceny za konkretny grunt (w tym grunt położony w mniej atrakcyjnej lokalizacji). W konsekwencji może to wpłynąć na atrakcyjność oferty Grupy ROBYG oraz rentowność realizowanych projektów deweloperskich. Ponadto wzrost cen gruntów może negatywnie wpłynąć na konkurencyjność i rentowność nowych projektów deweloperskich Grupy ROBYG na gruntach nabytych w przyszłości, ponieważ koszt nabycia gruntów jest istotnym czynnikiem wpływającym na opłacalność danego projektu. Z drugiej strony, wzrost cen gruntów może zwiększyć konkurencyjność projektów deweloperskich zrealizowanych na gruntach wcześniej nabytych po niższych cenach.

Ponadto konkurenci mogą okresowo oferować klientom warunki, które na Datę Prospektu nie są zgodne z założeniami strategicznymi Grupy, takie jak: (i) niższe ceny ofertowe dla klientów, które w przeszłości skutkowały spadkiem tempa sprzedaży Grupy; (ii) szersza dostępność harmonogramów płatności znacząco wydłużających wymagane terminy płatności (np. systemy odroczonej płatności 10/90 lub 20/80); (iii) dodatkowe zasoby (np. *miejsca parkingowe i komórki lokatorskie* w cenach poniżej kosztów realizacji); (iv) zachęty finansowe (np. w formie niższych kosztów wykończenia mieszkań pod klucz lub zwrotu gotówki w formie cashback); (v) kupony rabatowe lub pokrywanie kosztów transakcyjnych (np. kosztów aktu notarialnego przenoszącego własność) przez dewelopera. Ponadto konkurenci mogą oferować rozwiązania niedostępne dla Grupy ROBYG, w tym mieszkania różniące się pod względem technologii lub standardu wykończenia (zarówno mieszkań, jak i części wspólnych). Takie działania były podejmowane przez konkurentów Grupy ROBYG w przeszłości. Historycznie, konkurenci Grupy podejmowali również działania takie jak podwyższanie wynagrodzeń dla pośredników lub agentów, co skutkowało migracją potencjalnych klientów, którzy podążali za pośrednikiem lub agentem do konkurentów lub zatrudnianie pracowników Grupy odpowiedzialnych za obsługę klientów, w szczególności inwestorów nabywających lokale mieszkalne w celach inwestycyjnych, osłabiając tym samym pozycję konkurencyjną Grupy. Grupa nie może zapewnić, że takie działania nie powtórzą się w przyszłości. W odpowiedzi na działania podejmowane przez konkurentów i ich politykę cenową Grupa podejmowała i może podejmować różne działania, takie jak obniżanie cen sprzedaży mieszkań, co może mieć negatywny wpływ na jej przychody i rentowność w przyszłości.

Grupa ROBYG nie może również wykluczyć zmian w modelach biznesowych swoich konkurentów. Takie zmiany mogą umożliwić konkurentom Grupy lepszą optymalizację procesów lub efektywności organizacji, co może skutkować lepszymi wskaźnikami efektywności i marżami, a w konsekwencji krótszym średnim czasem realizacji inwestycji i szybszym przekazywaniem lokali mieszkalnych klientom.

Zdolność Grupy ROBYG do utrzymania i wzmocnienia pozycji konkurencyjnej na rynku oraz udziału w rynku zależy od wielu czynników, z których część pozostaje poza jej kontrolą. W szczególności obecni i przyszli konkurenci Grupy ROBYG mogą przeznaczać większe zasoby finansowe niż Grupa na nabywanie bardziej atrakcyjnych nieruchomości i mogą oferować korzystniejsze warunki swoim potencjalnym klientom. Ponadto konkurenci Grupy ROBYG mogą prowadzić agresywne działania marketingowe bezpośrednio wymierzone w działalność Grupy ROBYG. W rezultacie konkurenci ci mogą być w stanie konkurować z Grupą ROBYG w zakresie wyboru lokalizacji inwestycji.

Na pozycję konkurencyjną Grupy mogą również wpływać fuzje lub przejęcia podmiotów konkurencyjnych, które mogą skutkować zwiększeniem udziału konkurentów w rynku, w tym w szczególności przejęcia przez podmioty zagraniczne, inwestorów strategicznych i finansowych. Takie podmioty mogą mieć silniejszą pozycję rynkową niż Grupa i mogą mieć dostęp do znacznych środków finansowych pozwalających im skutecznie konkurować na rynku, w tym poprzez nabywanie gruntów pozostających poza zasięgiem operacyjnym Grupy.

Rosnąca presja ze strony konkurentów w zakresie nabywania gruntów prowadzi również do sytuacji, w których Grupa nabywa grunty bez odpowiednich pozwoleń na budowę. Jeżeli pozwolenia na zabudowę nie zostaną uzyskane w odpowiednim terminie, może to wpłynąć na realizację projektu. W rezultacie Grupa może nie być w stanie zrealizować projektów w pierwotnie planowanym terminie lub zakresie, co miało miejsce w przeszłości i miało negatywny wpływ na rozwój Grupy. Taka sytuacja może również wystąpić w przypadku projektu Grabiszyńska, gdzie działka nadal ma przeznaczenie przemysłowe, a jej przekształcenie na przeznaczenie mieszkaniowe nie zostało uwzględnione w projekcie planu ogólnego dotyczącego zagospodarowania przestrzennego.

Jakikolwiek potencjalny spadek konkurencyjności Grupy ROBYG lub wzrost presji konkurencyjnej (w tym presji cenowej) wynikający z powyższych czynników mógłby spowolnić rozwój działalności Grupy ROBYG i prowadzić do spadku jej udziału w rynku lub obniżenia rentowności.

Poszczególne elementy składające się na niniejszy czynnik ryzyka często materializują się na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz w branży deweloperskiej w Polsce, i jako takie miały miejsce również w przeszłości Grupy. Dotyczy to w szczególności okresów podwyższonej presji konkurencyjnej, w tym w zakresie pozyskiwania gruntów inwestycyjnych oraz zmian w strategiach i modelach biznesowych konkurentów Spółki. Niemniej, dotychczas materializacja powyższych okoliczności nie miała charakteru nadzwyczajnego ani nie generowała samoczynnie istotnych negatywnych konsekwencji dla możliwości realizacji strategii Grupy.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest umiarkowana z uwagi na oczekiwaną skalę negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako średnie.

Nieosiągnięcie planowanej powierzchni użytkowej może negatywnie wpłynąć na wyniki operacyjne, sytuację finansową i przepływy pieniężne Grupy ROBYG

Projekty deweloperskie Grupy są planowane i budżetowane na podstawie szczegółowych projektów architektonicznych oraz założeń dotyczących łącznej powierzchni użytkowej („**PU**"), która ma zostać wybudowana i sprzedana w każdym etapie projektu. Osiągnięcie planowanej PU jest kluczowym wyznacznikiem prognozowanych przychodów, marż i zwrotu z zainwestowanego kapitału. Nie można jednak zapewnić, że planowana PU dla danego projektu zostanie ostatecznie osiągnięta.

Grupa planuje swoje projekty z wieloletnim wyprzedzeniem i jest w związku z tym narażona na ryzyko, że na etapie zagospodarowania przestrzennego, projektowania, uzyskiwania pozwoleń lub budowy może być zobowiązana lub może zdecydować się na wprowadzenie zmian do pierwotnych założeń architektonicznych lub technicznych projektu. Takie zmiany mogą wynikać w szczególności ze: (i) zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów rozwoju przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę lub innych decyzji administracyjnych, które mogą wymagać modyfikacji projektów w celu zapewnienia zgodności z obowiązującymi przepisami lub optymalizacji wykorzystania gruntu; (ii) zmian w strukturze planowanych lokali mieszkalnych, w tym dostosowań wielkości mieszkań, układów lub rozwiązań funkcjonalnych w odpowiedzi na warunki rynkowe, wymogi regulacyjne lub ograniczenia techniczne, które – w przypadku zmniejszenia średniej wielkości lokali mieszkalnych – mogą wymagać przeznaczenia dodatkowej powierzchni na cele pomocnicze, takie jak parkingi podziemne, pomieszczenia techniczne lub części wspólne, zmniejszając tym samym PU dostępną do sprzedaży; (iii) przyjęcia alternatywnych rozwiązań technicznych, inżynieryjnych lub budowlanych, w tym dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, dostępności, standardów środowiskowych, efektywności energetycznej lub wymagań konstrukcyjnych, które mogą zmniejszyć powierzchnię sprzedaży netto; oraz (iv) nieprzewidzianych uwarunkowań specyficznych dla danej lokalizacji, w tym kwestii geotechnicznych, środowiskowych lub infrastrukturalnych, które mogą ograniczyć osiągalną powierzchnię zabudowy lub kubaturę.

Jakiekolwiek zmniejszenie rzeczywistej powierzchni użytkowej w porównaniu z planowanymi założeniami może prowadzić do niższych niż oczekiwane wolumenów sprzedaży i przychodów, obniżonej rentowności poszczególnych projektów, utraty wartości gruntów lub produkcji w toku oraz pogorszenia wskaźników zwrotu Grupy. Ponadto zmiany parametrów projektu mogą skutkować opóźnieniami w budowie, zwiększonymi kosztami realizacji lub finansowania, koniecznością renegocjacji umów przedsprzedaży oraz potencjalnymi sporami z podwykonawcami, nabywcami lub organami administracyjnymi.

Ponadto zdolność Grupy ROBYG do osiągnięcia planowanej PU może być dodatkowo ograniczona przez zmieniające się wymogi regulacyjne, środowiskowe i urbanistyczne w Polsce, w tym bardziej rygorystyczne standardy zrównoważonego rozwoju, efektywności energetycznej i wymogi klimatyczne, które mogą zmniejszyć powierzchnię sprzedaży netto lub zwiększyć udział powierzchni niegenerującej przychodów w przyszłych inwestycjach.

Ryzyko to zmaterializowało się w historii Grupy w przypadku projektu Jagodno (zlokalizowanego we Wrocławiu), gdzie osiągnięta PU była niższa niż oczekiwana w momencie nabycia gruntu. Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest umiarkowana z uwagi na oczekiwany zakres negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka, które byłyby istotne dla działalności Grupy, oceniane jest jako średnie.

W przypadku, gdy Grupa pełni rolę generalnego wykonawcy w ramach swoich projektów deweloperskich, ryzyka związane ze współpracą z podwykonawcami obciążają Grupę

W celu zwiększenia rentowności swojej działalności, w każdym ze swoich projektów deweloperskich Grupa ROBYG, zgodnie ze swoją strategią biznesową, realizuje wszystkie umowy budowlane jako generalny wykonawca poprzez

swoją spółkę zależną ROBYG Construction. Jednocześnie przychody z tytułu usług generalnego wykonawstwa świadczonych przez Grupę stanowiły: (i) 24,1% ogółu przychodów ze sprzedaży Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. (z czego 15,9% ogółu przychodów ze sprzedaży Grupy ROBYG stanowiły usługi generalnego wykonawstwa świadczone na rzecz Grupy Vantage), (ii) 10,7% w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. (z czego 5,4% ogółu przychodów ze sprzedaży Grupy ROBYG stanowiły usługi generalnego wykonawstwa świadczone na rzecz Grupy Vantage); oraz (iii) 0,3% w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. (zob. również pkt 14.2 „*Transakcje z podmiotami powiązanymi - Transakcje pomiędzy: (i) Grupą ROBYG a jej wspólnymi przedsięwzięciami oraz (ii) Grupą ROBYG a partnerami we wspólnych przedsięwzięciach i partnerami niekontrolującymi*" oraz pkt 14.3 „*Transakcje pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage lub wspólnymi przedsięwzięciami Grupy Vantage*"). Ponadto Grupa korzysta również z usług mniejszych, lokalnych i wyspecjalizowanych podwykonawców zamiast dużych wykonawców.

Jako generalny wykonawca ROBYG Construction ponosi pełną odpowiedzialność za prowadzenie i koordynację procesów budowlanych, w tym za zabezpieczenie wymaganych dostaw i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Pomimo sprawowania bieżącego nadzoru nad pracą podwykonawców, zarówno przez kierowników budowy, jak i wewnętrzny dział jakości, Grupa ROBYG nie może zapewnić, że zlecone prace zostaną wykonane przez podwykonawców z należytą starannością i w uzgodnionym terminie. Jakiekolwiek opóźnienia lub nieprawidłowości w trakcie realizacji projektu lub po jego zakończeniu mogą skutkować wydłużeniem czasu realizacji projektu deweloperskiego, a w konsekwencji wzrostem kosztów realizacji lub utratą wiarygodności Grupy ROBYG wobec nabywców lokali mieszkalnych lub komercyjnych bądź osób trzecich, w tym w związku ze świadczeniem przez Grupę ROBYG usług generalnego wykonawstwa na rzecz Grupy Vantage. W szczególności, jeżeli Grupa ROBYG będzie zmuszona do wykonania prac naprawczych lub pokrycia ich kosztów w inny sposób, a jednocześnie nie będzie w stanie odzyskać takich kosztów od podwykonawców, poniesione koszty mogą w całości obciążyć wyniki finansowe Grupy.

Ponadto, w przypadku, gdy podwykonawcy ROBYG Construction utracą płynność finansową, będą mieli inne problemy organizacyjne lub finansowe lub doświadczą zdarzeń siły wyższej, które mogłyby skutkować tymczasowym lub trwałym zaprzestaniem prac, może zaistnieć konieczność, w skrajnych przypadkach, rozwiązania umowy z podwykonawcą. Powyższe okoliczności mogą przełożyć się na opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów deweloperskich. Takie okoliczności miały miejsce w przeszłości, skutkowały koniecznością zastępowania jednych podwykonawców innymi lub do zmiany zakresu prac w celu dotrzymania harmonogramu i postępu budowy. W przypadku gdy cesja umów okazała się niemożliwa, Grupa zgłaszała odpowiednie roszczenia i unikała angażowania danego podmiotu w przyszłości. Ponadto, w przypadku wcześniejszego zakończenia współpracy z podwykonawcą, pojawia się kwestia rozliczenia za wykonane prace, ewentualnych potrąceń z tytułu kar umownych oraz uwzględnienia kosztów wykonania zastępczego, co również miało miejsce w przeszłości. Jeżeli nie zostanie osiągnięte porozumienie z takim podwykonawcą, np. w drodze ugody, nie można wykluczyć dochodzenia roszczeń przez takiego podwykonawcę wobec ROBYG Construction na drodze sądowej, a nawet złożenia przez podwykonawcę wniosku o ogłoszenie upadłości w celu wywarcia presji na ROBYG Construction w celu uznania roszczenia. W konsekwencji, nawet jeżeli nie ma podstaw do wydania przez sąd upadłościowy postanowienia o ogłoszeniu upadłości, roszczenia podwykonawcy zgłoszone w postępowaniu upadłościowym mogą negatywnie wpłynąć na reputację Grupy ROBYG.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest umiarkowana z uwagi na oczekiwaną dotkliwość negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako średnie.

Grupa ROBYG może ponosić odpowiedzialność wobec swoich klientów w wyniku wystąpienia wad w sprzedanych nieruchomościach

Sprzedaż nieruchomości, w tym mieszkań i lokali komercyjnych, wiąże się z odpowiedzialnością za wady. Grupa ROBYG może ponosić odpowiedzialność wobec nabywcy nieruchomości (między innymi z tytułu rękojmi ustawowej) za wady fizyczne i prawne budynków, mieszkań i lokali komercyjnych oraz gruntu, na którym budynki zostały wzniesione.

Na mocy obowiązujących przepisów prawa odpowiedzialność Grupy ROBYG wobec nabywcy może powstać w szczególności, gdy: (i) sprzedana nieruchomość ma wadę, która zmniejszyła jej wartość lub użyteczność ze względu na cel określony w umowie lub wynikający z okoliczności bądź przeznaczenia; (ii) nieruchomość nie posiada właściwości, które Grupa zapewniła nabywcy; (iii) nieruchomość nie nadaje się do celu, o którym nabywca poinformował Grupę w chwili zawarcia umowy; lub (iv) nieruchomość została wydana nabywcy w stanie niekompletnym. Umowy sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych zazwyczaj zawierają szczegółowe oświadczenia i zapewnienia dotyczące stanu faktycznego i prawnego sprzedawanych lokali. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek wad fizycznych lub prawnych lokalu lub części wspólnych, podmioty Grupy ROBYG mogą być zobowiązane do zapłaty odszkodowania (lub spełnienia innych świadczeń), przy czym okres ochrony nabywców lokali wynosi pięć lat od daty zawarcia umowy i sześć lat od wystąpienia szkody w przypadku dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. Ponadto nie ma gwarancji, że w przypadku

roszczeń dotyczących części wspólnych nieruchomości, które mogą być zgłaszane przez wspólnoty mieszkaniowe, Grupa będzie w stanie dochodzić roszczeń regresowych wobec podwykonawcy odpowiedzialnego za realizację prac budowlanych w projekcie, w którym zidentyfikowano wady. Grupa może mieć trudności z dochodzeniem roszczeń wobec danego podwykonawcy. Ponadto nie ma pewności, że po tak długim okresie podwykonawca nie zaprzestanie działalności lub ze względu na jego sytuację finansową, Grupa nie będzie mogła zaspokoić swoich roszczeń.

Grupa nie utworzyła rezerw na ewentualne wady za lata 2023–2025. Grupa utworzyła jednak rezerwy w związku z postępowaniami sądowymi wszczętymi przez wspólnoty mieszkaniowe w odniesieniu do zgłoszonych roszczeń. Łączna wartość roszczeń wspólnot mieszkaniowych dotyczących usunięcia usterek w częściach wspólnych budynków wybudowanych przez Grupę wynosiła na dzień 31 grudnia 2025 roku 21,5 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2024 roku 21,6 mln PLN oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku 25,6 mln PLN. Natomiast, łączna wartość utworzonych rezerw związanych z powyższymi postępowaniami na dzień 31 grudnia 2025, 2024 i 2023 wynosiła odpowiednio 6,4 mln PLN, 6,3 mln PLN oraz 2,2 mln PLN. W opinii Zarządu Spółki, roszczenia wspólnot mieszkaniowych są znacznie zawyżone, przedwczesne i w przeważającej większości nieuzasadnione z uwagi na to, że w uzasadnionych przypadkach Grupa usuwa na bieżąco stwierdzone wady. Ponadto, pewna część tych żądań zaspokojona będzie na koszt podwykonawców Grupy, którzy wykonywali dotknięte usterkami prace budowlane. Niemniej jednak, po przeprowadzeniu analizy możliwego zakresu i skali prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia w celu usunięcia usterek, jak również ze względu na fakt, że na obecnym etapie nie jest pewne, czy i w jakim stopniu koszty ich usuwania będą pokryte przez podwykonawców, Zarząd Spółki postanowił utworzyć rezerwy na oczekiwane koszty usunięcia stwierdzonych wad.

Chociaż Grupa ROBYG na bieżąco analizuje przyczyny takich wad w celu zapobiegania im w przyszłości, nie można zagwarantować, że nie wystąpią one ponownie. Podobnie nie można wykluczyć wystąpienia w przyszłości dodatkowych lub istotnych kosztów związanych z projektami deweloperskimi, co może skutkować obniżeniem ich rentowności.

Grupa ROBYG monitoruje i aktualizuje procedury mające na celu zapewnienie odpowiedniej jakości projektów deweloperskich. Nie można jednak zapewnić, że w przyszłości nie zostaną zgłoszone roszczenia dotyczące zidentyfikowanych lub domniemanych wad na skalę większą niż obecnie. Prace niezbędne do usunięcia zidentyfikowanych wad mogą na przykład okazać się bardzo kosztowne lub niemożliwe do wykonania. Ponadto wszelkie roszczenia zgłaszane wobec Grupy ROBYG, zarówno zasadne, jak i bezzasadne, mogą negatywnie wpłynąć na wizerunek Grupy ROBYG i jej projektów deweloperskich oraz ich postrzeganie przez docelowych klientów. Powyższe czynniki mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy ROBYG do sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych w przyszłości z zyskiem.

Ponadto, zgodnie z Ustawą Deweloperską, od połowy 2022 r. nabywcy mogą odmówić odbioru lokalu, jeżeli w trakcie procesu odbioru zostanie stwierdzone, że lokal mieszkalny jest obciążony istotną wadą, a deweloper odmówił uznania takiej wady w protokole odbioru. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru lokalu, do usunięcia wszelkich potwierdzonych wad lokalu mieszkalnego, a jeżeli deweloper, pomimo dołożenia należytej staranności, nie usunie wad w tym terminie, jest zobowiązany zaproponować inny termin usunięcia wad i uzasadnić opóźnienie. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywców. Jeżeli deweloper nie usunie wad w pierwotnym terminie lub nie zaproponuje dodatkowego terminu, nabywcy wyznaczają deweloperowi nowy termin na usunięcie wad, a jeżeli wady nie zostaną usunięte w tym terminie, nabywcy mogą usunąć wady na koszt dewelopera.

Ryzyko to zmaterializowało się w dotychczasowej działalności Grupy ROBYG (np. w wyniku zgłoszonych wad opisanych powyżej w kontekście czynników ryzyka) i może wystąpić w przyszłości.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest nieznaczna z uwagi na oczekiwany zakres negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako średnie.

Realizacja projektów jako generalny wykonawca w sektorze najmu instytucjonalnego (PRS) na warunkach uzgodnionych przez Spółkę i Vantage może nie być możliwa, jeżeli Vantage nie zapewni finansowania, w tym od TAG, a w niektórych przypadkach może prowadzić do potencjalnych konfliktów interesów

W marcu 2022 r. TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH (spółka w pełni zależna od TAG Immobilien AG – spółki notowanej na Giełdzie Papierów Wartościowych we Frankfurcie (Deutsche Börse) i jednego z liderów niemieckiego rynku nieruchomości) pośrednio nabyła 100% akcji Spółki. W wyniku tego nabycia Grupa ROBYG i Grupa Vantage zostały połączone w ramach większej Grupy TAG Immobilien.

Grupa ROBYG świadczy usługi generalnego wykonawstwa nie tylko w ramach własnych projektów inwestycyjnych i projektów joint venture w zintegrowanym pionowo modelu biznesowym Grupy (polegającym na integracji wszystkich aspektów procesu deweloperskiego w jednej grupie kapitałowej), ale również na rzecz projektów inwestycyjnych realizowanych we współpracy z Vantage Development (w pełni kontrolowaną przez Akcjonariusza Sprzedającego), które są przeznaczone głównie pod najem instytucjonalny w PRS i na nieruchomościach posiadanych przez Grupę

Vantage. Oprócz usług generalnego wykonawstwa Grupa ROBYG świadczy na rzecz Grupy Vantage w szczególności usługi zarządcze i usługi poszukiwania gruntów, a okazjonalnie również usługi zarządzania sprzedażą i marketingiem. W związku z planowaną Ofertą dnia 11 czerwca 2026 r. Grupa ROBYG zawarła z Grupą Vantage umowy ramowe, które ustalają ogólne warunki współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa, wspólnego poszukiwania i nabywania gruntów oraz innych obszarów współpracy grup kapitałowych, takich jak świadczenie usług zarządczych, doradczych i back office (*zob. pkt 9.6 „Opis działalności Grupy ROBYG – Model biznesowy – Współpraca z Grupą Vantage – Zasady i warunki współpracy*") oraz pkt 9.11 „*Istotne umowy – Umowy ramowe o współpracy z Grupą Vantage*").

Nie można wykluczyć, że pomimo wewnętrznych regulacji Spółki dotyczących konfliktów interesów i mechanizmów zabezpieczających interesy Spółki, decyzja o realizacji projektu deweloperskiego na sprzedaż lub projektu PRS może w niektórych przypadkach skutkować potencjalnymi konfliktami interesów pomiędzy interesami Spółki (w której większość akcji posiada Akcjonariusz Sprzedający, a znaczna liczba akcji po Ofercie będzie w posiadaniu akcjonariuszy mniejszościowych) a interesami Vantage (która jest w pełni kontrolowana przez TAG), np. na etapie decyzji dotyczących alokacji konkretnego gruntu pod realizację projektu deweloperskiego na sprzedaż detaliczną lub pod projekt PRS, bądź harmonogramu realizacji projektu.

Na podstawie umowy ramowej o współpracy, która została zawarta pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage, ROBYG zobowiązał się do rozpoczęcia budowy na rzecz Grupy Vantage około 2.000 lokali mieszkalnych w 2026 r. i około 1.500 lokali mieszkalnych rocznie w kolejnych latach (zob. pkt 9.11 „*Istotne umowy – Umowy ramowe o współpracy z Grupą Vantage*"). Tworzy to stabilny strumień przychodów dla Spółki. Realizując projekty deweloperskie PRS, Grupa Vantage opiera się i będzie opierać się głównie na finansowaniu otrzymywanym od TAG. Brak zapewnienia takiego finansowania przez TAG lub jakiekolwiek opóźnienie w przekazaniu środków zgodnie z uzgodnionym harmonogramem może negatywnie wpłynąć na możliwość realizacji planowanej liczby projektów deweloperskich PRS w całości lub w części, co może mieć negatywny wpływ na przychody Grupy.

Ryzyko to nie zmaterializowało się w dotychczas. Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest nieznaczna z uwagi na oczekiwaną skalę negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako niskie.

Grupa ROBYG może nie być w stanie uzyskać finansowania niezbędnego do realizacji projektów deweloperskich, spłaty zobowiązań finansowych ani pozyskać finansowania na korzystnych warunkach, a w przypadku naruszenia warunków finansowania może utracić swoje aktywa

Każdy z projektów Grupy ROBYG wymaga znacznych zasobów finansowych do realizacji. W celu finansowania takich projektów, Grupa ROBYG indywidualnie planuje źródła finansowania, które obejmują środki własne, wpłaty klientów oraz finansowanie zewnętrzne (finansowanie dłużne) w formie kredytów, obligacji i opcjonalnie pożyczek. W odniesieniu do kredytów i obligacji zob. pkt 9.11*„Opis działalności Grupy ROBYG – Istotne umowy – Umowy finansowania i emisje obligacji"* oraz pkt 8.6 *„Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej – Płynność i zasoby kapitałowe - Finansowanie obligacjami"* oraz *„- Kredyty obrotowe*", a także pkt 8.7 *„Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej – Zobowiązania finansowe*". Korzystanie z finansowania zewnętrznego zależy nie tylko od sytuacji finansowej Grupy ROBYG, ale również od ogólnego cyklu biznesowego , skłonności banków do udzielania finansowania na projekty deweloperskie, sytuacji na rynkach kapitałowych i zaufania inwestorów, a także od szeregu innych czynników zewnętrznych, w tym warunków makroekonomicznych, poziomu stóp procentowych, inflacji, zmian polityki pieniężnej, zmian regulacyjnych lub prawnych, napięć geopolitycznych, dostępności i kosztu kapitału oraz ogólnej stabilności i płynności systemu finansowego. Brak lub ograniczony dostęp do finansowania zewnętrznego w oczekiwanym terminie, w wymaganej kwocie i po określonych warunkach może skutkować opóźnieniami w realizacji projektów, a w skrajnych przypadkach uniemożliwić ich realizację, jak również ograniczyć kwotę dywidendy, która może zostać wypłacona przez Spółkę. Zarząd nie może zapewnić, że Grupa ROBYG będzie w stanie pozyskać finansowanie na swoje projekty deweloperskie na korzystnych warunkach lub w ogóle oraz że będzie w stanie kontynuować dotychczasowy sposób finansowania swoich projektów.

Ponadto na dzień 31 grudnia 2025 r. i na dzień 31 grudnia 2024 r. zadłużenie netto Grupy ROBYG wyniosło odpowiednio 461.391 tys. PLN i 221.516 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa dysponowała nadwyżką środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w stosunku do zobowiązań oprocentowanych. Zarząd nie może zapewnić, że Grupa ROBYG będzie w stanie terminowo spłacać odsetki i kapitał ani wypełniać innych zobowiązań (w tym wskaźników finansowych) wynikających z odpowiednich umów finansowych. Dodatkowo, jeśli Grupa ROBYG nie będzie w stanie pozyskać finansowania zgodnie ze swoimi oczekiwaniami, może zostać zmuszona do zmiany strategii lub ograniczenia realizacji swoich projektów deweloperskich, a w konsekwencji tempo osiągania przez Grupę ROBYG celów strategicznych może być wolniejsze niż pierwotnie zakładano lub cele te mogą w ogóle nie zostać osiągnięte.

Ponadto umowy finansowe zawarte przez Grupę ROBYG zawierają szereg standardowych zobowiązań, w tym zobowiązania dotyczące utrzymywania określonych kowenantów finansowych i wskaźników zdefiniowanych w umowach finansowania, z których najistotniejsze obejmują: (i) wskaźnik zadłużenia netto do kapitału własnego, (ii) wskaźnik pokrycia

obsługi odsetek (tj. stosunek skonsolidowanej EBITDA do poniesionych kosztów finansowych netto związanych z finansowaniem zewnętrznym); oraz (iii) wskaźnik zadłużenia netto do skonsolidowanej EBITDA. Ponadto umowy finansowe zawierają również standardowe klauzule zakazujące obciążania aktywów kredytobiorcy prawami osób trzecich, klauzule mające zastosowanie w przypadku naruszenia zapewnień wynikających z innych umów lub jakiejkolwiek zmiany prowadzonej działalności gospodarczej. W historii Grupy ryzyko naruszenia kowenantów finansowych nie zmaterializowało się.

Niespełnienie zobowiązań wynikających z takich umów finansowych skutkujące ich naruszeniem lub nieuzyskanie przez Grupę ROBYG zwolnienia od stron finansujących może skutkować, między innymi, obowiązkiem natychmiastowej spłaty kapitału wraz z odsetkami, skorzystaniem przez stronę finansującą z zabezpieczeń ustanowionych na aktywach Grupy na mocy takich umów oraz odmową udzielenia dodatkowego finansowania. Każde z powyższych zdarzeń może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG.

Ponadto umowy finansowe przewidują pakiet zabezpieczeń obejmujący zastawy na aktywach Spółki, zastawy na rachunkach bankowych Spółki, pełnomocnictwa do rachunków bankowych Spółki oraz pełnomocnictwa do ustanowienia hipotek, cesja wierzytelności na zabezpieczenie oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożone przez Spółkę, które w przypadku egzekucji przez banki mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową i działalność Grupy oraz negatywnie wpłynąć na planowaną działalność deweloperską.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest nieznaczna z uwagi na oczekiwany zakres negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka, które byłoby istotne dla działalności Grupy, oceniane jest jako niskie.

Wzrost referencyjnych stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego wyznaczanych przez Radę Polityki Pieniężnej oraz rynkowych stawek referencyjnych WIBOR może skutkować wyższymi kosztami finansowania oraz zwiększonym ryzykiem finansowym ponoszonym przez Grupę ROBYG

Grupa ROBYG obecnie posiada oraz zamierza nadal zaciągać zobowiązania w ramach pozyskanego finansowania dłużnego, które obecnie jest w całości oprocentowane zmienną stopą procentową. W związku z tym Grupa jest narażona na ryzyko zmiany stóp procentowych i potencjalnego istotnego wzrostu kosztów obsługi finansowania zewnętrznego, ponieważ istotna część jej zadłużenia oprocentowana jest według zmiennych stóp procentowych opartych o rynkowe stawki referencyjne WIBOR, których poziom zależy w szczególności od decyzji Rady Polityki Pieniężnej Narodowego Banku Polskiego w zakresie wysokości referencyjnych stóp procentowych, co skutkuje bezpośrednim wpływem zmian tych stawek na wysokość kosztów finansowania ponoszonych przez Grupę. Oprocentowanie obligacji Grupy ROBYG stanowi sumę stawki WIBOR 6M oraz marży, natomiast oprocentowanie kredytów i pożyczek bankowych stanowi sumę stawki WIBOR 1M oraz marży instytucji finansującej, co powoduje, że wzrost stawek WIBOR przekłada się bezpośrednio na zwiększenie kosztów odsetkowych ponoszonych przez Grupę ROBYG. Stopy procentowe są bardzo wrażliwe na wiele czynników, w tym politykę pieniężną rządu, krajowe i międzynarodowe warunki gospodarcze i polityczne oraz inne czynniki pozostające poza kontrolą Grupy ROBYG. Każdy wzrost odpowiednich stóp procentowych może zwiększyć koszty finansowania Grupy ROBYG zarówno w odniesieniu do istniejących kredytów, jak i przy zaciąganiu nowych, co miało miejsce w przeszłości, zwiększając tym samym koszty operacyjne i wpływając na rentowność Grupy ROBYG. Na Datę Prospektu poziom stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego, ustalanej przez Radę Polityki Pieniężnej wynosi 3,75%. Potencjalny wzrost stóp procentowych może skutkować dalszym zwiększeniem kosztów obsługi zadłużenia zewnętrznego oraz dodatkowymi trudnościami w pozyskaniu finansowania zewnętrznego przez Grupę, a w konsekwencji może prowadzić do obniżenia wyników finansowych Grupy ROBYG. Wzrost kosztów finansowania może również ograniczyć zdolność Grupy do pozyskania przyszłego finansowania ze względu na potencjalne pogorszenie zdolności do obsługi zadłużenia. Na Datę Prospektu Grupa nie jest w stanie ocenić wpływu powyższych zmian na swoją działalność.

Analiza wrażliwości ryzyka stopy procentowej została przedstawiona w *„Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej – Czynniki ogólne mające wpływ na wyniki operacyjne i finansowe Grupy – Koszty zadłużenia*" oraz w Nocie 31.1 do Historycznego Sprawozdania Finansowego.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. i na Datę Prospektu Grupa ROBYG nie zabezpiecza swoich zobowiązań opartych na zmiennej stopie procentowej za pomocą instrumentów pochodnych, co może zwiększać ekspozycję Grupy na ryzyko stóp procentowych. Ponadto przyszłe zmiany stóp procentowych mogą spowodować wzrost zobowiązań Grupy, co z kolei może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne Grupy ROBYG.

Ryzyko to zmaterializowało się w przeszłości, w szczególności w okresie istotnych podwyżek referencyjnych stóp procentowych dokonywanych przez Radę Polityki Pieniężnej Narodowego Banku Polskiego w latach 2021–2023, które doprowadziły do wzrostu rynkowych stawek WIBOR, a w konsekwencji do wzrostu kosztów obsługi zadłużenia Grupy oprocentowanego według zmiennych stóp procentowych.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest umiarkowana z uwagi na oczekiwany zakres negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka, które byłoby istotne dla działalności Grupy, oceniane jest jako niskie do średniego.

Opóźnienia w uzyskiwaniu decyzji administracyjnych, kwestionowanie tych decyzji i działania stron trzecich mogą negatywnie wpłynąć na terminowość oraz realizację projektów deweloperskich Grupy ROBYG

Realizacja projektów deweloperskich Grupy ROBYG podlega licznym wymogom prawnym i regulacyjnym. W szczególności rozpoczęcie, realizacja i zakończenie projektów budowlanych wymagają uprzedniego uzyskania szeregu zatwierdzeń, pozwoleń i decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji środowiskowych, pozwoleń na budowę i pozwoleń na użytkowanie, które są wydawane przez właściwe organy administracji publicznej. Jakiekolwiek braki, niespójności lub błędy w takich decyzjach lub odstępstwa od ich warunków mogą skutkować wstrzymaniem prac budowlanych, opóźnieniami w realizacji projektu lub, w niektórych przypadkach, brakiem możliwości realizacji projektu zgodnie z planem.

Proces uzyskiwania wymaganych decyzji administracyjnych jest regulowany przez właściwe przepisy proceduralne często wymagające uwzględnienia interesu publicznego, w tym interesów społeczności lokalnych. Niektóre postępowania, w szczególności w obszarach ochrony środowiska i planowania przestrzennego, mogą podlegać szerokim konsultacjom społecznym. W rezultacie Grupa ROBYG ma ograniczony wpływ na czas trwania i wynik takich postępowań i nie może zapewnić, że wszystkie wymagane decyzje zostaną uzyskane w przewidywanych terminach, staną się ostateczne, nie zostaną zaskarżone lub nie zostaną następnie zmienione, uchylone lub uznane za nieważne. Jakiekolwiek nieuzyskanie niezbędnych decyzji, opóźnienia w ich uzyskaniu lub zmiany ich zakresu lub ważności mogą istotnie ograniczyć zdolność Grupy ROBYG do rozpoczęcia, kontynuowania lub zakończenia jej projektów deweloperskich.

W niektórych przypadkach Grupa ROBYG może nie uzyskać wymaganych decyzji o warunkach zabudowy lub pozwoleń na budowę w terminach określonych w przedwstępnych umowach nabycia gruntów. Jeżeli sprzedający nie wyrazi zgody na przedłużenie takich terminów, Grupa może być zmuszona do rezygnacji z planowanej inwestycji lub zaakceptowania mniej korzystnych warunków nabycia, w tym wyższych cen zakupu. Każdy z tych scenariuszy może negatywnie wpłynąć na portfel projektów Grupy, koszty oraz rentowność.

Ryzyko to zmaterializowało się w dotychczasowej działalności Grupy ROBYG w przypadku gruntu zlokalizowanego przy ul. Kłobuckiej w Warszawie, dla którego nie zatwierdzono warunków zabudowy, a Grupa rozwiązała umowę przedwstępną dotyczącą nabycia tego gruntu.

Ponadto decyzje administracyjne dotyczące projektów deweloperskich mogą być zaskarżane przez osoby trzecie, w tym właścicieli lub użytkowników sąsiednich nieruchomości, którzy są uprawnieni do udziału w postępowaniach administracyjnych. Takie strony mogą wnosić odwołania od wydanych decyzji, wszczynać postępowania przed organami administracyjnymi wyższej instancji lub wnosić skargi do sądów administracyjnych. Działania te, niezależnie od ich zasadności, mogą prowadzić do zawieszenia postępowań, wydłużenia harmonogramów projektów lub, w skrajnych przypadkach, do rezygnacji z projektu. Spory wynikające z takich zaskarżeń mogą również negatywnie wpłynąć na reputację Grupy ROBYG, a także na postrzeganie jej projektów przez klientów, partnerów biznesowych i inwestorów.

Czynniki zewnętrzne mogą dodatkowo przyczyniać się do opóźnień w postępowaniach administracyjnych. Na przykład zakłócenia w funkcjonowaniu organów administracji publicznej, takie jak te, które miały miejsce podczas pandemii COVID-19, skutkowały w przeszłości wolniejszym rozpatrywaniem wniosków i wydawaniem pozwoleń. Podobne okoliczności w przyszłości mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy ROBYG do uzyskiwania wymaganych zatwierdzeń zgodnie z planowanymi harmonogramami, wpływając tym samym na terminy budowy, przekazywanie ukończonych lokali, komercjalizację projektów, a w konsekwencji na rentowność projektów, przepływy pieniężne i wyniki finansowe.

Ponadto niedawne zmiany w przepisach dotyczących zagospodarowania przestrzennego i planowania, w tym wprowadzenie ustawowych terminów ważności niektórych decyzji planistycznych, mogą stwarzać dodatkowe ryzyka. W szczególności decyzje planistyczne mogą wygasnąć, jeżeli nie zostaną wykorzystane w wyznaczonym terminie. Jeżeli w trakcie realizacji projektu wymagane będą zmiany pozwolenia na budowę, a leżąca u podstaw decyzja planistyczna wygasła, Grupa ROBYG może być zobowiązana do ponownego ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy. Może to skutkować znacznymi opóźnieniami, tymczasowym wstrzymaniem prac lub zwiększonymi kosztami i może negatywnie wpłynąć na opłacalność danego projektu. Trudności w procesie uzyskiwania decyzji administracyjnych mogą być również spowodowane przepisami Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym, która wprowadza ograniczenie czasowe ważności decyzji planistycznych wynoszące pięć lat od dnia, w którym dana decyzja stała się ostateczna i prawomocna. Jeżeli Grupa ROBYG byłaby zobowiązana do uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę w trakcie realizacji danego projektu, nie można wykluczyć, że wcześniej uzyskana decyzja o warunkach zabudowy wygasłaby

z powodu ograniczonego okresu jej ważności. W konsekwencji Grupa byłaby zmuszona do uzyskania nowej decyzji o warunkach zabudowy, co mogłoby skutkować zawieszeniem lub opóźnieniem zakończenia danego projektu. Zob. również pkt 2.2 *„Czynniki ryzyka związane z otoczeniem regulacyjnym – Ustawa Deweloperska może doprowadzić do zwiększenia obciążeń finansowych Grupy ROBYG oraz zmniejszenia zyskowności projektów deweloperskich"* oraz *„Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym może mieć wpływ na wydłużenie procesów budowlanych"*.

Ryzyko to zmaterializowało się w dotychczasowej działalności Grupy ROBYG. Przykładowo, Grupa jest stroną szeregu postępowań administracyjnych związanych z realizacją projektów deweloperskich Grupy.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest umiarkowana z uwagi na oczekiwany zakres negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako średnie.

Wprowadzenie rządowych programów wsparcia mieszkalnictwa, zmiany w tych programach lub wprowadzenie nowych podatków od nieruchomości mogą istotnie wpłynąć na popyt na lokale mieszkalne

W ostatnich latach wprowadzono różne rządowe programy wsparcia mieszkalnictwa (np. *„Rodzina na Swoim"* lub *„Bezpieczny Kredyt 2%"*) w celu subsydiowania nabycia lokali mieszkalnych przez potencjalnych nabywców. Wdrożenie tych programów wpłynęło na rynek deweloperski, tworząc dodatkowy popyt na lokale mieszkalne, co z kolei przełożyło się na wyższe przychody deweloperów mieszkaniowych, takich jak Grupa ROBYG.

Program *„Bezpieczny Kredyt 2%"* wszedł w życie 1 lipca 2023 r. i został wprowadzony w celu wsparcia osób kupujących pierwsze mieszkanie poprzez dopłaty do oprocentowania kredytów hipotecznych udzielanych na preferencyjnych warunkach. Program był skierowany przede wszystkim do osób, które wcześniej nie posiadały nieruchomości mieszkalnej i które spełniały wymogi zdolności kredytowej. Dopłaty umożliwiały uprawnionym kredytobiorcom uzyskanie kredytu hipotecznego z efektywnym preferencyjnym oprocentowaniem w ciągu pierwszych dziesięciu lat spłaty kredytu, co w praktyce obniżało koszty obsługi zadłużenia w początkowym okresie kredytowania. W ramach programu *„Bezpieczny Kredyt 2%"* (który nie jest już dostępny), według Biura Informacji Kredytowej, banki w Polsce udzieliły około 59.600 kredytów hipotecznych o łącznej wartości około 24,2 mld PLN, co uczyniło program istotnym czynnikiem stymulującym popyt na kredyty hipoteczne na cele mieszkaniowe w latach 2023–2024, w szczególności w segmencie osób kupujących pierwsze mieszkanie.

Zarząd jest zdania, że ogłoszenie programu wpłynęło na oczekiwania dotyczące przyszłego poziomu popytu i cen, co z kolei skłoniło niektórych klientów do przyspieszenia decyzji zakupowych z obawy przed potencjalnymi wzrostami cen, ograniczoną dostępnością lokali oraz dalszą dostępnością programu. Program stymulował również popyt wśród klientów, którzy wcześniej odroczyli swoje decyzje zakupowe.

W wyniku wprowadzenia programu oraz obniżenia stopy referencyjnej przez Narodowy Bank Polski z 6,75% w sierpniu 2023 r. do 5,75% w październiku 2023 r., w roku 2023 Grupa odnotowała znaczący wzrost sprzedaży kontraktowej w porównaniu z 2022 r., zarówno pod względem wartości, jak i wolumenu. Wartość zakontraktowanych lokali wzrosła z 1.075,9 mln PLN do 1.853,0 mln PLN, co stanowi wzrost rok do roku o 72,2% (przy jednoczesnym wzroście średniej ceny za m^2 o 11,3% w tym samym okresie). Jednocześnie liczba zakontraktowanych lokali wzrosła z 2.114 do 3.071 (tj. o 45,3%), a łączna sprzedana powierzchnia użytkowa wzrosła ze 100.900 m^2 do około 156.100 m^2 (tj. o 54,7%).

Utrzymuje się niepewność co do przyszłego kształtu, skali i kontynuacji rządowych inicjatyw wsparcia mieszkalnictwa, co może wpływać na popyt kredytobiorców na lokale mieszkalne. Wdrażanie takich programów w nieprzewidywalnym czasie i w nieprzewidywalny sposób może również powodować dużą zmienność popytu na produkty oferowane przez Grupę na przestrzeni lat. Brak wdrożenia programów wsparcia mieszkalnictwa może prowadzić do zmniejszenia popytu na lokale mieszkalne w przyszłości, w odróżnieniu od sytuacji obserwowanej w przeszłości.

Ponadto, według szacunków Narodowego Banku Polskiego, w 2025 r. około 70% lokali mieszkalnych zostało nabytych przez osoby fizyczne na własne potrzeby mieszkaniowe, natomiast około 30% zostało zakupionych w celach inwestycyjnych. Popyt inwestycyjny ze strony nabywców indywidualnych stanowi zatem istotny czynnik napędzający ogólne wolumeny sprzedaży lokali mieszkalnych, w tym oferowanych przez Grupę.

W Polsce, od wielu lat toczą się dyskusje na temat wprowadzenia podatku katastralnego od nieruchomości. W związku z tym Grupa monitoruje działania w zakresie potencjalnego wprowadzenie takiego podatku, którego wdrożenie mogłoby mieć istotne konsekwencje dla branży nieruchomości. Zgodnie z koncepcją podatku katastralnego podatnikiem byłby właściciel nieruchomości, a wysokość podatku zależałaby od wartości nieruchomości (np. 1% wartości nieruchomości). Co istotne, rząd nie prowadzi jednak oficjalnie żadnych formalnych prac w tym zakresie, a wszelkie informacje dotyczące tego podatku mają charakter spekulacji medialnych. Niemniej jednak wprowadzenie takiego podatku lub jakiekolwiek inne potencjalne osłabienie popytu inwestycyjnego na lokale mieszkalne w przyszłości, na przykład w wyniku zmian preferencji inwestorów dotyczących alokacji oszczędności, mogłoby negatywnie wpłynąć zarówno na tempo sprzedaży, jak i na ceny lokali mieszkalnych.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest nieznaczna z uwagi na oczekiwany zakres negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako średnie.

Grupa ROBYG jest uzależniona od kluczowej kadry zarządzającej i pracowników, którzy mogą odejść z Grupy i mogą nie zostać zastąpieni przez równie doświadczony i efektywny personel

Kadra zarządzająca Grupy ROBYG obejmuje osoby z wieloletnim doświadczeniem zawodowym w Grupie ROBYG lub na rynku nieruchomości. Istnieje ryzyko, że Grupa ROBYG może nie być w stanie utrzymać takich kluczowych pracowników w przyszłości, między innymi z powodu intensywnej konkurencji na rynku pracy o wykwalifikowanych specjalistów. Grupa ROBYG nie może wykluczyć, że jej konkurenci lub inne podmioty działające na rynku nieruchomości zaoferują tym pracownikom korzystniejsze warunki zatrudnienia.

Ryzyko to jest szczególnie związane z uzależnieniem Grupy ROBYG od osób zajmujących kluczowe stanowiska, w szczególności w organach Grupy ROBYG (Zarządzie lub Radzie Nadzorczej), a także od osób posiadających rozległą wiedzę o działalności Grupy w obszarach nabywania gruntów, realizacji prac budowlanych, sprzedaży i marketingu. Gdyby takie osoby zakończyły współpracę z Grupą ROBYG i w rezultacie Grupa została pozbawiona ich wiedzy i doświadczenia w bieżącej działalności, istotne know-how Grupy ROBYG zostałoby utracone, co może okazać się trudne do odtworzenia lub całkowicie niemożliwe do odzyskania.

Rezygnacje takich kluczowych pracowników lub osób współpracujących z Grupą mogą wpłynąć na możliwości przyszłego rozwoju Grupy ROBYG oraz realizację jej strategii biznesowej. Utrata kadry zarządzającej lub pracowników na kluczowych stanowiskach może również prowadzić do utraty know-how lub, w określonych okolicznościach, do przekazania tego know-how konkurentom, co może nastąpić pomimo umów o zachowaniu poufności i klauzul o zakazie konkurencji zawartych w umowach z tymi osobami.

W przypadku materializacji jednego lub więcej z powyższych ryzyk może wystąpić negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki operacyjne Grupy ROBYG. Na Datę Prospektu Spółka nie posiada informacji, aby członkowie organów Emitenta lub Spółek Zależnych rozważali zakończenie współpracy z Grupą ROBYG. Przedmiotowe ryzyko, na Datę Prospektu, ma więc charakter potencjalny i jest związane z ogólną sytuacją na rynku pracy oraz konkurencją o wykwalifikowanych specjalistów.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest nieznaczna z uwagi na oczekiwany zakres negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych (z zastrzeżeniem, że potencjalny negatywny wpływ materializacji ryzyka jest trudny do oszacowania, gdyż uzależniony jest od skali i zakresu ewentualnej utraty kluczowych pracowników). Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako niskie.

Niekorzystne warunki polityczne w Polsce, w regionie lub na świecie, a także napięcia geopolityczne, w tym wojna w Ukrainie, wojna na Bliskim Wschodzie oraz międzynarodowe spory i konflikty handlowe, mogą prowadzić do wzrostu kosztów operacyjnych lub niedoborów w łańcuchu dostaw, co może negatywnie wpłynąć na działalność Grupy ROBYG

Niestabilność geopolityczna wynikająca między innymi z trwającej wojny w Ukrainie lub nasilenia konfliktów w innych częściach świata, w tym na Bliskim Wschodzie zwiększa zmienność rynków globalnych. Takie zdarzenia, nawet jeśli nie dotyczą bezpośrednio Polski, gdzie Grupa prowadzi działalność, a także ryzyko ich eskalacji, mogą prowadzić do zwiększonej zmienności cen surowców i usług na rynkach globalnych, w szczególności w odniesieniu do cen ropy naftowej, stali lub innych materiałów budowlanych, oraz mogą zakłócać łańcuchy dostaw w skali globalnej, co z kolei może pośrednio negatywnie wpłynąć na działalność Grupy.

W tym kontekście Spółka identyfikuje również ryzyko związane z trwającymi konfliktami zbrojnymi na Bliskim Wschodzie, które mogą wpływać na globalne rynki surowców energetycznych, w tym prowadzić do wzrostu cen nośników energii (takich jak ropa naftowa i gaz) oraz ich potencjalnych ograniczeń dostępności, co może pośrednio skutkować wzrostem kosztów operacyjnych oraz kosztów realizacji projektów deweloperskich Grupy. Stopień oddziaływania tego ryzyka na sytuację Grupy jest na Datę Prospektu trudny do oszacowania. Z uwagi na fakt, że Grupa nie prowadzi działalności na Bliskim Wschodzie (w tym nie pozyskuje towarów czy usług na potrzeby swojej działalności bezpośrednio od dostawców w krajach Bliskiego Wschodu) wszelkie potencjalne negatywne następstwa tego konfliktu dla sytuacji Grupy mogą mieć charakter wyłącznie pośredni. W szczególności, następstwa te mogą być wynikiem szeregu oddziałujących na siebie zdarzeń dotyczących innych uczestników rynku, na którym działa Grupa, innych rynków, które oddziałują na rynek deweloperski nawet pośrednio oraz ogólnej zmiany w sytuacji makroekonomicznej w Polsce i na świecie będącej konsekwencją tych konfliktów. W związku z tym, moment wystąpienia takich potencjalnych negatywnych konsekwencji, ich skala, dotkliwość dla Grupy oraz czas trwania nie są możliwe do przewidzenia na Datę

Prospektu. Ponadto, na Datę Prospektu nie jest możliwe oszacowanie jak długo konflikty zbrojne na Bliskim Wschodzie będą trwać, a także jaka będzie ich intensywność i skala oddziaływania.

Istotnym czynnikiem, który wpłynął na działalność Grupy, był wybuch wojny w Ukrainie spowodowany rosyjską inwazją w dniu 24 lutego 2022 r. Wojna spowodowała gwałtowny wzrost cen surowców związanych ze źródłami energii oraz materiałów budowlanych (głównie stali) i zakłóciła dostawy w handlu międzynarodowym, co istotnie wpłynęło na działalność Grupy. Grupa nie jest w stanie przewidzieć wpływu wojny w Ukrainie na swoją działalność, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju w przyszłości, jednak nie można wykluczyć, że w przyszłości mogą pojawić się nowe czynniki ryzyka mające taki wpływ. Wojna między innymi istotnie wpłynęła i nadal wpływa na polską gospodarkę. Po rozpoczęciu wojny znaczna liczba Ukraińców znalazła zatrudnienie w sektorze nieruchomości i budownictwa. Możliwe jest, że wielu pracowników pochodzenia ukraińskiego może opuścić Polskę po zakończeniu wojny, co może stwarzać ryzyko niedoboru pracowników w sektorze nieruchomości i budownictwa i może mieć istotny negatywny wpływ na harmonogram projektów deweloperskich Grupy. Ponadto, jeżeli wojna w Ukrainie ostatecznie się zakończy i rozpocznie się proces odbudowy Ukrainy, Spółka nie może wykluczyć, że ze względu na wysoki popyt na siłę roboczą i surowce (głównie stal) mogą wystąpić niedobory surowców lub wzrost ich cen.

Ryzyko to zmaterializowało się w dotychczasowej działalności Spółki, głównie w wyniku wojny w Ukrainie oraz pandemii COVID-19.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest nieznaczna z uwagi na oczekiwany zakres negatywnego wpływu na działalność Grupy ROBYG. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako niskie (z wyjątkiem pandemii COVID-19, wojny w Ukrainie i konfliktów na Bliskim Wschodzie, które miały miejsce, oraz obserwowanego pogorszenia warunków makroekonomicznych).

Grunty posiadane lub nabywane przez Grupę ROBYG mogą być narażone na ryzyka środowiskowe, techniczne i operacyjne

Grunty posiadane przez Grupę lub nabywane na jej potrzeby mogą być dotknięte zanieczyszczeniem środowiskowym, obecnością substancji niebezpiecznych lub toksycznych bądź niekorzystnymi zmianami naturalnych warunków gruntowych. Chociaż przed nabyciem tytułu prawnego do gruntu Grupa zazwyczaj angażuje wyspecjalizowanych zewnętrznych konsultantów do przeprowadzenia środowiskowego badania due diligence lub przeprowadza taką analizę przy wykorzystaniu zasobów wewnętrznych, nie można zapewnić, że takie analizy pozwolą zidentyfikować wszystkie istniejące lub potencjalne ryzyka środowiskowe. Nie można również wykluczyć, że takie analizy okażą się nieprawidłowe, a zanieczyszczenie zostanie odkryte na etapie realizacji projektu. W rezultacie podmioty Grupy mogą być zobowiązane do poniesienia kosztów związanych z rekultywacją środowiska, oczyszczaniem gleby lub innymi działaniami naprawczymi, bądź mogą podlegać karom administracyjnym, grzywnom lub innym formom odpowiedzialności na podstawie obowiązujących przepisów ochrony środowiska w odniesieniu do gruntów już posiadanych lub będących w trakcie nabywania. Identyfikacja substancji niebezpiecznych lub toksycznych w glebie może również opóźnić rozpoczęcie lub zakończenie projektów deweloperskich oraz istotnie zwiększyć koszty projektu.

Realizacja projektów deweloperskich wymaga ponadto uzyskania decyzji środowiskowych (w niektórych przypadkach poprzedzonych oceną oddziaływania na środowisko), a także dodatkowych pozwoleń i zgód dotyczących planowanego sposobu użytkowania danego gruntu. Zgodność z przepisami ochrony środowiska podlega kontroli organów administracji publicznej, które mogą przeprowadzać inspekcje i nakładać środki mogące skutkować wstrzymaniem prac, zwiększeniem kosztów lub opóźnieniami w zakończeniu projektu.

Oprócz przeglądów środowiskowych Grupa przeprowadza analizy techniczne gruntów przed ich nabyciem. Niemniej jednak takie analizy mogą nie pozwolić na zidentyfikowanie nieprzewidzianych uwarunkowań, w tym problemów z wodami gruntowymi, niestabilnych warstw gruntu, odkryć archeologicznych lub nieujawnionej infrastruktury podziemnej. Wystąpienie takich czynników może skutkować opóźnieniami, zwiększonymi kosztami przygotowania gruntu lub budowy, a w niektórych przypadkach może uniemożliwić realizację projektu zgodnie z pierwotnymi założeniami. Nieprawidłowe oceny techniczne mogą również powodować przyszłe ryzyka, takie jak podtopienia lub inne zagrożenia, potencjalnie prowadzące do dodatkowych kosztów, kar umownych lub odpowiedzialności odszkodowawczej.

Projekty deweloperskie realizowane na gruntach wcześniej wyłączonych z użytkowania, w tym na terenach poprzemysłowych lub powojskowych, wiążą się z podwyższonym ryzykiem. Takie grunty mogą wymagać złożonych prac rozbiórkowych, stabilizacji gruntu, rekultywacji lub zachowania bądź odtworzenia elementów historycznych i mogą nie nadawać się do zabudowy bez przeprowadzenia rozległych prac przygotowawczych. W takich przypadkach pierwotnie szacowana struktura kosztów i zakres prac mogą wymagać rewizji, co może negatywnie wpłynąć na harmonogramy i budżety projektów.

Ponadto, zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska, każdy posiadacz gruntu (tj. właściciel lub użytkownik wieczysty), na którym doszło do zanieczyszczenia w przeszłości, jest zobowiązany do usunięcia zanieczyszczenia. W związku z tym

Grupa ROBYG była odpowiedzialna za usunięcie wszelkich zidentyfikowanych zanieczyszczeń historycznych (na nieruchomościach będących własnością Grupy ROBYG) zgodnie z planem rekultywacji określonym przez właściwy organ ochrony środowiska oraz za pokrycie kosztów takiej rekultywacji. Nie można jednak zapewnić, że w związku z istniejącymi lub przyszłymi projektami Grupa nie nabędzie gruntów znacząco zanieczyszczonych, wymagających rozległej rekultywacji. W przeszłości działania rekultywacyjne skutkowały dodatkowymi kosztami, w tym rekultywacją prowadzoną poza terenem inwestycji, a podobne okoliczności mogą wystąpić w przyszłości.

Ponadto grunty przeznaczone pod zabudowę mogą być dotknięte innymi specyficznymi ryzykami, w tym obecnością materiałów stwarzających ryzyko samozapłonu, stanowisk archeologicznych, niewybuchów lub innych niebezpiecznych obiektów, nieudokumentowanych fundamentów lub gruntów dotkniętych szkodami górniczymi. Niektóre projekty realizowane przez Grupę wymagały specjalistycznego nadzoru lub interwencji, co skutkowało dodatkowymi kosztami i opóźnieniami. Wystąpienie takich uwarunkowań może prowadzić do rewizji założeń projektowych, obniżonej rentowności lub, w niektórych przypadkach, braku możliwości realizacji projektu lub uzyskania niezbędnych pozwoleń, w tym pozwoleń na budowę, co może skutkować niespełnieniem warunków zawieszających wynikających z umów nabycia gruntów.

W wyniku powyższych czynników oczekiwane przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach danego projektu mogą nie zostać zrealizowane, a Grupa może być narażona na kary lub nieprzewidziane koszty związane z rekultywacją lub zapewnieniem zgodności z obowiązującymi przepisami. Niektóre grunty mogą również podlegać szczególnym reżimom prawnym lub wymogom, które ujawniają się dopiero na etapie budowy, co może dodatkowo opóźnić realizację projektu. W skrajnych przypadkach projekty deweloperskie mogą w ogóle nie zostać zrealizowane.

Ryzyko to materializowało się w historii Grupy w ograniczonym zakresie, typowym dla działalności deweloperskiej, w szczególności poprzez identyfikację poszczególnych, lokalnych uwarunkowań środowiskowych i technicznych, takich jak historyczne zanieczyszczenia gruntów, nieujawniona infrastruktura podziemna, warunki gruntowo-wodne wymagające dodatkowych prac przygotowawczych lub konieczność przeprowadzenia działań rekultywacyjnych lub specjalistycznego nadzoru. Wystąpienie takich okoliczności skutkowało dodatkowymi kosztami oraz, w niektórych sytuacjach, wydłużeniem harmonogramów realizacji projektów, przy czym zdarzenia te miały charakter incydentalny oraz nie miały istotnego wpływu na działalność, sytuację finansową lub wyniki operacyjne Grupy.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest umiarkowana z uwagi na oczekiwany zakres negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako niskie.

Wycena nieruchomości jest ze swej natury subiektywna i niepewna oraz opiera się na założeniach, które mogą okazać się nieprawidłowe lub mogą być uzależnione od czynników pozostających poza kontrolą Grupy ROBYG

Zgodnie z treścią Raportu z Wyceny, sporządzonego przez zespół niezależnych rzeczoznawców majątkowych Savills, łączna wartość rynkowa nieruchomości w banku ziemi Grupy, na datę 31 grudnia 2025 r. (tj. na datę wyceny) wynosiła 4.342,6 mln PLN netto (bez uwzględniania kosztów zakupu i VAT). Szczegóły dotyczące wniosków Raportu z Wyceny przedstawione są w pkt 9.8 „*Bank ziemi – Wartość banku ziemi Grupy*". Jednocześnie Raport z Wyceny nie obejmuje wyceny nieruchomości, które: (i) wchodziły w skład banku ziemi Grupy na dzień 31 grudnia 2025 r., lecz przestały wchodzić w skład banku ziemi Grupy do dnia sporządzenia Raportu z Wyceny; oraz (ii) zostały nabyte przez Grupę lub w odniesieniu do których Grupa zawarła przedwstępne umowy sprzedaży lub umowy zobowiązujące do przeniesienia własności nieruchomości w okresie pomiędzy 31 grudnia 2025 r. a dniem sporządzenia Raportu z Wyceny.

Pomimo tego, że wycena jest dokonywana przez profesjonalne podmioty, wyceny nieruchomości są ze swej natury subiektywne i niepewne, częściowo ze względu na indywidualny charakter każdej nieruchomości, a częściowo dlatego, że są sporządzane na podstawie licznych założeń i prognoz, które mogą różnić się od rzeczywistych danych, parametrów lub zdarzeń mogących wystąpić w przyszłości, co sprawia, że wyceny są niepewne. Przyjęte założenia dotyczą głównie warunków rynkowych, prawa do korzystania z nieruchomości, badań dotyczących stanu środowiska i gleby, roszczeń osób trzecich, powierzchni użytkowej, obiektów, wyposażenia oraz kwestii urbanistycznych. Wycena może być również dokonywana na podstawie szczególnych założeń odnoszących się do konkretnych nieruchomości.

Nieruchomości objęte Raportem z Wyceny mogą być wyceniane przy zastosowaniu różnych metod wyceny. Wybór metody zależy między innymi od rodzaju nieruchomości, warunków rynkowych oraz decyzji podmiotu sporządzającego raport, a wyceny mogą opierać się między innymi na podejściu mieszanym, metodzie rezydualnej (która jest stosowana do określenia wartości rynkowej nieruchomości będących w trakcie zabudowy lub przeznaczonych do zabudowy na podstawie decyzji planistycznych, w przypadku gdy znane są parametry inwestycyjne projektu, takie jak między innymi powierzchnia użytkowa mieszkań lub lokali komercyjnych), podejściu porównawczym (rynkowym), metodzie porównywania parami lub metodzie korygowania ceny średniej. Zastosowanie takich metod wymaga zebrania różnorodnych danych oraz przyjęcia szeregu założeń dotyczących rynku nieruchomości, procesu deweloperskiego

i rynku finansowego. Założenia dotyczące wyceny nieruchomości mogą również okazać się nieprawidłowe, w szczególności ze względu na ograniczoną ilość i jakość publicznie dostępnych danych i opracowań (nawet niewielkie zmiany danych wejściowych do wyceny mogą, po ich skumulowaniu, istotnie wpłynąć na określenie wartości nieruchomości). Dodatkowe czynniki wpływające na wycenę obejmują między innymi koszty budowy szacowane przez Grupę na podstawie bieżących i prognozowanych cen materiałów i usług, które mogą różnić się od cen faktycznie poniesionych.

Jeżeli prognozy, szacunki i oceny wykorzystane do określenia wartości nieruchomości w banku ziemi Grupy, w tym nieruchomości objętych umowami przedwstępnymi, okażą się nieprawidłowe, wówczas rzeczywista wartość banku ziemi Grupy na dzień 31 grudnia 2025 r. może różnić się od wartości przedstawionej w Raporcie z Wyceny, w tym istnieje możliwość, że taka wartość może być niższa od wartości w nim przedstawionej. Podobnie rzeczywista wartość nieruchomości niebędących własnością Grupy, a będących przedmiotem umów przedwstępnych sprzedaży, może różnić się od wartości wskazanej w Raporcie z Wyceny. W konsekwencji, w przypadku wyżej wymienionych nieruchomości, istnieje ryzyko, że Grupa może zapłacić cenę wyższą od ich wartości rynkowej. Ponadto nie można zapewnić, że wycena nieruchomości Grupy odzwierciedla ceny, które mogłyby zostać uzyskane w momencie ich sprzedaży. Jeżeli w ramach okresowej wyceny dokonywanej na potrzeby sporządzenia sprawozdań finansowych wartość nieruchomości posiadanych przez Grupę ulegnie obniżeniu, wpłynie to negatywnie na sytuację finansową Grupy, w szczególności poprzez obniżenie wartości aktywów Grupy, kapitału własnego, zysku netto, co z kolei skutkowałoby niższą zdolnością dywidendową.

Ryzyko to nie zmaterializowało się w dotychczasowej działalności Grupy ROBYG. Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest umiarkowana z uwagi na oczekiwany zakres negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako niskie.

Współpraca z partnerami w ramach wspólnych przedsięwzięć (joint venture) wiąże się z ryzykami wynikającymi z faktu, że Grupa nie sprawuje pełnej kontroli nad odpowiednimi projektami

Grupa ROBYG prowadzi część swojej działalności deweloperskiej w ramach wspólnych przedsięwzięć (joint venture) z partnerami zewnętrznymi spoza Grupy. Na Datę Prospektu Grupa uczestniczy w szeregu projektów deweloperskich w Polsce realizowanych w formule joint venture. Takie porozumienia umożliwiają Grupie między innymi dostęp do atrakcyjnych działek, które mogłyby być niedostępne w przypadku samodzielnych akwizycji, współdzielenie ryzyk deweloperskich i finansowych, pozyskanie finansowania zewnętrznego oraz realizację projektów o większej skali lub większej złożoności niż te, które można by efektywnie przeprowadzić samodzielnie.

Jednakże porozumienia joint venture z natury wiążą się z ryzykami wynikającymi z faktu, że Grupa nie sprawuje pełnej kontroli nad odpowiednimi projektami. Partnerzy joint venture Grupy mogą mieć interesy biznesowe, horyzonty inwestycyjne, tolerancję ryzyka lub cele strategiczne odmienne od celów Grupy. W rezultacie mogą powstawać spory dotyczące kluczowych kwestii, w tym zakresu, harmonogramu lub finansowania projektów, koncepcji deweloperskich, strategii sprzedaży, polityki cenowej, decyzji o refinansowaniu lub terminu i sposobu wyjścia z projektu. Więcej informacji o projektach joint venture realizowanych przez Grupę na Datę Prospektu znajduje się w pkt 9.6 *„Opis działalność Grupy ROBYG – Model biznesowy – Projekty realizowane w formule joint venture*").

Pomyślna realizacja projektów joint venture Grupy ROBYG wymaga zazwyczaj decyzji podejmowanych jednomyślnie lub zatwierdzeń wymaganych kwalifikowaną większością głosów w odniesieniu do określonych istotnych kwestii, w tym zmian planów biznesowych, zaciągania zobowiązań dłużnych, zatwierdzania budżetów, zmian warunków finansowania, zbywania aktywów lub sprzedaży projektu. Opóźnienia lub brak podjęcia takich decyzji mogą skutkować odroczeniem lub zawieszeniem działalności deweloperskiej, zwiększeniem kosztów budowy lub finansowania, utratą szans rynkowych lub opóźnieniami w otrzymaniu wpływów lub zwrocie środków zainwestowanych przez Grupę.

Ponadto zmiany w strukturze organizacyjnej, własnościowej, sytuacji finansowej lub zdolności kredytowej partnerów joint venture, bądź ponowna ocena przez takich partnerów ryzyk związanych z projektem, mogą negatywnie wpłynąć na ich gotowość lub zdolność do dalszego finansowania lub wspierania projektu. W skrajnych przypadkach może to skutkować zawieszeniem, restrukturyzacją lub zakończeniem projektów joint venture, postępowaniami sądowymi lub arbitrażowymi, bądź koniecznością nabycia przez Grupę udziału partnera na potencjalnie niekorzystnych warunkach lub poszukiwania alternatywnych partnerów w warunkach presji czasowej.

Porozumienia joint venture mogą również narażać Grupę na ryzyka wynikające z nieprzestrzegania przez partnerów obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów budowlanych, środowiskowych, podatkowych, antykorupcyjnych lub sankcyjnych, a także na ryzyka reputacyjne, nad którymi Grupa może mieć ograniczoną możliwość sprawowania bezpośredniej kontroli. Ponadto dochodzenie praw Grupy wynikających z umów joint venture może być czasochłonne, kosztowne i obarczone niepewnością prawną.

Ryzyko to zmaterializowało się w dotychczasowej działalności Grupy ROBYG, gdy ROBYG był stroną sporu ze swoim partnerem JV dotyczący rozliczenia kosztów związanych z projektem joint venture. Sprawa została rozstrzygnięta

polubownie. Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest umiarkowana z uwagi na oczekiwaną skalę negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako niskie.

Realizacja projektów na gruntach będących w użytkowaniu wieczystym może wiązać się z dodatkowymi ryzykami w porównaniu z projektami realizowanymi na gruntach stanowiących własność

Prawo użytkowania wieczystego gruntu jest prawem rzeczowym do nieruchomości stanowiącej własność osoby trzeciej, co oznacza, że użytkownik wieczysty, planując inwestycję, musi uwzględniać interesy właściciela gruntu, tj. Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków. Spółki z Grupy ROBYG jako użytkownicy wieczyści, są zobowiązane do uiszczania rocznej opłaty za korzystanie z gruntu. Jednakże właściciel gruntu może dokonywać aktualizacji wysokości rocznej opłaty.

W związku z gruntami będącymi w użytkowaniu wieczystym Grupa ponosi opłaty na rzecz właścicieli gruntów. Wysokość takich opłat może ulec zmianie, znaczącej w tym znaczącej, w wyniku procedury aktualizacji opłaty rocznej przewidzianej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Poziom opłaty za użytkowanie wieczyste zależy od celu, na jaki grunt został oddany. W przypadku przedłużających się postępowań administracyjnych dotyczących zmiany sposobu użytkowania gruntu Grupa może być zobowiązana do ponoszenia wyższych opłat za użytkowanie wieczyste niż pierwotnie zakładano. Spory z właścicielami gruntów dotyczące wysokości takich opłat miały miejsce w przeszłości i mogą wystąpić ponownie w przyszłości.

Ponadto, planując inwestycję, Grupa weryfikuje, czy cel i sposób użytkowania gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym są zgodne z celem i sposobem określonym w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste lub wynikającym z treści decyzji ustanawiającej lub dającej podstawę do powstania użytkowania wieczystego. W konsekwencji, realizując inwestycje na takich gruntach, Grupa jako użytkownik wieczysty, musi uwzględniać dodatkowe ryzyka.

Właściciel gruntu jest uprawniony do wszczęcia postępowania sądowego zmierzającego do wcześniejszego rozwiązania użytkowania wieczystego, jeżeli w ocenie właściciela użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem, w szczególności, jeżeli zabudowa jest prowadzona wbrew temu przeznaczeniu lub jeżeli inwestycja określona w umowie o użytkowanie wieczyste nie zostanie zrealizowana w wyznaczonym terminie. Jakakolwiek zmiana umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w celu dostosowania celu i sposobu użytkowania gruntu do planowanej inwestycji wiąże się z dodatkowymi opłatami i procedurami, co może wydłużyć harmonogram realizacji danego projektu.

Grupa posiada i realizuje projekty deweloperskie na gruntach będących w użytkowaniu wieczystym, a niektóre projekty deweloperskie Grupy są zlokalizowane częściowo na gruntach stanowiących własność Grupy, a częściowo na gruntach będących w użytkowaniu wieczystym. Ponadto niektóre projekty deweloperskie zlokalizowane na gruntach będących w użytkowaniu wieczystym dotyczą gruntów o różnym przeznaczeniu. W rezultacie, w celu realizacji projektów deweloperskich, może być konieczne przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu (w szczególności na cele mieszkaniowe).

Na Datę Prospektu 53% gruntów posiadanych przez Grupę jest objętych użytkowaniem wieczystym, w związku z czym przedmiotowe ryzyko potencjalnie dotyczy istotnej części banku ziemi Grupy. Znaczna część tych gruntów jest zlokalizowana w Warszawie i Gdańsku. Ponadto część gruntów, których nabycie Grupa rozważa w przyszłości, jest również objęta użytkowaniem wieczystym.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest nieznaczna z uwagi na oczekiwaną skalę negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako niskie.

Potencjalne sprzeciwy lub protesty społeczne zgłaszane przez lokalne społeczności w miejscach realizacji projektów deweloperskich Grupy ROBYG mogą negatywnie wpłynąć na terminową realizację takich projektów.

Na Datę Prospektu Grupa ROBYG realizuje projekty deweloperskie na terenach miejskich o gęstej zabudowie wielorodzinnej. Ze względu na skalę niektórych z tych projektów istnieje ryzyko zgłaszania sprzeciwów lub organizowania protestów przez mieszkańców lub użytkowników sąsiednich budynków, co jest typowe dla projektów deweloperskich. Takie protesty mogą skutkować opóźnieniami w procedurach administracyjnych związanych z projektami oraz wzmożoną kontrolą ze strony organów nadzoru budowlanego.

Ponadto istnieje ryzyko, że wobec spółek z Grupy ROBYG mogą zostać zgłoszone roszczenia lub żądania na podstawie przepisów prawa budowlanego, przepisów dotyczących zarządzania nieruchomościami lub prawa sąsiedzkiego, które obejmują między innymi roszczenia dotyczące uciążliwości powodowanych przez projekt deweloperski dla sąsiednich nieruchomości. W przypadku uznania takich roszczeń za zasadne spółki z Grupy ROBYG mogą być zobowiązane do ich zaspokojenia, co może negatywnie wpłynąć na działalność Grupy ROBYG. Opóźnienia lub inne trudności

wynikające z protestów lub zgłoszonych roszczeń mogą prowadzić do wzrostu kosztów realizacji projektu deweloperskiego i mogą skutkować zaniechaniem projektu z powodu braku jego opłacalności ekonomicznej. W przypadku wystąpienia powyższych okoliczności Grupa ROBYG może być zmuszona do podjęcia nieplanowanych działań, takich jak wprowadzenie zmian w projektach inwestycji deweloperskich w wyniku sprzeciwów lub protestów społecznych, w tym zmian wykraczających poza pierwotne założenia ekonomiczne Grupy dla danego projektu (w tym harmonogramie rozpoznania przychodów z takiego projektu).

Biorąc pod uwagę rosnącą skalę działalności Grupy ROBYG w porównaniu z latami poprzednimi oraz rosnącą liczbę realizowanych przez Grupę ROBYG projektów deweloperskich, ryzyko sprzeciwów lub protestów społecznych oraz związane z nimi konsekwencje mogą mieć w przyszłości większy wpływ na działalność Grupy ROBYG.

Ryzyko to zmaterializowało się w przeszłości oraz materializuje się na Datę Prospektu. Na Datę Prospektu Spółka realizuje Projekt Zaspa, projekt deweloperski w Gdańsku, wobec którego sprzeciw zgłosiła spółdzielnia mieszkaniowa sąsiadująca z tym projektem. Może to skutkować opóźnieniami w rozpoczęciu projektu lub, w zależności od sposobu rozstrzygnięcia postępowania, innymi negatywnymi konsekwencjami dla realizacji projektu, w tym zmianą jego zakresu lub, w skrajnych przypadkach, brakiem możliwości jego realizacji. Sprawa jest rozpatrywana przez właściwy sąd administracyjny.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest umiarkowana z uwagi na oczekiwaną skalę negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako średnie.

Reputacja, wizerunek korporacyjny oraz postrzeganie produktów Grupy ROBYG mogą zostać negatywnie naruszone lub uszkodzone, jeżeli Grupa ROBYG, jej dostawcy lub zewnętrzni usługodawcy nie będą przestrzegać lub będą postrzegani jako nieprzestrzegający standardów zatrudnienia, etycznych oraz środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego („ESG")

Klienci w coraz większym stopniu wymagają produktów wytworzonych zgodnie ze standardami zatrudnienia, etycznymi i kryteriami ESG oraz uwzględniają reputację producenta w zakresie przestrzegania takich standardów przy podejmowaniu decyzji zakupowych. Jeżeli Grupa ROBYG nie spełni lub będzie postrzegana jako niespełniająca odpowiednich standardów, jej reputacja może zostać negatywnie naruszona. Jakiekolwiek naruszenia takich standardów lub pozory ich naruszenia mogą również narazić Grupę na negatywny rozgłos, a w skrajnych przypadkach na postępowania sądowe, co może znacząco zwiększyć ryzyko uszczerbku na reputacji oraz negatywnie wpłynąć na jej wizerunek i postrzeganie jej produktów.

Grupa ROBYG pozyskuje znaczne ilości materiałów wykorzystywanych w procesie budowlanym od swoich podwykonawców. Grupa ROBYG nie jest w stanie w pełni zweryfikować warunków zatrudnienia i standardów społecznych dotyczących pracowników zatrudnionych przez producentów takich materiałów. Ponadto, pomimo tego, że Grupa ROBYG przyjęła kodeks postępowania mający zastosowanie do wszystkich jej dostawców, którzy zobowiązują się do jego stosowania i przestrzegania we współpracy z Grupą, nie ma gwarancji, że takie podmioty nie będą działać z naruszeniem tego kodeksu (np. naruszając przepisy obowiązującego prawa pracy, ochrony środowiska i antykorupcyjnego). Ponadto w zakładach, w których wytwarzane są materiały nabywane przez Grupę ROBYG, mogą zdarzać się wypadki z udziałem pracowników, a takie wypadki mogą potencjalnie zostać powiązane z działalnością Grupy ROBYG, przypisane Grupie ROBYG albo mieć negatywny wpływ na jej działalność bądź na publiczne postrzeganie jej działalności i reputację, niezależnie od faktycznego zaangażowania Grupy ROBYG w jakikolwiek taki wypadek.

Chociaż Grupa ROBYG dąży do przestrzegania standardów międzynarodowych, możliwe jest, że materiały, które pozyskuje, mogą być wytwarzane przez dostawców z naruszeniem obowiązujących standardów międzynarodowych. Ponadto istnieje ryzyko, że aktualnie obowiązujące standardy międzynarodowe lub ich interpretacje mogą ulec zmianie lub że w przyszłości mogą stać się istotne inne standardy, których Grupa ROBYG może nie być w stanie przestrzegać. W przypadku wystąpienia naruszeń standardów i ich upublicznienia klienci mogą powstrzymać się od nabywania produktów Grupy ROBYG, a jej wizerunek oraz postrzeganie marki mogą zostać istotnie naruszone. Jakiekolwiek nieprzestrzeganie standardów zatrudnienia, etycznych lub kryteriów ESG może negatywnie wpłynąć na reputację Grupy ROBYG wśród klientów. Ponadto Grupa ROBYG może również spotkać się z zarzutami lub roszczeniami, że przekazuje fałszywe lub wprowadzające w błąd informacje o wpływie swoich produktów na środowisko, co jest znane jako „greenwashing". Takie zarzuty greenwashingu, nawet jeśli nieuzasadnione, mogą obniżyć publiczne postrzeganie Grupy ROBYG, a Grupa może być zmuszona do wydatkowania środków finansowych, czasu i innych zasobów na obronę przed takimi zarzutami, która to obrona może okazać się nieskuteczna.

Materializacja jednego lub więcej z tych ryzyk (która dotychczas nie miała miejsca), może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne Grupy ROBYG. W szczególności spełnianie rosnących wymagań w zakresie standardów ESG może wiązać się z dodatkowymi kosztami operacyjnymi, w tym kosztami wdrażania i monitorowania polityk oraz procedur ESG, kosztami dostosowania łańcucha dostaw do wymaganych standardów,

kosztami audytów i raportowania niefinansowego, a także zwiększonym zaangażowaniem zasobów organizacyjnych Grupy w celu realizacji ww. wymogów. Koszty te mają charakter rozproszony i są uwzględniane w bieżącej działalności operacyjnej Grupy. Spółka wskazuje, że powyższe czynniki nie mają istotnego wpływu na poziom cen sprzedawanych nieruchomości, które kształtowane są przede wszystkim przez czynniki rynkowe, w szczególności popyt i podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest nieznaczna z uwagi na oczekiwaną skalę negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako niskie.

Grupa ROBYG jest uzależniona od kluczowych systemów informatycznych wykorzystywanych w swojej działalności, które mogą ulec awarii lub być niewystarczająco zabezpieczone, w tym przed awariami technologicznymi lub cyberatakami

Grupa ROBYG koordynuje swój proces budowlany oraz zarządza sprzedażą, marketingiem, finansami, podatkami i rachunkowością za pośrednictwem różnorodnych rozwiązań informatycznych. Działalność ta jest uzależniona od sprawnego i nieprzerwanego funkcjonowania systemów informatycznych wspierających działalność Grupy, dzięki czemu Grupa ROBYG jest w stanie analizować, zarządzać i optymalizować swoją sprzedaż oraz procesy operacyjne. Takie systemy umożliwiają Grupie ROBYG monitorowanie rentowności jej działalności, a także zapewnienie zgodności z określonymi wymogami prawnymi mającymi zastosowanie do Grupy (np. przepisami RODO).

Podobnie jak w przypadku większości innych spółek o podobnej skali i zakresie działalności, systemy informatyczne Grupy ROBYG mogą być narażone na oddziaływanie złośliwe aplikacje osób trzecich, wirusy lub oprogramowanie ransomware, które zakłócają działanie takich systemów lub wykorzystują ich luki bezpieczeństwa. W przypadku skutecznego naruszenia cyberbezpieczeństwa Grupy złośliwe oprogramowanie może między innymi zagrozić bezpieczeństwu informacji przechowywanych w bazach danych Grupy. Jeżeli działania mające na celu przeciwdziałanie takim zagrożeniom okażą się nieskuteczne, może to mieć negatywny wpływ na działalność i reputację Grupy ROBYG. Awarie systemów i wynikające z nich opóźnienia mogą również powodować nieuprawniony wyciek wrażliwych danych osobowych, zakłócenia w sprzedaży, lub realizacji projektów deweloperskich, a w konsekwencji wpływać na satysfakcję klientów i szkodzić reputacji Grupy ROBYG.

W przeszłości zdarzały się przypadki, w których konkurenci Grupy byli celem cyberataków, co skutkowało znaczącym wyciekiem danych osobowych klientów takich konkurentów. Takie przypadki były szeroko komentowane na rynku i spotykały się z negatywnym odbiorem przez klientów tych konkurentów. Biorąc pod uwagę rodzaj działalności Grupy, Grupa gromadzi znaczną ilość danych osobowych dotyczących swoich klientów. Potencjalny cyberatak, który skutkowałby znaczącym wyciekiem danych osobowych, mógłby mieć negatywny wpływ na reputację Grupy ROBYG, a tym samym na jej działalność operacyjną.

Systemy operacyjne Grupy ROBYG mogą być podatne na uszkodzenia lub przerwy w działaniu w wyniku cyberprzestępczości, błędów ludzkich, klęsk żywiołowych, przerw w zasilaniu, wirusów komputerowych, ataków typu denial of service, naruszeń bezpieczeństwa, ograniczeń dostępu do Internetu i podobnych zdarzeń. Ponadto osoby trzecie lub pracownicy mogą podejmować próby uzyskania dostępu do systemów Grupy ROBYG ze szkodą dla Grupy ROBYG, a Grupa ROBYG może nie być w stanie ochronić swoich systemów przed wszystkimi takimi zdarzeniami.

Ryzyko to nie zmaterializowało się dotychczas w działalności Grupy w sposób istotny. Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest nieznaczna z uwagi na oczekiwaną skalę negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako niskie.

Grupa może ponieść negatywne konsekwencje podatkowe, jeżeli interpretacja przepisów podatkowych dotyczących podatku dochodowego od osób prawnych dokonana przez Grupę będzie odmienna od interpretacji organów podatkowych.

Przepisy podatkowe regulujące opodatkowanie działalności biznesowej i zdarzeń gospodarczych specyficznych dla działalności Grupy ROBYG oraz branży, w której prowadzi ona swoją działalność, mogą budzić wątpliwości interpretacyjne, m.in. z uwagi na brak jednoznacznego uregulowania zagadnień ich dotyczących w odpowiednich przepisach prawa, a w konsekwencji mogą zostać zakwestionowane przez organy podatkowe. Wątpliwości te dotyczą m.in. przepisów o podatku dochodowym od osób prawnych, a w szczególności możliwości, sposobu, momentu rozpoznawania przychodów oraz kosztów uzyskania przychodów w odniesieniu do określonych zdarzeń lub czynności, jak również wymogów dokumentacyjnych związanych z takimi zdarzeniami lub czynnościami, możliwości rozliczania strat podatkowych czy konieczności pobrania podatku od płatności zagranicznych, m.in. z tytułu wypłaty dywidendy na rzecz akcjonariuszy (podatek u źródła).

Nie można wykluczyć ryzyka sporów z organami podatkowymi w zakresie oceny skutków podatkowych określonych zdarzeń lub transakcji specyficznych dla działalności Grupy oraz branży, w której prowadzi ona swoją działalność, co może skutkować zakwestionowaniem przez organy podatkowe prawidłowości rozliczeń podatkowych podmiotów z Grupy, w tym prawidłowości wywiązywania się podmiotów z Grupy z obowiązków płatnika podatku, oraz, w skrajnym przypadku, określeniem zaległości podatkowych z tego tytułu.

Polskie organy podatkowe wykazują obecnie zwiększone zainteresowanie wypłatami dywidend i odsetek na rzecz zagranicznych odbiorców w kontekście prawa płatnika do zastosowania zwolnienia z obowiązku poboru podatku u źródła, przyjmując jednocześnie restrykcyjne podejście do stosowania tego zwolnienia.

Na Datę Prospektu, Spółka objęta jest kontrolą celno-skarbową Naczelnika Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Krakowie, wszczętą w dniu 20 marca 2024 r., dotyczącą prawidłowości wywiązywania się z obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych (podatku u źródła) w związku z wypłatą dywidendy dokonaną przez Spółkę w dniu 15 marca 2022 r. w kwocie 600.000.000 PLN na rzecz Bricks Acquisitions Limited z siedzibą w Wielkiej Brytanii (byłego akcjonariusza Spółki) bez pobrania podatku u źródła (zob. pkt 9.17 „*Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe — Kontrola podatku dochodowego od osób prawnych (podatek od źródła)*"). W toku kontroli organy podatkowe zażądały przedłożenia obszernej dokumentacji oraz wyjaśnień dotyczących spełnienia warunków niezbędnych do zastosowania zwolnienia z obowiązku pobrania podatku u źródła w związku z wypłatą dywidendy na rzecz Bricks Acquisitions Limited bez pobrania podatku dochodowego od źródła.

W momencie wypłaty dywidendy w 2022 r. Spółka uznała (na podstawie podjętych działań obejmujących m.in. szczegółowe analizy przepisów prawa krajowego, postanowień umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania pomiędzy Polską a Zjednoczonym Królestwem, praktyki interpretacyjnej oraz orzecznictwa sądowego, w także uzyskanie opinii niezależnych doradców, potwierdzonych następnie opiniami niezależnych ekspertów z zakresu prawa podatkowego), że warunki zastosowania zwolnienia z obowiązku poboru podatku u źródła zostały spełnione i w związku z tym nie dokonała pobrania tego podatku (w kwocie 114 mln PLN). Nie można jednak wykluczyć, że zastosowanie takiego zwolnienia zostanie zakwestionowane przez organy podatkowe w wyniku trwającej kontroli celno-skarbowej oraz że w rezultacie powstanie spór w tej kwestii, w wyniku którego Spółka byłaby zobowiązana do zwrotu zaległości podatkowej w kwocie 114.000.000 PLN wraz z odsetkami za zwłokę za okres od dnia następującego po upływie terminu płatności podatku, tj. od dnia 8 kwietnia 2022 r., do dnia jego zapłaty, które będą narastać do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy (według stanu na dzień 20 maja 2026 r. kwota narosłych odsetek wynosi 67.314.658 PLN).

Termin zakończenia postępowania został przedłużony przez organ do dnia 22 września 2026 r. z uwagi na konieczność uzyskania dodatkowych dowodów dotyczących działalności odbiorcy dywidendy, Bricks Acquisitions Limited. Organ wystąpił również do organów brytyjskiej administracji podatkowej w celu uzyskania żądanych informacji. W przypadku wydania przez organy podatkowe decyzji niekorzystnej dla interpretacji przepisów podatkowych przyjętej przez Spółkę, intencją Emitenta jest wykorzystanie dostępnych jej środków prawnych w celu zaskarżenia ewentualnych niekorzystnych decyzji organów podatkowych, niemniej nie można zapewnić, że środki te okażą się skuteczne. W przypadku wydania przez organy podatkowe decyzji niekorzystnej dla Spółki, Emitent może być zobowiązany do zawiązania rezerwy z tego tytułu w swoich sprawozdaniach finansowych, a w przypadku decyzji prawomocnej i ostatecznej, również do uiszczenia kwot, o których mowa powyżej. Materializacja tego ryzyka może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne, przepływy pieniężne (w przypadku decyzji prawomocnej i ostatecznej) perspektywy rozwoju Grupy ROBYG lub cenę akcji Emitenta. W przypadku materializacji tego ryzyka Emitent dochodzić będzie roszczeń od byłego akcjonariusza (Bricks Acquisitions Limited), niemniej ewentualny zwrot środków z tytułu podatku potrąconego u źródła (we wskazanej powyżej kwocie 114 mln PLN) oraz narosłych odsetek (o wartości ponad 67 mln PLN według stanu na dzień 20 maja 2026 r.) od tego podmiotu może być procesem czasochłonnym.

Biorąc pod uwagę toczą się kontrolę celno-skarbową, o której mowa powyżej, Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest znacząca, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia oceniane jest jako niskie.

2.2. Ryzyka związane z otoczeniem regulacyjnym

Ustawa Deweloperska może doprowadzić do zwiększenia obciążeń finansowych Grupy ROBYG oraz zmniejszenia zyskowności projektów deweloperskich

Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, w tym między innymi dotyczącym planowania i zagospodarowania przestrzennego, prawa budowlanego, wymogów w zakresie obrotu nieruchomościami, jak i odpowiedzialności sprzedawcy, a także ograniczeniom sposobu korzystania z gruntów. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat można zaobserwować proces częstych zmian przepisów w zakresie prawa nieruchomości mających znaczny wpływ w odniesieniu do sektora, w którym Grupa ROBYG prowadzi działalność.

Jedną z istotnych regulacji prawnych, które mają wpływ na Grupę ROBYG, jest Ustawa Deweloperska. Istotne przepisy tej ustawy obejmują: (i) przepisy powołujące Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, którego zadaniem jest zagwarantowanie zwrotu środków wpłacanych przez nabywców lokali mieszkalnych w razie upadłości dewelopera czy banku prowadzącego rachunek powierniczy, (ii) przepisy zobowiązujące dewelopera w zakresie wypłat odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, (iii) przepisy regulujące i formalizujące w większym stopniu procesy przedsprzedaży mieszkań, (iv) przepisy określające odbiór lokali przez ich nabywców oraz (v) obowiązek udostępnienia przez dewelopera gotowego prospektu informacyjnego już na etapie zawarcia umowy rezerwacyjnej.

Stosownie do obowiązujących przepisów konieczne jest odprowadzanie przez deweloperów składek od każdej wpłaty dokonywanej przez kupujących w kwocie do 1% wartości danej wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (aktualnie 0,45%) oraz w kwocie do 0,1% wartości w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Jednocześnie, taką składkę należy odprowadzać od każdej wpłaty nabywcy i nie przewiduje się jej zwrotu, co może narazić dewelopera na dodatkowe obciążenia finansowe.

Ponadto, deweloper jest zobowiązany ustawowo do prowadzenia własnej strony internetowej, na której od dnia rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych udostępnia część ogólną prospektu informacyjnego oraz informacje o cenach 1 m^2 powierzchni użytkowej oferowanych lokali mieszkalnych, cenach pomieszczeń przynależnych do tych lokali oraz innych świadczeniach pieniężnych. Naruszenie tych obowiązków stanowi czyn nieuczciwej konkurencji w postaci praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, co może narazić dewelopera na sankcje ze strony organów ochrony konkurencji i konsumentów.

Ustawodawca wprowadził również szczegółowe zasady określania ceny lokali - cenę określa się jako iloczyn liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej oraz ceny za 1 m^2 powierzchni użytkowej, zgodnie z ustanowioną polską normą dotyczącą określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych budynków mieszkalnych. Deweloperzy zostali obciążeni dodatkowymi wymogami administracyjnymi, tj. obowiązkiem publikowania i przekazywania państwowym portalom danych ofertowych cen mieszkań, lokali magazynowych i miejsc parkingowych, pod groźbą kar finansowych w wysokości do 10% obrotów osiągniętych w roku obrotowym poprzedzającym rok, w którym kara została nałożona przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Te wymogi mają na celu ujednolicenie praktyk rynkowych i zwiększenie przejrzystości ofert deweloperskich.

Istotnym obciążeniem administracyjnym dla deweloperów jest wprowadzony obowiązek przekazywania danych o umowach deweloperskich do Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami (Portal DOM) za pośrednictwem systemu teleinformatycznego prowadzonego przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy. Prowadzenie Portalu DOM jest finansowane ze środków Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, co wiąże się z dodatkowymi obciążeniami dla całego sektora.

Za nieprzekazanie danych do Portalu DOM przewidziano karę grzywny, zaś za przekazanie danych niezgodnych ze stanem faktycznym grzywnę, karę ograniczenia wolności albo karę pozbawienia wolności do lat 2. Te nowe obowiązki i sankcje zwiększają ryzyko odpowiedzialności karnej osób zarządzających podmiotami deweloperskimi.

Ponadto, w sytuacji, gdy umowa deweloperska nie przewiduje kary umownej ani odsetek, kwota takiego świadczenia zgodnie z Ustawą Deweloperską musi odpowiadać wysokości odsetek ustawowych przysługujących deweloperowi z tytułu opóźnienia nabywcy w spełnieniu świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej. Ustawowa kara umowna może być egzekwowana, gdy dojdzie do jakiegokolwiek naruszenia umowy przez dewelopera.

Na mocy obowiązujących przepisów zawarcie umowy rezerwacyjnej jest dopuszczalne pod warunkiem udostępnienia przez dewelopera gotowych prospektów informacyjnych. Niesporządzenie prospektu informacyjnego lub podanie w nim nieprawdziwych informacji lub danych bądź zatajenie prawdziwych informacji lub danych w prospekcie informacyjnym podlega odpowiedzialności karnej. W przypadku gdy dane wskazane w prospekcie przez dewelopera są nieprawdziwe lub doręczone niezgodnie z ustawą, nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy.

Istotne są również przepisy regulujące odbiór lokali przez nabywców. Na ich podstawie nabywca może odmówić dokonania odbioru lokalu w przypadku stwierdzenia, że lokal mieszkalny posiada wadę istotną. W takiej sytuacji deweloper jest zobowiązany w terminie 14 dni od podpisania protokołu przekazać nabywcy oświadczenie, zgodnie z którym uznaje wady, albo dostarczyć odmowę uznania wad wraz z uzasadnieniem. Jeżeli nie poinformuje on nabywcy o uznaniu wad lub odmowie ich uznania, rozumiane jest to jako domniemanie milczącego uznania wad. Deweloper ma obowiązek usunąć uznane wady, a jeżeli, mimo zachowania należytej staranności, nie zrobi tego w terminie, jest zobowiązany wskazać inny termin wraz z uzasadnieniem takiego opóźnienia. W przypadku zaniechania usunięcia wad w pierwotnym terminie albo braku wskazania takiego dodatkowego terminu przez dewelopera, nabywca ma prawo wyznaczyć deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt dewelopera lub dostarczyć deweloperowi oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania takiego oświadczenia nabywcy,

zwrócić nabywcy środki wypłacone przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, bez względu na to czy fakt odstąpienia jest kwestionowany.

Spółka oraz dotychczasowa działalność Grupy ROBYG są bezpośrednio objęte powyższymi regulacjami, m.in. w zakresie obowiązku opłacania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny oraz obowiązku sporządzania prospektu informacyjnego już na etapie umowy rezerwacyjnej. Nowe obowiązki dotyczące prowadzenia strony internetowej oraz przekazywania danych do Portalu DOM zwiększają obciążenia administracyjne i ryzyko sankcji karnych.

Spółka ocenia istotność konsekwencji wynikających z wyżej wymienionych regulacji, biorąc pod uwagę złożoność i rozległy charakter wynikających z nich obowiązków oraz prawdopodobieństwo wystąpienia błędów w związku z próbami wypełnienia tych obowiązków, jest jako umiarkowaną, ze względu na przewidywaną skalę negatywnego wpływu na działalność Grupy ROBYG, jej sytuację finansową (dodatkowe koszty prowadzenia strony internetowej, systemu raportowania do Portalu DOM, potencjalne sankcje karne), wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych.

Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym może mieć wpływ na wydłużenie procesów budowlanych

Działalność Grupy podlega również przepisom Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Ustawodawca przewidział w tej ustawie wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego, tj. planu ogólnego. Plany ogólne mają stanowić akt prawa miejscowego, na podstawie którego możliwe będzie nałożenie praw i obowiązków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, w tym także na właścicieli nieruchomości. Poprzez plan ogólny wyznaczone zostaną obszary zabudowy śródmiejskiej, dla których będą mogły być formułowane szczególne zasady zagospodarowania, a także regulacje dotyczące standardów dostępności infrastruktury społecznej. Co istotne, w tym zakresie plan ogólny ma zastąpić studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Gminy zostały zobowiązane do uchwalenia planu ogólnego do dnia 30 czerwca 2026 r. (pierwotny termin to 31 grudnia 2025 r., jednak został przesunięty). Po tym terminie, w przypadku braku uchwalenia planu ogólnego, gmina nie będzie mogła wydawać decyzji o warunkach zabudowy do czasu uchwalenia ww. planu. Przesunięcie terminu daje gminom dodatkowe 6 miesięcy na dostosowanie się do nowych wymogów, jednak nadal istnieje ryzyko opóźnień.

Z uwagi na fakt, że w proces transformacji zaangażowano zbyt małą liczbę urbanistów, przepisy Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym mogą skutkować paraliżem planistycznym wśród gmin, w szczególności ze względu na wzrost popytu na dane usługi i w konsekwencji wzrost stawek. Nie można wykluczyć, że ze względu na brak przygotowania organizacyjnego oraz ograniczony termin wyznaczony przez ustawodawcę na transformację planistyczną, może dojść do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji inwestycji przez inwestorów, w tym Grupę ROBYG, zwłaszcza w gminach, które nie zdążą uchwalić planów ogólnych do 30 czerwca 2026 r.

Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym ma na celu wzmocnienie dialogu społecznego pomiędzy inwestorami, jednostkami planistycznymi oraz lokalną społecznością. Jednym z kluczowych narzędzi służących realizacji tego celu jest wprowadzenie Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych, których projekty są sporządzane przez danych inwestorów, zaś ich uchwalenie poprzedza zawarcie powiązanych umów urbanistycznych pomiędzy inwestorem a gminą. Umowy te określają m.in. zobowiązania inwestora związane z realizacją inwestycji oraz partycypacją w kosztach jej prowadzenia.

Równocześnie ustawodawca kładzie nacisk na zwiększenie udziału mieszkańców gminy w procesie planowania przestrzennego. W tym celu wprowadzono regulacje umożliwiające aktywne zbieranie uwag oraz organizację różnorodnych form konsultacji społecznych, takich jak spotkania otwarte, panele eksperckie, ankiety, wywiady czy konsultacje dotyczące poszczególnych etapów procesu planistycznego. Powyższe rozwiązania mogą mieć istotny wpływ na wydłużenie czasu związanego z procesem budowlanym.

Ponadto, Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym wprowadza okres obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy. Okres ten wynosi 5 lat od dnia, w którym wydana decyzja stała się prawomocna, z wyłączeniem decyzji wskazanych poniżej. Powyższe ograniczenie czasowe może stanowić dla inwestorów istotne utrudnienie w realizacji zamierzeń budowlanych, mając na względzie, że ww. termin (tj. od dnia uzyskania prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy do dnia uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dla danej inwestycji) może okazać się niewystarczający.

Dodatkowo, w sytuacji, w której potrzebne będzie uzyskanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, w przypadku upływu wskazanego okresu obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy, zaistnieje konieczność uzyskania nowej decyzji o warunkach zabudowy, co może wpłynąć na harmonogram danej inwestycji, a nawet wiązać się z dodatkowymi obciążeniami finansowymi.

Należy zaznaczyć, że do decyzji o warunkach zabudowy, które stały się prawomocne przed dniem 1 stycznia 2026 r. lub które zostały wydane w sprawach wszczętych przed dniem 16 października 2025 r., przepisu o 5-letnim okresie obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy nie stosuje się. Oznacza to, że takie decyzje o warunkach zabudowy zachowują bezterminową ważność, co stanowi ochronę dla inwestycji będących w toku.

Spółka ocenia istotność ryzyka związanego z powyższym, obejmującego możliwość paraliżu planowania w wielu gminach od dnia 1 lipca 2026 r., a także potencjalne opóźnienia w procedurach administracyjnych, w szczególności w zakresie uzyskiwania niezbędnych pozwoleń jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy ROBYG, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie, zwłaszcza w kontekście zbliżającego się terminu 30 czerwca 2026 r. i niepewności co do gotowości gmin.

Zmiany w ustawie o ochronie ludności i obronie cywilnej mogą spowodować wzrost kosztów budowy i wpłynąć na rentowność projektu

Działalność Grupy ROBYG podlega przepisom ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej oraz niektórym innym ustawom (zwanej dalej „**Ustawą Schronową**"). Ustawa ta wprowadza między innymi obowiązki dla deweloperów mieszkaniowych dotyczące miejsc doraźnego schronienia w nowych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

Zgodnie z nowymi przepisami, jeżeli w budynku wielorodzinnym nie planuje się budowy budowli ochronnej, kondygnacje podziemne oraz garaże podziemne powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby umożliwić zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia. Muszą one spełniać określone wymagania techniczne określane w przepisach wykonawczych, w tym normy dotyczące powierzchni, systemów wentylacyjnych, wytrzymałości konstrukcyjnej i zdolności ochronnych. Zgodnie z ustawą o schronach obowiązek ten dotyczy między innymi projektów, dla których wniosek o pozwolenie na budowę został złożony po 31 grudnia 2025 r.

Nowe przepisy mogą mieć konsekwencje finansowe i operacyjne dla Grupy ROBYG, ponieważ ich przestrzeganie może spowodować wzrost kosztów budowy i przygotowania projektów ze względu na dodatkowe wymagania techniczne dotyczące projektów budynków oraz wydłużenie terminów realizacji inwestycji wynikające z bardziej wymagających procesów projektowych, dłuższych procedur zatwierdzania i dodatkowych etapów konstrukcyjnych (budowy). Aby utrzymać rentowność, konieczne może być podwyższenie cen sprzedaży mieszkań (co potencjalnie zmniejszy dostępność mieszkań i wpłynie na ogólną dynamikę sprzedaży w sektorze deweloperskim), co może negatywnie wpłynąć na popyt i możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w konkurencyjnym otoczeniu rynkowym.

Grupa ROBYG aktywnie monitoruje sytuację prawną i analizuje wpływ nowych przepisów na swoje obecne i przyszłe projekty. Pełny zakres konsekwencji finansowych i operacyjnych będzie jasny dopiero po uzyskaniu dalszych wytycznych od organów administracyjnych i po zdobyciu praktycznego doświadczenia z pierwszych projektów realizowanych zgodnie z nowymi przepisami.

Spółka ocenia istotność tego ryzyka jest umiarkowana, biorąc pod uwagę oczekiwany zakres negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy Grupy oraz cenę Akcji Oferowanych. Spółka ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie, ponieważ przepisy już obowiązują i mają zastosowanie do wszystkich nowych pozwoleń na budowę wydanych od 2026 r.

Grupa ROBYG może być odpowiedzialna za wady bez względu na przeniesienie praw nabywcy z umowy deweloperskiej.

Ustawa z dnia 9 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym wprowadziła art. 41a do Ustawy Deweloperskiej, zgodnie z którym w przypadku przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego o rękojmi przy sprzedaży. Ustawa weszła w życie 9 września 2025 r.

Nowa regulacja oznacza, że deweloper ponosi odpowiedzialność za wady nie tylko wobec pierwotnego nabywcy, ale także wobec każdego kolejnego nabywcy, który nabył prawa z umowy deweloperskiej. Deweloper nie może zatem uchylić się od odpowiedzialności argumentując, że nie łączy go stosunek umowny z podmiotem zgłaszającym reklamację.

Jednocześnie, deweloper może być zobowiązany do usuwania wad lub wypłaty odszkodowania wobec podmiotów, z którymi nie zawierał bezpośrednio umowy, co utrudnia przewidywanie skali potencjalnych roszczeń. Deweloper nie ma wpływu na to, komu pierwotny nabywca przeniesie swoje prawa – w praktyce prawa z umowy deweloperskiej mogą być cedowane wielokrotnie (szczególnie w przypadku inwestycji w atrakcyjnych lokalizacjach), co zwiększa niepewność co do liczby potencjalnych podmiotów uprawnionych do zgłaszania roszczeń.

Ryzyko to materializuje się szczególnie w sytuacji, gdy umowy deweloperskie są przedmiotem obrotu wtórnego (np. cesje, transakcje inwestycyjne, przejęcia praw do lokali). Deweloper może mieć również trudności dowodowe

w ustaleniu, czy wada istniała już w momencie odbioru lokalu przez pierwotnego nabywcę, czy powstała w wyniku niewłaściwego użytkowania przez późniejszych użytkowników.

W dotychczasowej działalności Grupy ROBYG powyższe ryzyko nie materializowało się w istotnym zakresie. Jednak ze względu na charakter działalności Grupy oraz typową dla rynku nieruchomości praktykę obrotu prawami z umów przedwstępnych i deweloperskich, należy oczekiwać, że w przyszłości ryzyko to może się materializować z rosnącą częstotliwością.

Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako umiarkowaną ze względu na przewidywaną skalę jego negatywnego wpływu na działalność Grupy ROBYG (wzrost liczby roszczeń, konieczność tworzenia wyższych rezerw, koszty obsługi prawnej i sporów sądowych), jej sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju, a także na cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia jako średnie z uwagi na powszechną praktykę rynkową polegającą na obrocie prawami z umów deweloperskich oraz brak możliwości kontrolowania przez dewelopera tego obrotu.

2.3. Czynniki ryzyka związane ze strukturą akcjonariatu, Ofertą, Akcjami Oferowanymi i Akcjami Dopuszczanymi

Po zakończeniu Oferty Akcjonariusz Sprzedający będzie nadal wywierał znaczący wpływ na Spółkę i jej działalność oraz będzie mógł podejmować działania, które mogą być sprzeczne z interesami pozostałych akcjonariuszy Spółki.

W wyniku posiadania Akcji Akcjonariusz Sprzedający jako jedyny akcjonariusz Spółki wpływa, a przy założeniu, że po zakończeniu Oferty Akcjonariusz Sprzedający będzie posiadał nie mniej niż 65,9% Akcji i ogólnej liczby głosów, będzie nadal, bezpośrednio lub pośrednio, wpływał na strukturę prawną i kapitałową Spółki oraz będzie kontrolował lub miał wpływ na wynik spraw wymagających działania akcjonariuszy. W szczególności Akcjonariusz Sprzedający może istotnie wpływać na decyzje Walnego Zgromadzenia dotyczące wypłaty i wysokości dywidendy, a nawet zdecydować o wstrzymaniu wypłaty dywidendy w określonych latach obrotowych lub zdecydować o wypłacie dywidendy w kwocie przekraczającej rekomendacje Zarządu, co może być sprzeczne z interesami lub oczekiwaniami pozostałych akcjonariuszy.

Ponadto Akcjonariusz Sprzedający będzie miał decydujący wpływ na powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej (która z kolei powołuje członków Zarządu), zatwierdzanie istotnych transakcji zawieranych przez Spółkę oraz zmiany w strukturze kapitałowej Spółki, a także będzie mógł skutecznie kontrolować lub wpływać na wiele innych istotnych decyzji dotyczących działalności Grupy ROBYG. W rezultacie Akcjonariusz Sprzedający może pośrednio mieć możliwość wpływania na istotne sprawy Spółki, w tym na strategię Spółki i kierunki rozwoju jej działalności, które mogą być sprzeczne ze strategią Spółki. Uchwały Walnego Zgromadzenia podjęte na podstawie głosów posiadanych przez Akcjonariusza Sprzedającego mogą być sprzeczne z zamierzeniami lub interesami akcjonariuszy mniejszościowych. Chociaż polskie prawo spółek handlowych zawiera przepisy mające na celu ochronę akcjonariuszy mniejszościowych, takie przepisy i inne środki mogą nie być wystarczające do zabezpieczenia interesów akcjonariuszy mniejszościowych Spółki. Nie można również zapewnić, że Akcjonariusz Sprzedający utrzyma tak duży pakiet akcji Spółki ani że faktycznie pozostanie akcjonariuszem Spółki i będzie nadal wspierał działalność Spółki. Akcjonariusz Sprzedający jest spółką zależną TAG Immobilien AG („**TAG**", „**TAG Immobilien AG**"), spółki notowanej na Giełdzie Papierów Wartościowych we Frankfurcie. Jeżeli TAG Immobilien zdecyduje się na zmianę swojej strategii biznesowej lub zostanie przejęta przez podmiot, który nie będzie wspierał obecnej strategii Spółki, dotychczasowe wsparcie biznesowe udzielane Spółce przez Akcjonariusza Sprzedającego może zostać przerwane. Bieżącym zarządzaniem zajmuje się obecny wyższy szczebel kadry zarządzającej, który nie jest uzależniony od wsparcia Akcjonariusza Sprzedającego. Jakiekolwiek konflikty pomiędzy wyższym szczeblem kadry zarządzającej a Akcjonariuszem Sprzedającym mogą mieć negatywny wpływ na Grupę ROBYG i jej działalność.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest umiarkowana z uwagi na oczekiwany zakres negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako niskie.

Zdolność Spółki do wypłaty dywidendy (zaliczki na poczet dywidendy) zgodnie z jej polityką dywidendową może być ograniczona, w związku z czym nie można zapewnić, że Spółka będzie wypłacać dywidendę (zaliczkę na poczet dywidendy) zgodnie z jej polityką dywidendową w przyszłości.

Istnieje wiele czynników, które mogą wpłynąć na decyzję Spółki o wypłacie dywidendy na rzecz akcjonariuszy. W szczególności każda przyszła wypłata dywidendy oraz rekomendacje Zarządu dotyczące wypłaty dywidendy mogą zależeć między innymi od wyników operacyjnych, płynności finansowej i kapitału wymaganego przez Spółkę i Grupę ROBYG, generowania przepływów pieniężnych, dostępności finansowania dłużnego oraz wszelkich potencjalnych

ograniczeń wypłaty dywidendy wynikających z umów finansowania, planowanych inwestycji i potrzeby finansowania kapitału obrotowego netto. Ponadto, aby wypłata dywidendy była możliwa, muszą zostać spełnione wymogi prawne określone w Kodeksie spółek handlowych (*zob.* pkt 15.1 *„Prawa i obowiązki związane z Akcjami i Walnym Zgromadzeniem – Prawa i obowiązki związane z Akcjami – Dywidenda – Prawo do dywidendy*").

Na Datę Prospektu Spółka jest stroną umowy kredytu odnawialnego, która zakazuje dystrybucji zysków Spółki na rzecz jej akcjonariuszy (w tym w drodze wypłaty dywidendy) w kwocie przekraczającej 100% skonsolidowanego zysku. Spółka jest również stroną umów finansowych i warunków emisji obligacji, które wymagają od Grupy utrzymywania poziomu kapitału własnego lub wskaźnika dług netto / kapitał własny na uzgodnionym poziomie (*zob.* pkt 9.11 *„Opis działalności Grupy ROBYG – Istotne umowy – Umowy finansowania i emisje obligacji*"). Taki wskaźnik byłby naruszony w wyniku wypłaty dywidendy.

Rekomendacja Zarządu w zakresie wypłaty dywidendy nie jest wiążąca dla akcjonariuszy, a ostateczna decyzja dotycząca wypłaty dywidendy, w tym jej wysokości, będzie podejmowana przez Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem obowiązujących ograniczeń prawnych. Wypłata dywidendy na poziomie wyższym niż rekomendowany przez Zarząd, jeżeli Zarząd wyda taką rekomendację, może ograniczyć potencjał rozwojowy Grupy ROBYG, a tym samym może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne Grupy ROBYG.

Ponadto struktura Grupy ROBYG wpływa na zdolność Spółki do wypłaty dywidendy, ponieważ taka zdolność zależy w dużej mierze od zysków netto i dostępności innego kapitału, który może zostać przeznaczony na wypłatę dywidendy, a także od odpowiednich przepływów pieniężnych i rezerw gotówkowych podmiotów Grupy oraz ich zdolności do wypłaty dywidendy na rzecz Spółki jako ich bezpośredniego lub pośredniego akcjonariusza (w przypadku gdy Spółka jest pośrednim akcjonariuszem danego podmiotu Grupy, taka wypłata dywidendy musi najpierw zostać uchwalona i wykonana przez więcej niż jeden podmiot Grupy).

Chociaż na Datę Prospektu, jak wskazano w rozdziale *„Dywidenda i polityka dywidendowa – Polityka dywidendowa"*, Zarząd planuje rekomendować Walnemu Zgromadzeniu wypłatę dywidendy za rok zakończony 31 grudnia 2026 r. (do wypłaty w 2027 r.), opisane powyżej ograniczenia mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Spółki do wypłaty dywidendy w przyszłości, zarówno w ogóle, jak i na poziomie oczekiwanym przez akcjonariuszy i rynek, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Dopuszczanych.

W związku z powyższym nie można zapewnić, że w przyszłości Spółka wypłaci dywidendę lub zaliczkę na poczet dywidendy zgodnie z polityką dywidendową, na poziomie oczekiwanym przez akcjonariuszy i rynek, że polityka dywidendowa Grupy nie ulegnie zmianie ani że Spółka w ogóle wypłaci dywidendę.

Ryzyko to nie zmaterializowało się w dotychczasowej działalności Grupy ROBYG.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest wysoka z uwagi na oczekiwaną skalę negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne lub perspektywy Grupy ROBYG oraz cenę Akcji Oferowanych. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka oceniane jest jako niskie.

Cena rynkowa Akcji może ulec obniżeniu w wyniku sprzedaży znacznej liczby Akcji na rynku publicznym przez Akcjonariusza Sprzedającego, w tym po upływie okresu zakazu zbywania (lock-up), lub w wyniku przekonania, że taka sprzedaż może nastąpić.

Po zakończeniu Oferty Akcjonariusz Sprzedający będzie posiadał około 65,9% kapitału zakładowego Spółki, przy założeniu przydzielenia wszystkich Akcji Oferowanych inwestorom i niepodjęcia żadnych działań stabilizacyjnych, oraz będzie podlegał ograniczeniom w zakresie oferowania, sprzedaży, obciążania lub zbywania Akcji lub publicznego ogłaszania oferty, sprzedaży, obciążenia lub zbycia Akcji lub zamiaru podjęcia któregokolwiek z takich działań bez uprzedniej pisemnej zgody Globalnych Współkoordynatorów (zob. pkt 17.1 *„Umowa o Gwarantowanie Oferty - Umowne ograniczenia zbywalności Akcji*").

Sprzedaż przez Akcjonariusza Sprzedającego znacznej liczby Akcji na rynku publicznym po wygaśnięciu ograniczeń lock-up przewidzianych w Umowie o Gwarantowanie Oferty (lub wcześniej, jeżeli ograniczenia te zostaną uchylone przez Globalnych Współkoordynatorów), lub przekonanie, że taka sprzedaż może nastąpić, może spowodować spadek ceny rynkowej Akcji. Ponadto sprzedaż Akcji przez któregokolwiek z członków Zarządu lub Rady Nadzorczej mogłaby zostać odebrana jako brak zaufania do wyników i perspektyw Spółki i mogłaby spowodować spadek ceny rynkowej Akcji. Dodatkowo taka sprzedaż mogłaby ograniczyć zdolność Spółki do pozyskiwania kapitału w drodze emisji instrumentów udziałowych w przyszłości.

W ocenie Spółki istotność niniejszego ryzyka jest niewielka z uwagi na oczekiwaną dotkliwość jego negatywnych skutków. Prawdopodobieństwo wystąpienia niniejszego ryzyka oceniane jest jako niskie.

Umowa o Gwarantowanie Oferty podlega różnym warunkom zawieszającym i zawiera zwyczajowe postanowienia upoważniające jej strony do jej rozwiązania.

W dacie niniejszego Prospektu Spółka, Akcjonariusz Sprzedający i Menadżerowie Oferty zawrą Umowę o Gwarantowanie Oferty (zob. pkt 17.1 „*Umowa o Gwarantowanie Oferty*"), na podstawie której gwarancie oferty zobowiążą się, z zastrzeżeniem spełnienia określonych warunków, w tym terminowego zawarcia Aneksu Cenowego, do dołożenia wszelkich starań w celu pozyskania Inwestorów Instytucjonalnych do nabycia Akcji Oferowanych oraz do nabycia i opłacenia Akcji Oferowanych, które nie zostaną nabyte przez Inwestorów Instytucjonalnych, na warunkach określonych w Umowie o Gwarantowanie Oferty.

Jeżeli którykolwiek z warunków określonych w Umowie o Gwarantowanie Oferty nie zostanie spełniony lub jeżeli nie nastąpi zwolnienie z obowiązku jego spełnienia, a powyższe okoliczności wystąpią przed upływem okresu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane objęte Umową o Gwarantowanie Oferty, zobowiązanie Globalnych Współkoordynatorów do złożenia zapisu na Akcje Oferowane zgodnie z Umową o Gwarantowanie Oferty wygaśnie. Globalni Współkoordynatorzy są również uprawnieni do rozwiązania Umowy o Gwarantowanie Oferty w okolicznościach w niej określonych, w szczególności, jeżeli którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień Spółki lub Akcjonariusza Sprzedającego okażą się faktycznie lub prawnie nieprawidłowe lub jeżeli sytuacja na rynkach finansowych ulegnie istotnej niekorzystnej zmianie.

Spółka i Akcjonariusz Sprzedający nie mogą zapewnić, że nie wystąpią okoliczności, które mogą ograniczyć zdolność stron do wykonania ich zobowiązań wynikających z Umowy o Gwarantowanie Oferty lub które mogą uprawniać Globalnych Współkoordynatorów do rozwiązania Umowy o Gwarantowanie Oferty. Wystąpienie takich okoliczności oraz jakiekolwiek niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy o Gwarantowanie Oferty lub jej rozwiązanie mogą mieć negatywny wpływ na powodzenie Oferty.

W ocenie Spółki istotność niniejszego ryzyka jest znacząca z uwagi na oczekiwaną dotkliwość jego negatywnych skutków. Prawdopodobieństwo wystąpienia niniejszego ryzyka oceniane jest jako niskie.

Akcje i Prawa do Akcji mogą nie zostać dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez GPW.

Dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczanych (w tym Akcji Oferowanych) i Praw do Akcji do obrotu na rynku regulowanym (w tym podstawowym) GPW wymaga zgody Zarządu GPW oraz rejestracji Akcji Oferowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Taka zgoda może zostać udzielona, jeżeli Spółka spełni wszystkie wymogi prawne określone w odpowiednich regulacjach GPW i KDPW, w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku („**Rozporządzenie w Sprawie Rynku i Emitentów**") oraz we wspólnym stanowisku Rady Nadzorczej i Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie zasad publicznego charakteru obrotu giełdowego, w tym w szczególności wymogi dotyczące minimalnej liczby akcji pozostających w wolnym obrocie (*free float*) oraz warunku zapewnienia swobodnej zbywalności akcji. Warunki Dopuszczenia do Obrotu, które zostały szczegółowo określone w Rozporządzeniu o Rynku i Emitentach oraz w regulacjach GPW, mają na celu między innymi zapewnienie płynności akcji, odpowiedniego poziomu kapitalizacji, prowadzenia obrotu akcjami w sposób rzetelny, prawidłowy i efektywny, z uwzględnieniem między innymi sytuacji finansowej emitenta i perspektyw jego rozwoju, a także bezpieczeństwa obrotu giełdowego i interesów jego uczestników.

Ponieważ niektóre kryteria Dopuszczenia do Obrotu mają charakter uznaniowy i podlegają ocenie Zarządu GPW, Spółka nie może zapewnić, że odpowiednie zgody i zezwolenia zostaną uzyskane oraz że Akcje Oferowane zostaną dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym GPW. Spółka nie może całkowicie wykluczyć, że z przyczyn od niej niezależnych Dopuszczenie do Obrotu nastąpi w terminie innym niż pierwotnie planowany. Ponadto, ze względu na odstęp czasowy pomiędzy złożeniem zleceń przez inwestorów a pierwszym dniem notowania Akcji Oferowanych (zob. pkt 16.2 „*Warunki Oferty – Przewidywany harmonogram Oferty*"), który może być dłuższy niż w innych jurysdykcjach, inwestorzy będą narażeni na brak płynności w tym okresie.

Minimalne wymogi dopuszczenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku giełdowym w zakresie rozproszenia, wynikające z Regulaminu GPW, będą spełnione, przy założeniu, że łączna liczba Akcji Oferowanych nabytych lub objętych w Ofercie przez akcjonariuszy , z których żaden nie będzie posiadał Akcji w liczbie uprawniającej do więcej niż 5% głosów, wyniesie co najmniej 15.917.066 akcji.

Minimalne wymogi dopuszczenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku giełdowym w zakresie rozproszenia, wynikające z Rozporządzenie w sprawie Rynku i Emitentów, będą spełnione, przy założeniu, że łączna liczba Akcji Oferowanych nabytych lub objętych w Ofercie przez akcjonariuszy , z których żaden nie będzie posiadał Akcji w liczbie uprawniającej do więcej niż 5% głosów, wyniesie co najmniej 26.528.443 akcji.

Na Datę Prospektu Spółka nie spełnia kryteriów dopuszczenia (w szczególności kryterium rozproszenia akcjonariatu) do obrotu na rynku podstawowym, ale zakłada, że będzie je spełniać po zakończeniu Oferty. Jednocześnie nie można wykluczyć, że w przypadku braku powodzenia Oferty Akcji Oferowanych lub przydziału Akcji Oferowanych w mniejszej liczbie niż spodziewana, Spółka nie będzie w stanie spełnić wymogów dopuszczenia i wprowadzenia Akcji do obrotu na rynku podstawowym GPW, w szczególności w zakresie kryterium rozproszenia akcjonariatu na rynku regulowanym (patrz pkt 16.11 „*Warunki Oferty – Dopuszczenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym*").

Jeżeli bezpośrednio po zakończeniu Oferty Spółka nie będzie spełniać kryterium rozproszenia Akcji na poziomie co najmniej 25%, Dopuszczenie Akcji oraz Praw Do Akcji do obrotu będzie możliwe, jeżeli będzie spełniony warunek rozproszenia określony w § 1 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia o Rynku i Emitentach, zgodnie z którym rozproszenie jest zapewnione, jeżeli wartość co najmniej 500.000 akcji Spółki stanowi co najmniej równowartość w złotych kwoty 17.000.000 euro, według ostatniej ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży akcji.

Jeżeli Spółka nie będzie spełniała wymogów dopuszczenia i wprowadzenia Akcji, w tym Akcji Oferowanych, do obrotu na rynku podstawowym GPW, w szczególności kryterium rozproszenia akcjonariatu, Spółka zamierza ubiegać się o dopuszczenie Akcji Istniejących do obrotu na rynku równoległym prowadzonym przez GPW. W przypadku niespełnienia kryteriów dopuszczenia, w szczególności kryterium rozproszenia akcjonariatu, na rynku podstawowym i równoległym GPW, Spółka nie zamierza ubiegać się o wprowadzenie Akcji Istniejących do alternatywnego systemu obrotu (NewConnect).

Jeżeli liczba objętych lub nabytych i opłaconych Akcji Oferowanych będzie niewystarczająca do spełnienia kryteriów dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym), informacja ta zostanie podana do publicznej wiadomości przed przydziałem Akcji Oferowanych, zgodnie z art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, tj. w formie suplementu do Prospektu, opublikowanego w taki sam sposób jak Prospekt. Jeżeli GPW podejmie decyzję o odmowie dopuszczenia Praw do Akcji lub Akcji, w tym Akcji Oferowanych do obrotu dopiero po Dacie Przydziału, Spółka opublikuje suplement do Prospektu, przy czym, w takim przypadku Inwestorzy nie będą uprawnieni do wycofania złożonych zapisów. W takim przypadku posiadacze Praw do Akcji otrzymają zwrot środków zgodnie z zasadami określonymi w Prospekcie.

Ponadto w przypadku zmiany zamiarów Spółki względem dopuszczenia i wprowadzenia Praw do Akcji lub Akcji do obrotu na rynku regulowanym, informacja taka zostanie podana do publicznej wiadomości przed dokonaniem przydziału Akcji Oferowanych w sposób określony powyżej, a termin przydziału Akcji Oferowanych zostanie również odroczony w celu umożliwienia Inwestorom złożenia oświadczeń o wycofaniu zapisów na Akcje Oferowane.

Jeżeli Akcje Oferowane nie zostaną dopuszczone do obrotu na GPW, Spółka nie będzie mogła złożyć kolejnego wniosku o dopuszczenie tych samych akcji do obrotu przez okres sześciu miesięcy od dnia doręczenia uchwały Zarządu GPW, a w przypadku odwołania od takiej decyzji – od dnia doręczenia uchwały Rady Nadzorczej GPW. W efekcie, również w tym przypadku Inwestorzy będą narażeni na brak płynności Akcji Oferowanych w tym okresie.

Ponadto zgodnie z art. 5a ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku niedopuszczenia Nowych Akcji do obrotu na rynku regulowanym w okresie ważności Prospektu, Spółka będzie zobowiązana do zwrotu inwestorom wpłat na Nowe Akcje zgodnie z zasadami opisanymi w rozdziale 16 „*Warunki Oferty*", a Nowe Akcje przydzielone w Ofercie zostaną umorzone na zasadach określonych w KSH.

Ponieważ Spółka planuje wystąpić o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu Praw do Akcji, istnieje ryzyko, że mogą one nie spełnić wymogów dopuszczeniowych. W takim przypadku art. 5a ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej nie znajduje zastosowania do Praw do Akcji, więc Spółka nie będzie uprawniona do zwrotu środków wpłaconych za złożone zapisy posiadaczom Praw do Akcji. W konsekwencji Inwestorzy mogą być zmuszeni do utrzymywania niepłynnych Praw do Akcji przez dłuższy czas, aż do momentu zarejestrowania kapitału zakładowego Spółki i wprowadzenia Akcji, w tym Nowych Akcji, do obrotu.

Ponadto zgodnie z Regulaminem GPW, Zarząd GPW może uchylić uchwałę o dopuszczeniu Akcji Dopuszczanych do obrotu, jeżeli w ciągu sześciu miesięcy od podjęcia takiej uchwały nie zostanie złożony wniosek o wprowadzenie Akcji Dopuszczanych do obrotu giełdowego.

W ocenie Spółki istotność niniejszego ryzyka jest umiarkowana z uwagi na oczekiwaną dotkliwość jego negatywnych skutków. Prawdopodobieństwo wystąpienia niniejszego ryzyka oceniane jest jako niskie.

Ryzyko niedojścia do skutku Oferty Nowych Akcji i ewentualnego poniesienia przez Inwestorów strat w przypadku, gdy Nowe Akcje nie zostaną wyemitowane po dopuszczeniu Praw do Akcji do obrotu na GPW.

Oferta nie dojdzie do skutku (w odniesieniu do Nowych Akcji) w przypadku, gdy: (i) nie zostanie złożony i opłacony zapis na przynajmniej jedną Nową Akcję; (ii) Zarząd w ustawowym terminie nie złoży w sądzie rejestrowym wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Nowych Akcji lub (iii) zostanie wydane i uprawomocni

się postanowienie sądu rejestrowego o odmowie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Nowych Akcji. Ponadto Oferta nie dojdzie do skutku, jeżeli Spółka i Akcjonariusz Sprzedający wycofają się z Oferty.

Zgodnie z treścią art. 432 § 4 KSH, uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego w przypadku oferty publicznej może zawierać upoważnienie zarządu lub rady nadzorczej do określenia ostatecznej sumy, o jaką kapitał zakładowy ma być podwyższony, przy czym tak określona suma nie może być niższa niż określona przez walne zgromadzenie akcjonariuszy suma minimalna ani wyższa niż określona przez walne zgromadzenie suma maksymalna tego podwyższenia.

Uchwała Emisyjna upoważnia Zarząd do wskazania ostatecznej sumy podwyższenia kapitału zakładowego zgodnie z powyższym przepisem. Zarząd zamierza skorzystać z udzielonego upoważnienia i określić ostateczną sumę podwyższenia kapitału zakładowego, jednak na Datę Prospektu nie jest ona ustalona. Nie ma pewności, czy w przypadku określenia przez Zarząd ostatecznej liczby Nowych Akcji oferowanych w Ofercie i złożenia przez Inwestorów zapisów na mniejszą ich liczbę niż określona przez Zarząd, sąd rejestrowy nie uzna, że emisja Nowych Akcji nie doszła do skutku i w konsekwencji nie odmówi rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego. Ponadto zgodnie z wymogami określonymi w „Stanowisku Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 30 września 2010 r. w sprawie stosowania art. 432 § 4 KSH w przypadku ofert publicznych prowadzonych na podstawie prospektów emisyjnych i memorandów informacyjnych" z 30 września 2010 r., w ocenie KNF subskrybowanie mniejszej liczby akcji niż wynikająca z określonej przez Zarząd ostatecznej sumy podwyższenia może budzić wątpliwości, czy emisja doszła do skutku, a w konsekwencji może skutkować odmową rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego.

Emisja Nowych Akcji wymaga zarejestrowania przez sąd rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego Spółki. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki nie dojdzie do skutku, a w konsekwencji emisja Nowych Akcji nie dojdzie do skutku, jeżeli Zarząd nie złoży w wyznaczonym terminie do sądu rejestrowego wniosku o wpis podwyższenia kapitału zakładowego Spółki wraz z wymaganymi dokumentami, w szczególności oświadczeniem określającym ostateczną sumę podwyższenia, o jaką kapitał zakładowy został podwyższony, wysokość objętego kapitału oraz wyjaśniającym treść postanowień Statutu dotyczących kapitału zakładowego Spółki, na podstawie liczby Nowych Akcji objętych ważnymi zapisami. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki nie dojdzie również do skutku, jeżeli właściwy sąd rejestrowy prawomocnie odmówi rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego.

Jeżeli emisja Nowych Akcji nie dojdzie do skutku w wyniku niezarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Nowych Akcji po dopuszczeniu Praw do Akcji do obrotu na GPW, wpłaty dokonane na Nowe Akcje zostaną zwrócone właścicielom Praw do Akcji, na rachunkach których będą one zapisane w dniu poprzedzającym dzień ich wyrejestrowania z depozytu papierów wartościowych KDPW.

Kwota zwracana właścicielom Praw do Akcji będzie równa iloczynowi liczby Praw do Akcji znajdujących się na rachunkach papierów wartościowych właścicieli Praw do Akcji oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych. Właścicielom Praw do Akcji nie przysługują żadne odsetki, odszkodowania ani zwrot kosztów, w tym w szczególności zwrot strat lub utraconych korzyści poniesionych w związku ze złożeniem zapisów na Nowe Akcje.

Ponadto niewyemitowanie Nowych Akcji w wyniku niezarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Nowych Akcji po dopuszczeniu Praw do Akcji do obrotu na GPW może skutkować stratą dla posiadaczy Praw do Akcji, jeżeli cena, jaką zapłacili na rynku wtórnym za te prawa, okaże się wyższa niż kwota przysługującego im zwrotu. Ponadto w takim przypadku osoby posiadające Prawa do Akcji nie będą uprawnione do żadnej rekompensaty ani zwrotu wydatków, w tym kosztów poniesionych w związku z zapisami na Nowe Akcje.

Ponadto dopuszczenie i wprowadzenie PDA do obrotu wymaga dokonania ustaleń pomiędzy Spółką, KDPW i GPW, a PDA mogą zostać dopuszczone i wprowadzone do obrotu nie wcześniej niż w dniu zarejestrowania ich w KDPW. W przypadku niewprowadzenia PDA do obrotu, inwestorzy, którym przydzielono Nowe Akcje, mogą nie mieć możliwości zbywania przydzielonych papierów wartościowych do dnia wprowadzenia Nowych Akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

W ocenie Spółki istotność niniejszego ryzyka jest umiarkowana z uwagi na oczekiwaną dotkliwość jego negatywnych skutków. Prawdopodobieństwo wystąpienia niniejszego ryzyka oceniane jest jako niskie.

Opóźnienia lub zakłócenia wynikające z migracji GPW na nowy system transakcyjny mogą negatywnie wpłynąć na obrót Akcjami Dopuszczonymi

GPW jest w trakcie migracji z dotychczasowego systemu transakcyjnego (UTP) na nowy, autorski system transakcyjny GPW WATS („**System WATS**"). Zgodnie z publicznie dostępnymi informacjami GPW przyjęła harmonogram przewidujący przeprowadzenie prób generalnych w maju i czerwcu 2026 r., planowaną migrację w dniach 4–5 lipca 2026 r. oraz implementację w dniu 6 lipca 2026 r., pod warunkiem pomyślnego przebiegu prób generalnych oraz gotowości GPW i uczestników rynku.

Wdrożenie może ulec opóźnieniu, a migracja lub funkcjonowanie Systemu WATS mogą wiązać się z awariami, nieprawidłowościami w działaniu, przerwami lub innymi zakłóceniami. GPW wcześniej przesunęła termin uruchomienia

Systemu WATS w następstwie testów oraz przeglądu rynkowego i zidentyfikowała obszary wymagające dopracowania oraz dodatkowych testów. Nie można zapewnić, że dalsze problemy nie wystąpią ani że ewentualne problemy zostaną rozwiązane bez istotnego wpływu na obrót.

Ponadto plan GPW dotyczący wdrożenia Systemu WATS przewiduje formalną procedurę wycofania (rollback), która może zostać uruchomiona przez Zarząd GPW w dowolnym momencie w okresie przejściowym obejmującym do czterech sesji giełdowych następujących po wdrożeniu. W przypadku uruchomienia tej procedury wycofania GPW może zawiesić obrót na wszystkich prowadzonych przez siebie rynkach oraz anulować wszystkie niezrealizowane zlecenia maklerskie wprowadzone do Systemu WATS, przy czym wszystkie transakcje zawarte w Systemie WATS i potwierdzone przez centralnego kontrahenta (KDPW_CCP) zostaną uznane za nieważne.

Wszelkie tego rodzaju zakłócenia mogą negatywnie wpłynąć na płynność rynkową oraz kształtowanie się cen Akcji Dopuszczanych, w tym poprzez zwiększoną zmienność, a także na procesy post-transakcyjne w ramach infrastruktury rynkowej (w tym na rozliczanie i rozrachunek). W szczególności Inwestorzy mogą napotkać trudności w realizacji transakcji dotyczących Akcji Dopuszczanych lub w uzyskaniu wiarygodnych danych rynkowych w odpowiednim okresie.

Spółka jest zdania, że istotność tego ryzyka jest umiarkowana, biorąc pod uwagę oczekiwaną dotkliwość jego negatywnych skutków. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka ocenia się jako niskie.

3. ISTOTNE INFORMACJE

Prospekt został sporządzony w związku z: (i) ofertą sprzedaży do 25.000.000 Akcji Sprzedawanych przez Akcjonariusza Sprzedającego, (ii) ofertą objęcia do 9.646.706 Nowych Akcji; oraz (iii) ubieganiem się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym GPW wszystkich Akcji Istniejących, w tym Akcji Sprzedawanych i Nowych Akcji, stanowiących łącznie do 106.113.772 Akcji oraz nie mniej niż 1 i nie więcej niż 9.646.706 Praw do Akcji.

Niniejszy Prospekt został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym, Rozporządzeniem 2019/980 oraz innymi obowiązującymi przepisami regulującymi przeprowadzenie oferty publicznej papierów wartościowych w Polsce. W dniu 16 czerwca 2026 r. Prospekt został zatwierdzony przez KNF będącą właściwym organem zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym. KNF zatwierdziła Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym, z wyłączeniem badania ścisłości przedstawionych w Prospekcie informacji. Zatwierdzenie Prospektu nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta lub jakości Akcji, które są przedmiotem Prospektu. Zatwierdzając Prospekt, KNF nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością, ani ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem Akcji. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Akcje.

3.1. Definicje i terminologia

Terminy pisane w Prospekcie wielkimi literami, o ile nie zostały zdefiniowane inaczej w treści Prospektu, mają znaczenie nadane im w rozdziale 23 „*Skróty i definicje*". Niektóre terminy branżowe oraz inne wyrażenia używane w Prospekcie zostały wyjaśnione w rozdziałach 23 „*Skróty i definicje*", 24 „*Słownik terminów branżowych*" lub w pkt 3.8 „*Dane makroekonomiczne, branżowe i statystyczne*" poniżej.

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, używane w Prospekcie terminy „**Grupa**", „**Grupa ROBYG**" i podobne określenia odnoszą się do Spółki wraz z jej Spółkami Zależnymi. Termin „**Istotne Spółki Zależne**" odnosi się do Spółek Zależnych o istotnym znaczeniu dla Grupy jako całości, które obejmują: ROBYG Construction sp. z o.o. (pełniąca funkcję generalnego wykonawcy projektów Grupy); (ii) ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o. (odpowiedzialna za sprzedaż, marketing i public relations); (iii) ROBYG Project Management sp. z o.o. (zarządzanie projektami i usługi wsparcia); (iv) P-Administracja sp. z o.o. (usługi zarządzania nieruchomościami); (v) ROBYG Księgowość sp. z o.o. (usługi księgowe i kadrowo płacowe); oraz (vi) ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (prowadząca działalność finansową Grupy). Terminy „**Spółka**" oraz „**Emitent**" odnoszą się wyłącznie do ROBYG S.A. będącego emitentem Akcji Oferowanych/Akcji Dopuszczanych. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, używany w Prospekcie termin „**ROBYG**" odnosi się wyłącznie do Spółki.

O ile nie wskazano inaczej wprost w treści Prospektu, poprzez „joint ventures" lub „joint ventures Grupy ROBYG" należy rozumieć wspólne przedsięwzięcia Grupy ROBYG w rozumieniu MSSF 11 „*Wspólne ustalenia umowne*" oraz MSR 28 „*Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*", tj. jednostki pozostające pod wspólną kontrolą Grupy ROBYG oraz partnera w danym wspólnym przedsięwzięciu. Inwestycje Grupy ROBYG we wspólne przedsięwzięcia są wyceniane metodą praw własności. Odpowiednio należy rozumieć wszelkie odniesienia w niniejszym Prospekcie do „joint ventures Grupy Vantage".

O ile nie wskazano inaczej, oświadczenia wyrażające przekonania, oczekiwania, szacunki i opinie Spółki lub kierownictwa odnoszą się do przekonań, oczekiwań, szacunków i opinii Zarządu.

3.2. Zastrzeżenia

Zwraca się uwagę inwestorom, że inwestycja w Akcje Oferowane pociąga za sobą ryzyko finansowe i że w związku z tym przed podjęciem jakiejkolwiek decyzji dotyczącej nabycia Akcji Oferowanych inwestorzy powinni wnikliwie zapoznać się ze wszystkimi informacjami przedstawionymi w Prospekcie, a w szczególności z treścią rozdziału 2 „*Czynniki ryzyka*", i samodzielnie ocenić ich znaczenie dla planowanej przez nich inwestycji. Przy podejmowaniu decyzji o inwestycji w Akcje Oferowane inwestorzy powinni opierać się na samodzielnej analizie działalności Spółki oraz na informacjach znajdujących się w Prospekcie, a w szczególności wziąć pod uwagę ryzyko związane z inwestycją w Akcje Oferowane.

Inwestorzy powinni polegać wyłącznie na informacjach znajdujących się w Prospekcie wraz z ewentualnymi zmianami do Prospektu wynikającymi z opublikowanych: (i) suplementów do Prospektu, po ich zatwierdzeniu przez KNF, (ii) komunikatów aktualizujących do Prospektu oraz (iii) innych informacji przekazywanych zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym i Ustawą o Ofercie Publicznej (zob. pkt 3.3 „*Istotne informacje - Zmiany do Prospektu*" poniżej), z uwzględnieniem faktu, że wszelkie zawarte w Prospekcie podsumowania lub opisy regulacji prawnych, zasad

rachunkowości czy ich porównania, opis struktury korporacyjnej, zobowiązań czy stosunków umownych mają charakter wyłącznie informacyjny i nie powinny być interpretowane jako doradztwo prawne, księgowe i podatkowe, w szczególności co do ich interpretacji czy wykonalności, jak również nie stanowią interpretacji zobowiązań Grupy ROBYG, praktyki rynkowej lub umów zawartych przez Grupę ROBYG.

Prospekt nie stanowi oferty sprzedaży ani zaproszenia do złożenia zapisu na Akcje Oferowane w ramach Oferty, składanych przez lub w imieniu Spółki, Akcjonariusza Sprzedającego lub Menedżerów Oferty jakiejkolwiek osobie lub podmiotowi w jakiejkolwiek jurysdykcji, w której złożenie takiej oferty lub zaproszenia jest niezgodne z prawem. Oferta publiczna Akcji Oferowanych jest dokonywana wyłącznie na terytorium Polski. Publikacja czy rozpowszechnianie Prospektu w niektórych jurysdykcjach może podlegać ograniczeniom wynikającym z odpowiednich przepisów prawa obowiązujących w takich jurysdykcjach. Osoby, które wejdą w posiadanie Prospektu, w szczególności inwestorzy zamieszkali bądź mający siedzibę poza terytorium Polski zamierzający uczestniczyć w Ofercie, powinny zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw (w zakresie, w jakim mogą znaleźć zastosowanie do uczestnictwa danego inwestora w Ofercie) oraz stosować się do ich przestrzegania. Poza działaniami związanymi z Ofertą na terytorium Polski, ROBYG, Akcjonariusz Sprzedający i Menedżerowie Oferty nie podjęli i nie zamierzają podjąć żadnych działań o charakterze regulacyjnym, które byłyby wymagane dla zaoferowania Akcji Oferowanych, publikacji lub rozpowszechniania Prospektu, innych materiałów ofertowych lub formularzy zapisów na Akcje Oferowane w jakiejkolwiek jurysdykcji, w której w powyższym celu byłoby wymagane podjęcie takich działań regulacyjnych. Prospekt nie może być wykorzystywany w celu ani w związku z żadną ofertą lub zaproszeniem do składania ofert przez osoby/podmioty znajdujące się na terytorium jakiejkolwiek jurysdykcji, ani w żadnych okolicznościach, w których taka oferta lub zaproszenie nie są dozwolone lub są niezgodne z prawem. ROBYG, Akcjonariusz Sprzedający ani Menedżerowie Oferty nie ponoszą odpowiedzialności za jakiekolwiek naruszenie przez jakąkolwiek osobę wspomnianych powyżej ograniczeń, niezależnie od tego, czy taka osoba jest potencjalnym inwestorem i zamierza złożyć zapis na Akcje Oferowane w Ofercie.

Każdy z Menedżerów Oferty lub jakikolwiek jego podmiot powiązany może, działając w charakterze inwestora, nabyć na własny rachunek część Akcji Oferowanych w Ofercie w ramach działalności inwestycyjnej, a następnie może takie Akcje Oferowane lub inne papiery wartościowe Spółki posiadać, sprzedawać lub kupować na własny rachunek. Może także zawierać umowy lub dokonywać innych inwestycji związanych z Akcjami Oferowanymi lub innymi instrumentami finansowymi opartymi o Akcje Oferowane.

Na podstawie Prospektu nie jest planowana późniejsza odsprzedaż Akcji Oferowanych zgodnie z procedurą określoną w art. 5 Rozporządzenia Prospektowego przez jakiekolwiek podmioty. W szczególności na podstawie Prospektu nie jest planowana późniejsza oferta publiczna Akcji Oferowanych nabytych przez Menedżerów Oferty w ramach Oferty.

Akcje Oferowane nie są i nie będą oferowane podmiotom objętym sankcjami nakładanymi lub egzekwowanymi przez rząd Stanów Zjednoczonych (w tym przez Urząd Kontroli Aktywów Zagranicznych Departamentu Skarbu USA (ang. *Office of Foreign Assets Control of the U.S. Department of the Treasury*) lub Departament Stanu USA (ang. *U.S. Department of State*), Radę Bezpieczeństwa Organizacji Narodów Zjednoczonych, Unię Europejską, Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji lub inne właściwe organy ds. sankcji („**Sankcje**"), a w szczególności Akcje Oferowane nie są i nie będą oferowane podmiotom z siedzibą lub miejscem zamieszkania w kraju, regionie lub na terytorium objętym Sankcjami, w tym między innymi w obwodzie krymskim w Ukrainie, tzw. Donieckiej Republice Ludowej, tzw. Ługańskiej Republice Ludowej, na Kubie, w Iranie, Korei Północnej, Syrii, Rosji i Białorusi, oraz na obszarach obwodów zaporoskiego i chersońskiego niekontrolowanych przez rząd Ukrainy.

Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa żadna osoba nie została upoważniona do udzielania informacji lub składania oświadczeń w związku z Ofertą innych niż zawarte w Prospekcie, a jeżeli informacje takie lub oświadczenia zostały udzielone lub złożone, nie należy ich uznawać za autoryzowane przez ROBYG, Akcjonariusza Sprzedającego lub Menedżerów Oferty.

Informacje zawarte w Prospekcie nie stanowią porady inwestycyjnej, prawnej, finansowej, podatkowej ani porady jakiegokolwiek innego rodzaju. Zaleca się, aby przed dokonaniem inwestycji w Akcje Oferowane każdy inwestor uzyskał poradę swoich doradców inwestycyjnych, prawnych, finansowych lub podatkowych w kwestiach inwestycyjnych, prawnych, finansowych lub podatkowych. Należy przy tym mieć świadomość, że zarówno cena papierów wartościowych, jak i ich rentowność mogą podlegać wahaniom.

Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, Menedżerowie Oferty ani żaden z ich podmiotów powiązanych, nie składają żadnych oświadczeń ani zapewnień, wyraźnych lub domniemanych, co do dokładności, kompletności, racjonalności, weryfikacji lub wystarczalności informacji zamieszczonych w Prospekcie.

Ani Spółka, ani Akcjonariusz Sprzedający, ani Menedżerowie Oferty lub którykolwiek z ich odpowiednich przedstawicieli nie składają inwestorom żadnych zapewnień co do zgodności z prawem inwestycji w Akcje Oferowane dokonywanej przez danego inwestora zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w stosunku do danego inwestora.

Menedżerowie Oferty działają w związku z Ofertą jedynie na rzecz Akcjonariusza Sprzedającego oraz ROBYG i nie będą traktować żadnego innego podmiotu, w tym inwestorów, jako swojego klienta w związku z Ofertą. W szczególności Menedżerowie Oferty nie będą odpowiedzialni wobec takiego innego podmiotu za zapewnienie ochrony, jaka jest zapewniana ich klientom ani z tytułu doradztwa w związku z Ofertą.

3.3. Zmiany do Prospektu

Opublikowanie Prospektu po Dacie Prospektu nie oznacza, że w okresie od Daty Prospektu do dnia jego udostępnienia do publicznej wiadomości sytuacja Grupy ROBYG nie uległa zmianie. Ponadto niektóre informacje znajdujące się w Prospekcie zostały przedstawione według stanu na daty określone w Prospekcie, które są inne niż Data Prospektu. W związku z tym informacje zawarte w Prospekcie mogą nie być aktualne w jakiejkolwiek dacie następującej po (i) Dacie Prospektu lub (ii) innej dacie wskazanej w Prospekcie jako dzień, na który dane informacje zostały sporządzone, i będą podlegały aktualizacji, uzupełnieniu lub zmianie w przypadkach wymaganych przepisami prawa. Informacje na temat obowiązku zmiany lub uzupełnienia informacji zamieszczonych w Prospekcie w sytuacjach wymaganych przez przepisy prawa w drodze suplementów do Prospektu lub w formie komunikatów aktualizujących zamieszczono poniżej.

Suplementy do Prospektu

Zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym Prospekt, po jego zatwierdzeniu przez KNF, może podlegać zmianom i uzupełnieniom w sytuacjach wymaganych przez prawo w drodze suplementów do Prospektu. Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Prospektowego, każdy nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Akcji Oferowanych/Akcji Dopuszczanych i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między zatwierdzeniem Prospektu a zakończeniem okresu oferowania lub rozpoczęciem obrotu na rynku regulowanym, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi później, muszą zostać wskazane, bez zbędnej zwłoki, w suplemencie do Prospektu. W przypadku wystąpienia wymienionych powyżej okoliczności Spółka lub Akcjonariusz Sprzedający będą zobowiązani do przekazania KNF, a następnie do publicznej wiadomości suplementu do Prospektu. Suplement podlega zatwierdzeniu w taki sam sposób jak Prospekt, a następnie po takim zatwierdzeniu jest publikowany zgodnie z co najmniej takimi zasadami, jakie miały zastosowanie w momencie publikacji Prospektu.

Zgodnie z art. 51 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej KNF może odmówić zatwierdzenia suplementu do Prospektu, jeżeli nie odpowiada on pod względem formy lub treści wymogom określonym w przepisach prawa. Odmawiając zatwierdzenia suplementu, KNF stosuje odpowiednio środki, o których mowa w art. 16 lub art. 17 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej. Konsekwencją niezatwierdzenia suplementu do Prospektu może być wstrzymanie rozpoczęcia Oferty, przerwanie jej przebiegu lub wstrzymanie procesu Dopuszczenia.

W przypadku gdy suplement do Prospektu zostanie opublikowany po wyrażeniu przez inwestorów zgody na nabycie papierów wartościowych, inwestorom, którzy taką zgodę wyrazili, przysługuje prawo do jej wycofania, z którego mogą skorzystać w terminie trzech dni roboczych po publikacji suplementu, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Akcji Oferowanych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez ROBYG lub Akcjonariusza Sprzedającego. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Prospektu.

Jeżeli po Dacie Prospektu, a przed dniem publikacji Prospektu konieczne będzie sporządzenie suplementów do Prospektu, wraz z Prospektem zostaną opublikowane jako odrębne dokumenty, wszystkie suplementy do Prospektu zatwierdzone do tego dnia przez KNF. Zwraca się uwagę inwestorom, że w takim przypadku niektóre informacje zawarte w Prospekcie mogą być nieaktualne na dzień jego publikacji, a inwestorzy powinni przeczytać uważnie zarówno cały Prospekt, jak i wszystkie suplementy do Prospektu opublikowane w dniu i po dniu publikacji Prospektu.

Komunikaty aktualizujące

W przypadku wystąpienia okoliczności powodującej zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości Prospektu lub suplementów do Prospektu w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych, lub ich dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym, które nie uzasadniają sporządzenia suplementu do Prospektu, Spółka i Akcjonariusz Sprzedający będą mogli udostępnić informację o wystąpieniu powyższych okoliczności w formie komunikatu aktualizującego w trybie art. 52 Ustawy o Ofercie Publicznej. Udostępnienie

komunikatu aktualizującego następuje w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt, przy czym taki komunikat powinien zostać jednocześnie przekazany do KNF.

Informacja o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w Ofercie, Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych oraz ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów

Na Datę Prospektu Prospekt nie zawiera informacji o Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych ani o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w Ofercie, jak również o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów i przez Spółkę oraz Akcjonariusza Sprzedającego. Powyższe informacje zostaną przekazane do publicznej wiadomości przez Spółkę oraz Akcjonariusza Sprzedającego w trybie określonym w art. 21 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, tj. w sposób, w jaki zostanie opublikowany Prospekt.

Inwestorzy zainteresowani nabyciem Akcji Oferowanych w ramach Oferty powinni podjąć decyzję inwestycyjną o złożeniu zapisu na Akcje Oferowane i o ich nabyciu po uważnym zapoznaniu się ze wszystkimi informacjami znajdującymi się w Prospekcie, wszystkich ewentualnych opublikowanych suplementach do Prospektu, komunikatach aktualizujących oraz po zapoznaniu się z informacjami o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w Ofercie, ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów oraz o Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych opublikowanych przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego oraz po dokonaniu ich wnikliwej analizy.

3.4. Informacja dla potencjalnych inwestorów

W związku z Ofertą mogą zostać podjęte ograniczone działania reklamowe mające na celu reklamowanie Oferty poza terytorium Polski. Działania te będą adresowane wyłącznie do wybranych międzynarodowych Inwestorów Instytucjonalnych mających siedziby poza terytorium Polski i będą przeprowadzane zgodnie z właściwymi przepisami prawa obowiązującymi w jurysdykcjach, w których będą one podejmowane. W celu prowadzenia powyższych ograniczonych działań reklamowych, w każdym przypadku zgodnie z właściwymi przepisami prawa jurysdykcji, w których takie działania będą podejmowane, został sporządzony dokument marketingowy w języku angielskim w formacie międzynarodowego dokumentu ofertowego (ang. *International Offering Memorandum*) („**Dokument Marketingowy**") udostępniany oddzielnie wybranym międzynarodowym Inwestorom Instytucjonalnym. Działania reklamowe w związku z Ofertą będą adresowane wyłącznie do wybranych międzynarodowych Inwestorów Instytucjonalnych (i) poza terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki – do inwestorów, którzy nie są osobami amerykańskimi (ang. *U.S. persons*) oraz którzy nie działają na rachunek lub na rzecz osób amerykańskich, zgodnie z definicją tego terminu w Regulacji S, na podstawie Regulacji S (ang. *Regulation S*) wydanej na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych oraz (ii) na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki – do Kwalifikowanych Nabywców Instytucjonalnych (ang. *Qualified Institutional Buyers*) na zasadach określonych w Przepisie 144A (ang. *Rule 144A*) wydanym na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych lub na podstawie innego wyjątku od obowiązku rejestracyjnego przewidzianego w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych.

Dokument Marketingowy nie będzie zatwierdzany przez żaden organ nadzoru nad rynkiem kapitałowym, w szczególności przez KNF ani przez organy nadzoru w krajach, gdzie będą podjęte takie ograniczone działania reklamowe. W niektórych państwach przepisy prawa mogą ograniczać rozpowszechnianie Dokumentu Marketingowego lub prowadzenie reklamy Oferty. Zarówno Prospekt, jak i Dokument Marketingowy nie mogą być wykorzystywane w celu ani w związku z przeprowadzeniem jakiejkolwiek oferty sprzedaży, zaproszeniem do nabycia lub działaniami reklamowymi w stosunku do Oferty w odniesieniu do Akcji Oferowanych, na podstawie Prospektu lub Dokumentu Marketingowego, w jakiejkolwiek jurysdykcji, w której taka oferta, zaproszenie czy reklama byłyby niezgodne z prawem, i nie stanowią takiej oferty, zaproszenia ani reklamy. Osoby będące w posiadaniu Prospektu lub Dokumentu Marketingowego powinny zapoznać się ze wszelkimi ograniczeniami w tym zakresie, w tym z ograniczeniami możliwości nabycia Akcji Oferowanych (zob. rozdział 18 „*Ograniczenia w zakresie oferowania Akcji Oferowanych*") i stosować się do nich. Nieprzestrzeganie tych ograniczeń może stanowić naruszenie przepisów regulujących obrót papierami wartościowymi obowiązujących w danej jurysdykcji.

W celu nabycia Akcji Oferowanych każdy inwestor będzie musiał złożyć pewne oświadczenia i zapewnienia oraz dokonać pewnych czynności opisanych w szczególności w rozdziale 16 „*Warunki Oferty*". Akcjonariusz Sprzedający zastrzega sobie prawo odmowy, według własnego uznania, przydziału Akcji Oferowanych, jeżeli w przekonaniu Akcjonariusza Sprzedającego lub Menedżerów Oferty, lub jakiegokolwiek ich przedstawiciela taki przydział mógłby stanowić naruszenie lub prowadzić do naruszenia obowiązujących przepisów prawa lub regulacji (zob. w szczególności rozdział 18 „*Ograniczenia w zakresie oferowania Akcji Oferowanych*").

Informacja dla potencjalnych inwestorów w Stanach Zjednoczonych Ameryki

Ani Akcje Oferowane, ani żadne inne papiery wartościowe Spółki opisane w Prospekcie nie zostały ani nie zostaną zarejestrowane zgodnie z Amerykańską Ustawą o Papierach Wartościowych ani przez żaden organ regulujący obrót papierami wartościowymi jakiegokolwiek stanu lub podlegający jurysdykcji Stanów Zjednoczonych Ameryki, i nie mogą być oferowane ani sprzedawane na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki, chyba że w ramach wyjątku od, lub w ramach transakcji wyłączonej z, wymogu rejestracyjnego przewidzianego w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych. Akcje Oferowane będą oferowane i sprzedawane wyłącznie: (i) poza terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki, wybranym inwestorom w ramach transakcji zagranicznych (*offshore transactions*), na podstawie Regulacji S (ang. *Regulation S*) oraz (ii) na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki - Kwalifikowanym Nabywcom Instytucjonalnym (ang. *Qualified Institutional Buyers*), zgodnie z definicją tego terminu i w oparciu o Przepis 144A (ang. *Rule 144A*) lub na podstawie innego wyjątku od, lub w ramach transakcji wyłączonej z, wymogu rejestracyjnego przewidzianego w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych. Ponadto w okresie do 40 dni od rozpoczęcia Oferty, każda oferta lub sprzedaż Akcji Oferowanych w Stanach Zjednoczonych Ameryki przez jakiegokolwiek dealera (uczestniczącego lub nieuczestniczącego w Ofercie) może naruszyć wymogi rejestrowe wynikające z Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych, jeżeli dana oferta lub sprzedaż zostanie dokonana w inny sposób niż w ramach wyjątku od wymogu rejestracyjnego lub w transakcji niepodlegającej obowiązkowi rejestracji, przewidzianych w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych.

Ani Komisja Papierów Wartościowych i Giełd Stanów Zjednoczonych Ameryki (ang. *U.S. Securities and Exchange Commission*), ani żadna stanowa komisja papierów wartościowych w Stanach Zjednoczonych Ameryki nie zatwierdziła ani nie zgłosiła sprzeciwu wobec Oferty Akcji Oferowanych, ani nie wydała uchwały w sprawie adekwatności lub rzetelności Dokumentu Marketingowego, a składanie jakichkolwiek oświadczeń o odmiennej treści jest przestępstwem w Stanach Zjednoczonych Ameryki.

Informacja dla inwestorów w EOG

Oferta opisana w Prospekcie jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Polski, a jedynym prawnie wiążącym dokumentem ofertowym sporządzonym na potrzeby tej Oferty, zawierającym informacje na temat Grupy ROBYG, Akcjonariusza Sprzedającego oraz Akcji Oferowanych, jest Prospekt wraz z opublikowanymi suplementami do Prospektu, po ich zatwierdzeniu przez KNF, i komunikatami aktualizującymi do Prospektu oraz informacją o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oraz Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych. Jednakże Menedżerowie Oferty mogą prowadzić ograniczone działania reklamowe lub marketingowe w stosunku do Oferty w każdym innym państwie członkowskim Europejskiego Obszaru Gospodarczego i w Wielkiej Brytanii, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa.

Informacja dla inwestorów w Wielkiej Brytanii

Dokument Marketingowy oraz wszelkie materiały reklamowe związane z Akcjami Oferowanymi mogą być rozpowszechniane w Wielkiej Brytanii wyłącznie do, i będą przeznaczone wyłącznie dla, inwestorów kwalifikowanych („**inwestorzy kwalifikowani**") w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, które stanowi część prawa angielskiego na mocy Ustawy o Wycofaniu z Unii Europejskiej z 2018 r. (*the European Union (Withdrawal) Act 2018*), którzy jednocześnie: (i) posiadają także doświadczenie zawodowe w sprawach inwestycji w rozumieniu artykułu 19 ust. 5 Ustawy o Rynkach i Usługach Finansowych z 2000 r. (Promocja Finansowa) (*Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion*)), ze zm. („**Zarządzenie**"); lub (ii) są podmiotami prawnymi o wysokiej wartości netto, stowarzyszeniami i spółkami bez osobowości prawnej oraz powiernikami funduszy powierniczych o wysokiej wartości, w rozumieniu artykułu 49 ust. 2 lit. a do d Zarządzenia lub (iii) którym można w inny zgodny z prawem sposób przekazać Dokument Marketingowy lub informacje znajdujące się w Dokumencie Marketingowym (wszystkie takie osoby zwane są dalej „**właściwymi osobami**") lub w innym przypadku w okolicznościach, które nie wymagają publikacji prospektu przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego na podstawie art. 85 ust. 1 brytyjskiej Ustawy o Rynkach i Usługach Finansowych z 2000 r.

Informacja dla inwestorów w Australii

Dokument Marketingowy i Oferta Międzynarodowa są kierowane w Australii wyłącznie do wybranych inwestorów, którzy są w stanie wykazać, że należą do jednej lub kilku z poniższych kategorii inwestorów, o których mowa w sekcji 708 australijskiej ustawy o spółkach z 2001 roku (Corporations Act)(„**Ustawa o Spółkach**"): (i) „doświadczony inwestor" w rozumieniu sekcji 708(8)(a) lub (b) Ustawy o Spółkach; (ii) „doświadczony inwestor" zgodnie z sekcją 708(8)(c) lub (d) Ustawy o Spółkach oraz który przed złożeniem oferty dostarczył Spółce zaświadczenie księgowego zgodne z wymogami sekcji 708(8)(c)(i) lub (ii) Ustawy o Spółkach i powiązanych przepisów; (iii) osoba powiązana ze Spółką zgodnie z sekcją 708(12) Ustawy o Spółkach; lub (iv) „inwestor profesjonalny" w rozumieniu sekcji 708(11)(a) lub (b) Ustawy o Spółkach.

Dokument Marketingowy ani Prospekt nie zostały i nie zostaną złożone ani zarejestrowane w Australijskiej Komisji Papierów Wartościowych i Inwestycji (ASIC) ani na Australijskiej Giełdzie Papierów Wartościowych (ASX) ani w żadnym innym

organie regulacyjnym lub agencji w Australii i nie mają na celu zawarcia informacji wymaganych w dokumencie informacyjnym zgodnie z rozdziałem 6D.2 Ustawy o Spółkach.

3.5. Wymogi w zakresie zarządzania produktami MiFID II

Wyłącznie dla celów spełnienia wymogów w zakresie zarządzania produktami inwestycyjnymi określonych w: (a) dyrektywie 2014/65/UE w sprawie rynków instrumentów finansowych, ze zmianami („**MiFID II**"); (b) art. 9 i 10 dyrektywy delegowanej Komisji (UE) 2017/593 uzupełniającej MiFID II; oraz (c) krajowych środkach wykonawczych (łącznie, „**Wymogi w zakresie zarządzania produktami MiFID II**"), oraz, w zakresie dozwolonym prawem, z wyłączeniem odpowiedzialności z tego tytułu, niezależnie od tego, czy odpowiedzialność taka ma charakter kontraktowy, deliktowy czy jest oparta na innej podstawie prawnej, jaka mogłaby powstać z tego tytułu po stronie jakiegokolwiek „producenta" (dla celów Wymogów w zakresie zarządzania produktami MiFID II), Akcje Oferowane zostały poddane przez Menedżerów Oferty przeglądowi w ramach procesu zatwierdzenia produktów, po przeprowadzeniu którego Menedżerowie Oferty stwierdzili, że Akcje Oferowane są: (i) odpowiednie dla końcowego rynku docelowego inwestorów detalicznych oraz inwestorów, którzy spełniają kryteria klientów profesjonalnych oraz uprawnionych kontrahentów zgodnie z definicjami zawartymi w MiFID II; oraz (ii) kwalifikują się do dystrybucji za pośrednictwem wszystkich kanałów dystrybucji dozwolonych na podstawie MiFID II („**Ocena Rynku Docelowego**"). Niezależnie od Oceny Rynku Docelowego, dystrybutorzy powinni w szczególności zwrócić uwagę na to, że: (i) cena Akcji Oferowanych może spaść i inwestorzy mogą stracić część lub całość zainwestowanych środków; (ii) Akcje Oferowane nie dają gwarancji uzyskania zysku ani ochrony kapitału; a (iii) inwestycja w Akcje Oferowane jest odpowiednia jedynie dla inwestorów, którzy nie oczekują gwarancji uzyskania zysku ani ochrony kapitału oraz (samodzielnie lub wspólnie z odpowiednim doradcą finansowym lub innym doradcą) są w stanie określić zalety i ryzyka związane z taką inwestycją, oraz którzy posiadają wystarczające środki na pokrycie ewentualnych strat związanych z inwestycją. Ocena Rynku Docelowego nie ma wpływu na istnienie ograniczeń w oferowaniu lub sprzedaży wynikających z postanowień umownych, przepisów prawnych lub wymogów regulacyjnych w odniesieniu do Oferty.

W celu uniknięcia wątpliwości Ocena Rynku Docelowego nie stanowi (a) oceny odpowiedniości i adekwatności dla celów MiFID II; ani (b) rekomendacji dla inwestora lub grupy inwestorów do inwestowania, nabycia lub podjęcia jakiejkolwiek czynności w odniesieniu do Akcji Oferowanych. Każdy dystrybutor jest odpowiedzialny za dokonanie własnej oceny rynku docelowego w odniesieniu do Akcji Oferowanych oraz za wybór odpowiednich kanałów dystrybucji.

3.6. Prezentacja historycznych informacji finansowych oraz innych danych

O ile nie wskazano inaczej, wszelkie odniesienia w Prospekcie do „**przychodów**", „**przychodów ze sprzedaży**" czy „**przychodów z umów z klientami**" w odniesieniu do Grupy są odniesieniami do przychodów ze sprzedaży, zgodnie z prezentacją w Historycznych Informacjach Finansowych.

Informacje finansowe

Zbadane skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy ROBYG na dzień i za lata obrotowe zakończone w dniu 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. („**Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025**") zostały zamieszczone w Prospekcie jako historyczne informacje finansowe zgodnie z Załącznikiem 1 pkt 18.1.1. Rozporządzenia 2019/980 oraz zostały sporządzone na potrzeby Prospektu. Niniejszy Prospekt zawiera również śródroczną skróconą skonsolidowaną informacją finansową Grupy ROBYG na dzień i za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r. („**Śródroczne Sprawozdanie Finansowe**", a łącznie z Historycznymi Informacjami Finansowymi 2023-2025 jako „**Historyczne Informacje Finansowe**"), Zob. pkt 25 „*Historyczne Informacje Finansowe*".

Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025 zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE wraz ze związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej („**MSSF UE**"). Śródroczne Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa" zatwierdzonym przez Unię Europejską („**MSR 34**").

Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025 nie stanowią statutowych sprawozdań finansowych Grupy ROBYG za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. Statutowe skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ROBYG za te okresy zostały sporządzone zgodnie z MSSF UE i zostały zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w następujących datach: (i) za rok 2025 – w dniu 10 czerwca 2026 r., (ii) za rok 2024 – w dniu 18 czerwca 2025 r. oraz (iii) za rok 2023 – w dniu 27 czerwca 2024 r. Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025 zostały przygotowane na podstawie statutowych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy ROBYG, w oparciu o te

same księgi rachunkowe, a różnice pomiędzy Historycznymi Informacjami Finansowymi 2023-2025 i statutowymi skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi obejmującymi ww. lata wynikają w szczególności z:

- przekształcenia danych porównawczych, których Grupa dokonała w ramach statutowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2025, które dotyczyły zmiany prezentacji danych porównawczych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2024 r. oraz dnia 31 grudnia 2023 r. Zmiany te miały na celu zwiększenie poziomu przejrzystości pewnych transakcji jak również korekt ujęcia pewnych operacji / zdarzeń dotyczących wspólnych przedsięwzięć. Zmiany te powodują, że prezentacja danych w Historycznych Informacjach Finansowych 2023-2025 różni się od prezentacji danych w opublikowanych statutowych skonsolidowanych sprawozdanych finansowych Grupy ROBYG na dzień i za lata zakończone 31 grudnia 2024 r. oraz 2023 r. Pełen wykaz zmian został zaprezentowany w opublikowanym statutowym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ROBYG za dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2025 (nie stanowią one części niniejszego Prospektu).
- ujawnienia zdarzeń po dniu bilansowym, które miały miejsce po dniu zatwierdzenia statutowych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy ROBYG za dzień i za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. Zdarzenia te nie wymagały dokonania korekty sprawozdań finansowych.

Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025 były przedmiotem badania przez niezależną firmę audytorską, PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. („**PwC**"), która wydała opinię bez zastrzeżeń do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025. Śródroczne Sprawozdanie Finansowe było przedmiotem przeglądu PwC, które wydało raport z przeglądu bez zastrzeżeń. Zob. także pkt 21.3 „*Informacje dodatkowe – Niezależny biegły rewident*", pkt 25.1 „*Historyczne Informacje Finansowe - Sprawozdanie z badania Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025*" oraz pkt 25.3. „*Historyczne Informacje Finansowe – Raport z przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego*".

Po dniu 31 marca 2026 r. będącym ostatnią datą bilansową w Historycznych Informacjach Finansowych, do Daty Prospektu Spółka nie opublikowała żadnych śródrocznych ani rocznych informacji finansowych.

O ile nie wskazano inaczej, wszystkie dane finansowe dotyczące Grupy ROBYG przedstawione w Prospekcie pochodzą z Historycznych Informacji Finansowych lub zostały obliczone na ich podstawie. O ile nie wskazano inaczej, sposób prezentacji danych finansowych w Prospekcie odpowiada sposobowi prezentacji tych danych w Historycznych Informacjach Finansowych. Niektóre dane finansowe i operacyjne znajdujące się w Prospekcie zostały zaczerpnięte, opracowane lub obliczone na podstawie innych źródeł niż Historyczne Informacje Finansowe, w szczególności na podstawie danych zarządczych, ksiąg rachunkowych oraz zestawień opracowanych przez Grupę ROBYG na potrzeby oraz do użytku wewnętrznego. Dane te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. W takim przypadku wskazano Spółkę jako źródło takich informacji i oznaczono informacje finansowe jako „*źródło*: *Spółka*". Informacje te nie powinny być traktowane jako wskaźnik przeszłych lub przyszłych wyników operacyjnych Grupy ROBYG ani nie powinny być wykorzystywane do analizy działalności gospodarczej Grupy ROBYG w oderwaniu od Historycznych Informacji Finansowych i innych informacji finansowych zawartych w innych częściach Prospektu.

Informacje finansowe z Historycznych Informacji Finansowych zostały zamieszczone, w szczególności, w rozdziale 7 „*Wybrane Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe*" i należy je analizować łącznie z informacjami zawartymi w innych rozdziałach Prospektu, w szczególności w rozdziale 8 „*Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej*".

Dane zamieszczone w Historycznych Informacjach Finansowych, jak również inne dane finansowe zamieszczone w Prospekcie, są przedstawiane w złotym polskim (PLN) stanowiącym walutę funkcjonalną Spółki (w tysiącach złotych, jeżeli nie wskazano inaczej).

W niektórych przypadkach suma liczb w poszczególnych kolumnach lub wierszach tabel zawartych w Prospekcie może nie odpowiadać dokładnie łącznej sumie wyliczonej dla danej kolumny lub wiersza. Niektóre wartości procentowe w tabelach zamieszczonych w Prospekcie również zostały zaokrąglone i sumy w tych tabelach mogą nie odpowiadać dokładnie 100%. Zmiany procentowe pomiędzy porównywanymi okresami zostały obliczone na bazie kwot oryginalnych (a nie zaokrąglonych).

Prospekt nie zawiera informacji finansowych *pro forma*, prognoz finansowych ani oszacowania zysków w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego. Nie zaistniały przesłanki, które nakładałyby na Spółkę obowiązek sporządzenia informacji finansowych *pro forma*.

Alternatywne Pomiary Wyników

W punkcie 7.4 „*Wybrane Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe – Alternatywne Pomiary Wyników*" przedstawiono kluczowe Alternatywne Pomiary Wyników wykorzystywane przez Zarząd w analizie działalności Grupy ROBYG, jak również ich definicje oraz uzasadnienie ich stosowania.

Alternatywne Pomiary Wyników nie pochodzą z Historycznych Informacji Finansowych, ale zostały obliczone na podstawie informacji finansowych pochodzących z Historycznych Informacji Finansowych, ksiąg rachunkowych, danych zarządczych lub innych zestawień Grupy ROBYG. Alternatywne Pomiary Wyników nie są miernikiem wyników finansowych ani nie zostały sporządzone zgodnie z MSSF UE ani innymi powszechnie przyjętymi zasadami czy standardami rachunkowości. Wskaźniki te nie są jednolicie definiowane ani obliczane i w konsekwencji nie można zapewnić, że Alternatywne Pomiary Wyników Grupy ROBYG będą porównywalne do podobnych wskaźników prezentowanych przez inne podmioty, w tym podmioty prowadzące działalność w tym samym sektorze co Grupa ROBYG. Mierniki te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. Inwestorzy nie powinni analizować Alternatywnych Pomiarów Wyników w miejsce mierników zawartych w Historycznych Informacjach Finansowych, a także nie powinni analizować Alternatywnych Pomiarów Wyników w oderwaniu od takich mierników. Alternatywnym Pomiarom Wyników nie należy przypisywać wyższego poziomu istotności niż miernikom wynikającym wprost z Historycznych Informacji Finansowych.

Prezentacja danych operacyjnych i rynkowych

Niektóre z terminów dotyczących działalności Grupy ROBYG oraz rynku, na którym Grupa prowadzi działalność, jak również sposób prezentacji danych w Prospekcie mogą różnić się od terminów i sposobu prezentacji używanych przez Spółkę w Prospekcie lub używanych przez inne podmioty działające na rynku deweloperskim.

Odpowiednie definicje i wyjaśnienia terminów branżowych znajdują się w rozdziale 24 „*Słownik terminów branżowych*", w szczególności w odniesieniu do pojęć takich jak: (i) „*odbiór lokalu*"; (ii) „*projekty w budowie*"; (iii) „*projekty w przygotowaniu*"; (iv) „*projekty zakończone*"; (v) „*powierzchnia użytkowa*" oraz (vi) „*przedsprzedaż*" i „*kontraktacja*", który poprawne rozumienie jest kluczowe dla zrozumienia wyników finansowych oraz operacyjnych Grupy.

Ze względu na różnice co do prowadzonej działalności pomiędzy Grupą ROBYG a innymi deweloperami mieszkaniowymi, w tym polskimi deweloperami mieszkaniowymi notowanymi na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, sposób prezentacji danych operacyjnych, danych finansowych i danych operacyjno-finansowych przez Grupę ROBYG może różnić się od sposobu prezentacji takich danych przez innych deweloperów mieszkaniowych, w tym notowanych na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. W związku z tym, analizując każdą daną, inwestorzy powinni zapoznać się z definicjami i wyjaśnieniami znajdującymi się w Prospekcie, w tym w pkt 7.4 „*Wybrane Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe - Alternatywne Pomiary Wyników*" i pkt 24 „*Słownik terminów branżowych*".

3.7. Prezentacja walut oraz kursy wymiany walut

O ile nie wskazano inaczej, w Prospekcie odniesienia do „PLN", „złotych" lub „zł" są odniesieniami do prawnego środka płatniczego na terytorium Polski, a odniesienia do „euro" lub „EUR" są odniesieniami do wspólnej waluty wprowadzonej na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską, a odniesienia do „USD" lub „dolarów amerykańskich" są odniesieniami do prawnego środka płatniczego na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki.

Historyczne Informacje Finansowe zostały sporządzone w złotych, które są walutą prezentacji dla Grupy ROBYG. Walutą funkcjonalną Spółki i jej Spółek Zależnych podlegających konsolidacji jest złoty.

W tabelach poniżej przedstawiono ogłoszone przez NBP, we wskazanych okresach, kursy średnie, najwyższe oraz najniższe, a także kurs na koniec okresu dla transakcji walutowych pomiędzy złotym a wskazaną walutą. Kursy walutowe stosowane m.in. przy opracowywaniu danych finansowych i operacyjnych zamieszczonych w Prospekcie mogły różnić się od kursów przedstawionych w tabelach poniżej. Jednakże ani Spółka, ani Akcjonariusz Sprzedający nie mogą zapewnić, że wartość złotego w rzeczywistości odpowiadała lub mogła odpowiadać wartości danej waluty wskazanej poniżej ani że złoty był przeliczany lub wymieniany na odpowiednią walutę po wskazanym poniżej kursie.

Kurs EUR/PLN

Zestawienie kursów EUR/PLN.

	Kurs EUR/PLN			
	Kurs średni	**Kurs najwyższy**	**Kurs najniższy**	**Na koniec okresu**
2023	4,5430	4,7895	4,3053	4,3480
2024	4,3064	4,4016	4,2499	4,2730
2025	4,2410	4,3033	4,1339	4,2267
styczeń 2026	4,2132	4,2279	4,2009	4,2131
luty 2026	4,2176	4,2241	4,2080	4,2233
marzec 2026	4,2717	4,2935	4,2428	4,2894
kwiecień 2026	4,2536	4,2874	4,2320	4,2589
maj 2026	4,2426	4,2551	4,2284	4,2322

Źródło: NBP

W dniu 12 czerwca 2026 r. średni kurs wymiany EUR do PLN ogłoszony przez NBP wynosił 4,2484 PLN zł za 1 EUR.

Kurs USD/PLN

Zestawienie kursów USD/PLN.

	Kurs USD/PLN			
	Kurs średni	**Kurs najwyższy**	**Kurs najniższy**	**Na koniec okresu**
2023	4,2021	4,4888	3,8990	3,9350
2024	3,9812	4,1752	3,8117	4,1012
2025	3,7592	4,1904	3,5848	3,6016
styczeń 2026	3,5935	3,6346	3,5045	3,5379
luty 2026	3,5666	3,5898	3,5377	3,5804
marzec 2026	3,6971	3,7447	3,6207	3,7408
kwiecień 2026	3,6400	3,7195	3,5912	3,6460
maj 2026	3,6349	3,6709	3,5921	3,6395

Źródło: NBP

W dniu 12 czerwca 2026 r. średni kurs wymiany USD do PLN ogłoszony przez NBP wynosił 3,6697 PLN zł za 1 USD.

3.8. Dane makroekonomiczne, branżowe i statystyczne

W Prospekcie Grupa ROBYG przedstawiła wybrane dane dotyczące sektora gospodarki i rynku pochodzące z Eurostatu, Biura Informacji Kredytowej, Narodowego Banku Polskiego, Głównego Urzędu Statystycznego i innych publicznie dostępnych źródeł informacji, w tym oficjalnych źródeł branżowych, jak również z innych źródeł zewnętrznych, które Grupa ROBYG uważa za wiarygodne. Takie informacje, dane i statystyki mogą być przybliżone, szacunkowe lub zawierać zaokrąglone liczby. Dane makroekonomiczne oraz statystyczne dotyczące Polski oraz rynku, na których Grupa ROBYG prowadzi działalność, zostały zaczerpnięte m.in. z Raportu JLL i oficjalnych informacji (w tym tych, do których odwołuje się Raport JLL) (zob. rozdział 10„*Otoczenie rynkowe i regulacyjne*"). Dodatkowo, niektóre dane branżowe, rynkowe i dane na temat pozycji konkurencyjnej zawarte w Prospekcie pochodzą z wewnętrznych badań i oszacowań Grupy ROBYG opartych o jej wiedzę i doświadczenie na rynkach, na których prowadzi ona działalność. Choć Grupa ROBYG ma uzasadnione przekonanie, że takie badania i szacunki są racjonalne i wiarygodne, to zarówno one, jak i wykorzystana w nich metodologia i przyjęte założenia nie były weryfikowane przez niezależne źródło co do ich rzetelności i kompletności i mogą one ulec zmianie. Należy podkreślić, że w każdym przypadku dane makroekonomiczne i statystyczne oraz dane źródłowe, na których one bazują, mogły nie zostać opracowane w ten sam sposób, co tego rodzaju statystyki opracowywane w innych krajach.

Nie można również zapewnić, że osoba trzecia stosująca odmienne metody zbierania danych, ich analizy oraz ich przetwarzania uzyskałaby takie same wyniki i wnioski. Informacje na temat rynku, jak również pewne informacje branżowe i trendy rynkowe, a także informacje na temat pozycji rynkowej Spółki i Grupy ROBYG przedstawione w Prospekcie zostały opracowane i oszacowane na podstawie założeń, które Zarząd uznał za rozsądne, jak również danych z publicznie dostępnych źródeł. Źródło pochodzenia informacji zewnętrznych podawane jest każdorazowo

w przypadku użycia takich informacji w Prospekcie. W przypadku informacji pochodzących od osób trzecich, które znajdują się w Prospekcie (w tym informacji pochodzących ze Historycznych Informacji Finansowych oraz Raportu JLL), informacje te zostały dokładnie powtórzone, oraz w stopniu, w jakim Spółka jest tego świadoma i w jakim może to ocenić na podstawie informacji pochodzących od osób trzecich, Spółka potwierdza, że nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

Publikacje branżowe, co do zasady, zawierają stwierdzenia, że zawarte w nich informacje zostały uzyskane ze źródeł, które uważa się za wiarygodne, lecz nie ma gwarancji, iż dane takie są w pełni dokładne i kompletne. Podczas sporządzania Prospektu ani Spółka, ani Oferujący, ani Menedżerowie Oferty nie przeprowadzali niezależnej weryfikacji informacji pochodzących od osób trzecich. Nie przeprowadzono również analizy adekwatności metodologii wykorzystanej przez te osoby trzecie na potrzeby opracowania takich danych lub dokonania szacunków i prognoz. Ani Spółka, ani Oferujący, ani Menedżerowie Oferty nie są w stanie zapewnić, że informacje takie są dokładne albo w odniesieniu do prognozowanych danych, że prognozy takie zostały sporządzone na podstawie poprawnych danych i założeń, ani że prognozy te okażą się trafne. Spółka ani Oferujący nie zamierzają i nie zobowiązują się do uaktualniania danych dotyczących branży lub rynku, zaprezentowanych w Prospekcie, z zastrzeżeniem obowiązków wynikających z przepisów prawa.

Chociaż Spółka nie jest świadoma żadnych nieprawidłowości w oświadczeniach dotyczących danych o branży przedstawionych w Prospekcie, jej szacunki wiążą się z pewnymi założeniami, ryzykami i niepewnościami oraz mogą się zmienić w zależności od wielu czynników, w tym omawianych w rozdziale 2 „*Czynniki ryzyka*".

Spółka ani Akcjonariusz Sprzedający nie zamierzają i nie zobowiązują się do uaktualniania danych dotyczących branży lub rynku, zaprezentowanych w Prospekcie, z zastrzeżeniem obowiązków wynikających z przepisów prawa.

3.9. Raport z Wyceny

Na zlecenie Spółki, niezależny zewnętrzny rzeczoznawca majątkowy, Savills Advisory Services Ltd. z siedzibą w Londynie („**Savills**") dokonał wyceny wartości rynkowej nieruchomości należących do banku ziemi Grupy na dzień 31 grudnia 2025 r., z zastosowaniem metodologii i założeń szczegółowo omówionych w treści wydanego przez Savills raportu z wyceny („**Raport z Wyceny**"). Kategorie nieruchomości podlegających wycenie oraz ich wartość rynkowa zostały szczegółowo przedstawione w Raporcie z Wyceny. Raport z Wyceny został włączony do Prospektu przez odniesienie (zob. pkt 3.11 „*Dokumenty zamieszone w Prospekcie przez odniesienie*").

Wszystkie informacje dotyczące wycenionej wartości rynkowej portfela nieruchomości Grupy zgodnie z Raportem z Wyceny nie powinny być analizowane w oderwaniu od pełnej treści Raportu z Wyceny. Inwestorzy powinni dokonać analizy całego Raportu z Wyceny przed podjęciem decyzji inwestycyjnej dotyczącej Akcji Oferowanych.

3.10. Stwierdzenia dotyczące przyszłości

Prospekt zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, co oznacza wszelkie oświadczenia inne niż oświadczenia dotyczące faktów mających miejsce w przeszłości, w tym oświadczenia, w których, przed którymi albo po których występują wyrazy takie jak: „cele", „założenia", „sądzi", „przewiduje", „dąży", „zamierza", „będzie", „może", „oczekuje", „planuje", „zakłada", „byłby", „mógłby", jak również inne podobne do powyższych wyrażenia lub ich zaprzeczenia. Stwierdzenia dotyczące przyszłości dotyczą w szczególności polityki dywidendy, strategii, celów i planów Spółki, w tym co do zaistnienia zdarzeń gospodarczych, jak również zakładanych tendencji, w tym rozwoju działalności Grupy ROBYG, wpływu rosyjskiej inwazji na Ukrainę, globalnej pandemii COVID19, potencjalnej dalszej eskalacji globalnej „wojny handlowej" i przedłużającej się recesji oraz czynników i oszacowań, które w przyszłości mogą wpływać na wyniki finansowe, sytuację finansową i przepływy pieniężne Grupy ROBYG. Stwierdzenia dotyczące przyszłości odnoszą się do znanych i nieznanych kwestii obarczonych ryzykiem i niepewnością lub innych ważnych czynników będących poza kontrolą Grupy ROBYG, które mogą spowodować, że rzeczywiste zdarzenia oraz faktycznie zrealizowane i osiągnięte założenia, cele, plany, szacunki, rozwój działalności, a w konsekwencji wyniki działalności Grupy ROBYG, jej sytuacja finansowa lub perspektywy rozwoju będą się istotnie różniły od tych przedstawionych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości znajdujących się w Prospekcie lub z nich wynikających. Stwierdzenia dotyczące przyszłości zamieszczone w Prospekcie opierają się na wielu założeniach dotyczących przyszłości, w tym dotyczących działalności Grupy ROBYG w przyszłości, obecnych i przyszłych strategii w tym zakresie, wystąpienia pewnych zdarzeń oraz otoczenia, w którym Grupa ROBYG prowadzi i będzie prowadzić działalność w przyszłości.

Niektóre czynniki i ryzyka, mogące spowodować, że działalność Grupy ROBYG w przyszłości i rzeczywiste wyniki Grupy ROBYG, jej sytuacja finansowa lub perspektywy Grupy ROBYG będą różniły się od tych założonych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości, zostały przedstawione w rozdziałach 8 „*Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej*", 2 „*Czynniki ryzyka*" oraz w innych rozdziałach Prospektu, wojny w Ukrainie oraz ich wpływu na sytuację makroekonomiczną na świecie, potencjalną dalszą eskalację globalnej „wojny handlowej" i przedłużającej się recesji, jak również na wyniki finansowe Grupy ROBYG, jej działalność operacyjną, perspektywy rozwoju, strategię i cele krótko– i średnioterminowe,

przepływy pieniężne, płynność, reputację i kurs notowań Akcji Dopuszczanych. Stwierdzenia dotyczące przyszłości są aktualne jedynie na Datę Prospektu. Oprócz obowiązków wynikających z przepisów prawa lub Regulaminu GPW Spółka ani Akcjonariusz Sprzedający nie mają obowiązku przekazywać do wiadomości publicznej aktualizacji lub weryfikacji jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości zamieszczonych w Prospekcie w związku z pojawieniem się nowych informacji, wystąpieniem przyszłych zdarzeń lub zaistnieniem innych okoliczności.

Inwestorzy, zapoznając się ze stwierdzeniami dotyczącymi przyszłości, powinni z należytą starannością wziąć pod uwagę czynniki wskazane m.in. w rozdziale 8 „*Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej*" i rozdział 2 „*Czynniki ryzyka*" oraz inne zdarzenia przyszłe i niepewne, zwłaszcza w kontekście otoczenia politycznego, ekonomicznego, społecznego i regulacyjnego, w którym Grupa ROBYG prowadzi działalność.

Spółka ani Akcjonariusz Sprzedający nie składają oświadczeń ani zapewnień, że zdarzenia czy czynniki wskazane w stwierdzeniach dotyczących przyszłości faktycznie wystąpią, i podkreśla, że każde stwierdzenie dotyczące przyszłości stanowi jedną z możliwych opcji, która nie powinna być uznawana za opcję najbardziej prawdopodobną lub typową.

Spółka nie publikowała ani nie zamierza publikować prognoz zysku w rozumieniu Rozporządzenia 2019/980 i żadne takie prognozy nie zostały zamieszczone w Prospekcie.

3.11. Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie

Następujące dokumenty i informacje w nich zawarte, stanowiące najnowsze informacje dostępne Spółce, zostały zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie:

1) sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki oraz Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku, opublikowane w dniu 20 marca 2024 r. na stronie internetowej Spółki pod adresem: https://ri.robyg.pl/storage/public/files/pl-robyg-sa-management-report-fs-31-december-2023-002-sig-iJVlIZli-1711031296.pdf
2) sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki oraz Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku, opublikowane w dniu 26 marca 2025 r. na stronie internetowej Spółki pod adresem: https://ri.robyg.pl/storage/public/files/4-pl-robyg-sa-management-report-fs-31-december-2024-Bllj36lt-1743060501.pdf
3) sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki oraz Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku, opublikowane w dniu 3 marca 2026 r. na stronie internetowej Spółki pod adresem: https://ri.robyg.pl/storage/public/files/4-pl-robyg-sa-management-report-fs-31-december-2025-zVBpdoXH-1772605265.pdf
4) raport Savills z dnia 21 maja 2026 r. z wyceny wartości rynkowej nieruchomości należących do banku ziemi Grupy na dzień 31 grudnia 2025 r. (Raport z Wyceny), opublikowany w dniu 10 czerwca 2026 r. na stronie internetowej Spółki pod adresem: https://ri.robyg.pl/theme/files/Operat_Szacunkowy.pdf.

Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz Grupy za lata obrotowe zakończone w dniach 31 grudnia 2023 r., 2024 r. oraz 2025 r., wskazane w pkt 1) – 3) powyżej zostały włączone do Prospektu przez odniesienie w całości. Raport z Wyceny, wskazany w pkt 4) powyżej, został włączony do Prospektu przez odniesienie w części, tj. z pominięciem załączników do Raportu z Wyceny w postaci: (i) części szczegółowej (technicznej) operatów szacunkowych oraz (ii) części dotyczącej analizy rynku nieruchomości sporządzonej na własny użytek Spółki w kontekście Raportu z Wyceny, które to części nie są istotne dla inwestorów i zostały usunięte z włączanej przez odniesienie wersji Raportu z Wyceny.

Spółka wskazuje, że w latach obrotowych objętych Historycznymi Informacjami Finansowymi nie była zobowiązana do sporządzania sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grypy kapitałowej Spółki z uwagi na spełnienie przez Spółkę przesłanek skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 63z Ustawy o Rachunkowości, tj. m.in. z uwagi na fakt, że jej jednostka dominująca wyższego szczebla (TAG Immobilien AG) sporządza na poziomie swojej grupy kapitałowej, do której należy Grupa ROBYG, sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju, w której zostają zawarte informacje dotyczące Spółki i jej Spółek Zależnych.

Poza dokumentami i informacjami wskazanymi powyżej, w Prospekcie nie zamieszczono żadnych informacji przez odniesienie do informacji zawartych w innych publicznie dostępnych dokumentach lub źródłach, niezależnie od ich formy udostępnienia i utrwalenia.

Poza dokumentami i informacjami włączonymi do Prospektu przez odniesienie, wskazanymi powyżej, Prospektem oraz suplementami do Prospektu, komunikatami aktualizującymi do Prospektu i informacją o Ostatecznej Liczbie Akcji Oferowanych, ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów oraz Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych opublikowanymi zgodnie z wymogami przewidzianymi w Rozporządzeniu Prospektowym, informacje znajdujące się na stronie internetowej Spółki, Akcjonariusza Sprzedającego i Menedżerów Oferty lub informacje znajdujące się na stronach internetowych, do których zamieszczono odniesienia na wskazanych stronach internetowych, jak również informacje na jakiejkolwiek stronie internetowej, której adres został wskazany w treści Prospektu, nie stanowią części Prospektu i nie zostały zweryfikowane ani zatwierdzone przez KNF ani żaden inny właściwy organ.

3.12. Dostępne informacje na temat Spółki jako spółki notowanej na GPW

Po Dopuszczeniu do Obrotu na GPW Spółka będzie, w większym zakresie niż na Datę Prospektu, podlegać obowiązkom informacyjnym określonym w Ustawie o Ofercie Publicznej, Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Rozporządzeniu MAR oraz w innych przepisach prawa polskiego i UE, a także innych stosownych regulacjach, w ramach których Spółka zobowiązana będzie przekazywać pewne informacje KNF, GPW oraz do publicznej wiadomości. Według stanu na Datę Dopuszczenia, do informacji udostępnianych publicznie przez Spółkę będą należały m.in.: (i) informacje finansowe przekazywane w formie raportów rocznych, raportów półrocznych i innych raportów śródrocznych; (ii) raporty bieżące; (iii) informacje poufne w rozumieniu Rozporządzenia MAR; (iv) zawiadomienia otrzymywane od znacznych akcjonariuszy Spółki w przedmiocie dokonywanych przez nich transakcji w związku z posiadanymi przez nich pakietami Akcji; (v) zawiadomienia otrzymywane w szczególności od członków Zarządu i Rady Nadzorczej dotyczące transakcji mających za przedmiot Akcje, inne papiery wartościowe Spółki lub inne powiązane z nimi instrumenty finansowe; (vi) informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zgodnie z wymogami Ustawy o Ofercie Publicznej oraz (vii) zawiadomienie i inna dokumentacja dotycząca zwołanego Walnego Zgromadzenia.

Powyższe informacje będą dostępne również na korporacyjnej stronie internetowej Spółki (www.robyg.pl).

3.13. Doręczenia i egzekwowanie wyroków sądów zagranicznych

Spółka została założona i prowadzi działalność zgodnie z przepisami prawa polskiego. Wszystkie aktywa Spółki znajduje się w Polsce. Członkowie Zarządu, z wyjątkiem Eyala Keltsha, są polskimi obywatelami.

W związku z powyższym w sprawach niepodlegających jurysdykcji polskich sądów, inwestorzy niepodlegający jurysdykcji polskiej mogą napotykać pewne trudności lub ograniczenia ze skutecznym doręczeniem Spółce lub członkom Zarządu pism procesowych lub orzeczeń, które zostały wydane w sądach poza UE w związku z postępowaniem prowadzonym przeciwko takim podmiotom w odniesieniu do Oferty lub Akcji Oferowanych.

W Polsce, będącej Państwem Członkowskim UE, stosuje się bezpośrednio Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1215/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych („**Rozporządzenie 1215/2012**"). Zgodnie z Rozporządzeniem 1215/2012 wykonanie orzeczeń sądów Państw Członkowskich w Polsce nie wymaga stwierdzenia wykonalności orzeczenia w odrębnym postępowaniu. Sąd, na wniosek osoby, przeciwko której wystąpiono o wykonanie orzeczenia, może odmówić wykonania orzeczenia, jeżeli wystąpi jedna z następujących przesłanek: (i) wykonanie byłoby oczywiście sprzeczne z porządkiem publicznym w Polsce; (ii) pozwanemu, który nie wdał się w spór, nie doręczono dokumentu wszczynającego postępowanie lub dokumentu mu równorzędnego w czasie i w sposób umożliwiający mu przygotowanie obrony, chyba że pozwany nie złożył przeciwko orzeczeniu środka zaskarżenia, chociaż miał taką możliwość; (iii) orzeczenia nie da się pogodzić z orzeczeniem wydanym między tymi samymi stronami w Polsce; (iv) orzeczenia nie da się pogodzić z wcześniejszym orzeczeniem wydanym w innym Państwie Członkowskim lub w państwie trzecim w sporze o to samo roszczenie między tymi samymi stronami, o ile to wcześniejsze orzeczenie spełnia warunki konieczne do jego uznania w wezwanym Państwie Członkowskim; lub (v) orzeczenie jest sprzeczne z przepisami Rozporządzenia 1215/2012 dotyczącymi jurysdykcji w sprawach dotyczących ubezpieczeń, umów konsumenckich lub indywidualnych umów o pracę, jeżeli pozwanym był ubezpieczający, ubezpieczony, uposażony z tytułu ubezpieczenia, poszkodowany, konsument lub pracownik albo przepisami Rozporządzenia 1215/2012 dotyczącymi jurysdykcji wyłącznej lub jest sprzeczne z przypadkami jurysdykcji wyłącznej wskazanymi w Sekcji 6 Rozporządzenia 1215/2012, które obejmują m.in. postępowania w sprawach, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach oraz najem lub dzierżawa nieruchomości, ważność ustanowienia, nieważność lub rozwiązanie spółki lub osoby prawnej albo ważność decyzji ich organów, ważność wpisów do rejestrów publicznych i postępowania w sprawach, których przedmiotem jest rejestracja lub ważność patentów, znaków towarowych, wzorów, modeli, jak również podobnych praw wymagających zgłoszenia lub zarejestrowania. Spółka nie może zagwarantować, że zostaną spełnione wszystkie warunki dla egzekucji wyroków sądów zagranicznych w Polsce lub że konkretne orzeczenie będzie podlegać egzekucji w Polsce.

W przypadku orzeczeń sądowych w sprawach cywilnych i handlowych wydanych w Szwajcarii, Norwegii i Islandii kwestie jurysdykcji, uznawania i wykonywania orzeczeń sądowych reguluje Nowa Konwencja z Lugano pomiędzy UE, w tym Polską, oraz Szwajcarią, Norwegią i Islandią (na Datę Prospektu proces przystąpienia Wielkiej Brytanii do Nowej Konwencji z Lugano jest niezakończony z uwagi na fakt, że część sygnatariuszy nadal nie wyraziła zgody na przystąpienie do niej Wielkiej Brytanii).

W odniesieniu do orzeczenia wydanego przez sądy państwa, które nie jest stroną stosownego traktatu dwustronnego lub wielostronnego z Polską dotyczącego uznawania i wykonywania orzeczeń i nie jest Państwem Członkowskim, KPC co do zasady stanowi, iż orzeczenia sądów państw obcych w sprawach cywilnych, nadające się do wykonania w drodze egzekucji, stają się tytułami wykonawczymi po stwierdzeniu ich wykonalności przez sąd polski przez nadanie im

klauzuli wykonalności. Stwierdzenie wykonalności następuje, jeżeli orzeczenie jest wykonalne w państwie, z którego pochodzi, oraz nie istnieje żadna z poniższych przeszkód: (i) orzeczenie nie jest prawomocne w państwie, w którym zostało wydane; (ii) orzeczenie zapadło w sprawie należącej do wyłącznej jurysdykcji sądów polskich; (iii) pozwanemu, który nie wdał się w spór, co do istoty sprawy, nie doręczono należycie i w czasie umożliwiającym podjęcie obrony pisma wszczynającego postępowanie; (iv) strona w toku postępowania była pozbawiona możności obrony; (v) sprawa o to samo roszczenie między tymi samymi stronami zawisła w RP wcześniej niż przed sądem państwa obcego (względnie innym niż sąd organem polskim lub organem państwa obcego); (vi) orzeczenie jest sprzeczne z wcześniej wydanym prawomocnym orzeczeniem sądu polskiego albo wcześniej wydanym prawomocnym orzeczeniem sądu państwa obcego (względnie rozstrzygnięciem wydanym przez inny niż sąd organ polski lub organ państwa obcego), spełniającym przesłanki jego uznania w RP, zapadłym w sprawie o to samo roszczenie między tymi samymi stronami; (vii) uznanie byłoby sprzeczne z podstawowymi zasadami porządku prawnego RP (klauzula porządku publicznego). W przypadku zaś uznawania orzeczeń sądów polskich w sprawach cywilnych przez sądy państwa, które nie jest stroną stosownego traktatu dwustronnego lub wielostronnego z Polską dotyczącego uznawania i egzekwowania orzeczeń i nie jest Państwem Członkowskim, zastosowanie znajdą przepisy wewnętrzne tego państwa w przedmiocie uznawania i egzekwowania orzeczeń państw obcych. Przykładem takiego państwa jest Wielka Brytania.

Możliwe jest również zastosowanie klauzuli umownej o przyznaniu jurysdykcji wyłącznej sądowi państwa będącego sygnatariuszem konwencji haskiej z 30 czerwca 2005 r. o umowach dotyczących właściwości sądu („**Konwencja Haska**"). Stroną tej konwencji jest m.in. Wielka Brytania, wobec której, z uwagi na wystąpienie z Unii Europejskiej, nie znajdą zastosowania regulacje wynikające z Rozporządzenia 1215/2012. Zgodnie z Konwencją haską, orzeczenie wydane przez sąd państwa będącego jej stroną będzie uznawane i wykonywane przez polskie sądy bez konieczności przeprowadzania specjalnego postępowania, jeżeli umowa o jurysdykcję wyłączną jest ważna. Strona umowy będąca stroną Konwencji Haskiej, która chce powołać się w Polsce na orzeczenie wydane w innym państwie, będzie musiała przedstawić: (i) pełny i uwierzytelniony odpis orzeczenia; (ii) umowę dotyczącą wyłącznej właściwości sądu, jej uwierzytelniony odpis lub inny dowód jej istnienia; i/lub (iii) wszelkie dokumenty niezbędne do ustalenia, że orzeczenie jest skuteczne lub wykonalne. Sąd polski nie uzna wyroku sądu zagranicznego tylko wtedy, gdy: (i) umowa była nieważna zgodnie z prawem sądu posiadającego jurysdykcję wyłączną, chyba że sąd ten uznał umowę za ważną; (ii) strona nie miała zdolności do zawarcia umowy zgodnie z prawem polskim; (iii) pozwanemu, który nie brał udziału w sporze co do istoty sprawy, nie doręczono pisma wszczynającego postępowanie we właściwy sposób i w terminie umożliwiającym mu podjęcie obrony; (iv) orzeczenie jest skutkiem oszustwa odnoszącego się do postępowania; (v) uznanie lub wykonanie orzeczenia byłoby oczywiście sprzeczne z porządkiem publicznym RP; (vi) orzeczenie jest sprzeczne z orzeczeniem wydanym w stosunku do tych samych stron w RP; lub (vii) orzeczenie jest sprzeczne z wcześniejszym orzeczeniem wydanym w innym kraju, dotyczącym tego samego roszczenia i w odniesieniu do tych samych stron, o ile to wcześniejsze orzeczenie spełnia warunki konieczne do jego uznania w państwie, w którym wystąpiono o uznanie lub wykonanie danego orzeczenia.

Ponadto Akcjonariusz Sprzedający jest podmiotem utworzonym i działającym zgodnie z prawem Republiki Federalnej Niemiec i w związku z tym doręczenia oraz dochodzenie uznania i wykonalności orzeczeń wydanych przeciwko Akcjonariuszowi Sprzedającemu, w tym przez sądy polskie, w związku z Ofertą i Akcjami Oferowanymi będzie następowało w szczególności na zasadach określonych w przepisach prawa Republiki Federalnej Niemiec.

4. WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z OFERTY

Spółka otrzyma wpływy netto z emisji Nowych Akcji w ramach Oferty, a Akcjonariusz Sprzedający otrzyma wpływy netto ze sprzedaży Akcji Sprzedawanych w ramach Oferty. Spółka nie otrzyma żadnej części wpływów ze sprzedaży Akcji Sprzedawanych przez Akcjonariusza Sprzedającego.

Spółka zamierza pozyskać wpływy brutto w wysokości około 345 mln PLN z emisji Nowych Akcji w ramach Oferty. Ostateczna wysokość wpływów z Oferty będzie zależała od ostatecznej liczby Nowych Akcji oferowanych w Ofercie, ostatecznej liczby Nowych Akcji zaoferowanych Inwestorom Instytucjonalnym, a także Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów. Ostateczna kwota wpływów netto z emisji Nowych Akcji będzie ponadto zależała od kosztów i wydatków poniesionych przez Spółkę w związku z Ofertą. Spółka szacuje, że koszty i wydatki związane z Ofertą, które zostaną poniesione przez Spółkę wyniosą (przy założeniu objęcia maksymalnej liczby Nowych Akcji oraz sprzedaży maksymalnej liczby Akcji Sprzedawanych, a także pokryciu przez Spółkę jej kosztów opisanych w pkt 21.7 „*Koszty Oferty*" w ich maksymalnej szacowanej wysokości oraz zgodnie z opisaną tam proporcją uczestnictwa odpowiednio Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego w kosztach Oferty), około 15,2 mln PLN (z czego maksymalna wartość kosztów ponoszonych przez Spółkę innych niż prowizje Menadżerów Oferty w kwocie około 4,2 mln PLN), co przekłada się wówczas na wpływy netto z emisji Nowych Akcji w kwocie około 329,8 mln PLN.

Ostateczna liczba Nowych Akcji zostanie ustalona: (i) przez Zarząd na podstawie upoważnienia dla Zarządu wynikającego z Uchwały Emisyjnej albo (ii) w przypadku nieskorzystania przez Zarząd z upoważnienia, o którym mowa w punkcie (i) powyżej, będzie wynosiła 9.646.706 Nowych Akcji. Na Datę Prospektu Zarząd nie podjął decyzji odnośnie do ewentualnego skorzystania z powyższego upoważnienia, w związku z czym na Datę Prospektu ostateczna liczba Nowych Akcji nie została ustalona.

Spółka zamierza przeznaczyć wpływy netto z emisji Nowych Akcji na bieżące uzupełnianie zasobów gruntów, utrzymując je na poziomie umożliwiającym dalsze zwiększanie skali działalności i osiąganie wyższych wolumenów przedsprzedaży, przy czym celem średnioterminowym jest osiągnięcie skali około 5.000 mieszkań w przedsprzedaży rocznie.

Środki pozyskane w ramach Oferty zostaną przeznaczone na sfinansowanie nabycia: (i) nowych gruntów (lub podmiotów posiadających takie grunty) przeznaczonych pod realizację nowych projektów, w tym projektów deweloperskich planowanych do uruchomienia w Krakowie; lub (ii) gruntów już zakontraktowanych przez Grupę na podstawie warunkowych umów przedwstępnych, w przypadku których cena zakupu na Dzień Prospektu nie jest jeszcze wymagalna (patrz pkt 9.8 *„Opis działalności Grupy ROBYG – Bank ziemi")*. Na Datę Prospektu Emitent prowadzi analizy oraz negocjacje dotyczące potencjalnych nabyć nowych gruntów, jednak nie wszystkie z tych projektów znajdują się na etapie umożliwiającym ich jednoznaczną identyfikację i wycenę, w związku z czym ostateczna alokacja środków na ten cel będzie uzależniona od dostępności atrakcyjnych nieruchomości oraz warunków ich nabycia. Spółka nie będzie preferować żadnego ze sposobów, w jakie planuje wykorzystać środki pozyskane w ramach Oferty. Działania te będą realizowane zgodnie ze strategią rozwoju Grupy, która zakłada ekspansję geograficzną w największych miastach Polski, w szczególności w Warszawie, Trójmieście i Krakowie, oraz zapewni ciągłość portfela projektów w kolejnych okresach. Więcej szczegółów dotyczących strategii Spółki można znaleźć w pkt 9.3 „*Opis działalności Grupy ROBYG – Strategia Grupy ROBYG".* Podejmując decyzję o lokalizacji gruntu, który Spółka zamierza nabyć, Spółka będzie brała pod uwagę przede wszystkim zyski, jakie może wygenerować w danej lokalizacji. Spółka nie przeznaczy żadnej części wpływów na nabywanie gruntów od Grupy Vantage.

Emitent wskazuje, że zamierza przeznaczyć istotną część wpływów netto z Oferty na nabycie gruntów już zakontraktowanych na podstawie warunkowych umów przedwstępnych, przy czym na Datę Prospektu nie określono ostatecznego podziału środków pomiędzy poszczególne cele inwestycyjne.

Spółka planuje wykorzystać wpływy netto w ciągu 18 miesięcy od ich otrzymania; jednakże okres ten może ulec wydłużeniu ze względu na potencjalne przedłużenie się negocjacji z właścicielami gruntów. Emitent zakłada, że wydatkowanie środków będzie następowało sukcesywnie, w miarę realizacji kolejnych transakcji nabycia gruntów, przy czym istotna część środków może zostać wykorzystana w początkowym okresie po przeprowadzeniu Oferty, w zależności od dostępności atrakcyjnych projektów inwestycyjnych. W przypadku braku wykorzystania środków pozyskanych z emisji Nowych Akcji na wskazane cele (w części lub w całości) we wskazanym powyżej okresie 18 miesięcy od momentu ich pozyskania, w dalszym ciągu będą one przeznaczane na inwestycje mające na celu rozwój działalności Grupy, na zasadach i na cele opisane powyżej. Zarząd nie planuje dokonywać redystrybucji na rzecz akcjonariusz środków z Oferty Nowych Akcji niewykorzystanych w terminie 18 miesięcy.

Ostateczny podział wpływów z Oferty może podlegać zmianom w zależności od warunków rynkowych, dostępności nieruchomości gruntowych oraz warunków ich nabycia (głównie ceny). Spółka planuje nabywać grunty przy wykorzystaniu wpływów netto, środków własnych oraz finansowania zewnętrznego (w razie potrzeby) lub połączenia tych

źródeł finansowania. W przypadku, gdy wpływy z emisji Nowych Akcji będą niższe od oczekiwanych, Spółka wykorzysta do nabycia gruntów w wyższym stopniu środki własne lub finansowanie zewnętrzne.

Mając na względzie fakt, że model biznesowy Grupy ROBYG zakłada nabywanie gruntów z przeznaczeniem na projekty deweloperskie przez dedykowane spółki celowe, a nie przez samego Emitenta (grunty nie są nabywane do majątku Spółki), Emitent zamierza dystrybuować środki z Oferty do spółek celowych w celu sfinansowania nabycia gruntów z wykorzystaniem różnych instrumentów dystrybucji kapitału, w szczególności poprzez pożyczki wewnątrzgrupowe udzielane przez Spółkę takim podmiotom. Sposób dystrybucji środków pieniężnych nie będzie różnił się od dotychczas przyjętego modelu dystrybucji przez Spółkę środków pochodzących z otrzymanych kredytów, emisji obligacji czy z wykorzystaniem środków pieniężnych pochodzących z kapitału własnego Spółki.

Do momentu wykorzystania wpływów netto z emisji Nowych Akcji Spółka będzie wykorzystywać je w najbardziej optymalny sposób z perspektywy zarządzania środkami pieniężnymi, w szczególności lokując je w krótkoterminowe depozyty bankowe lub inne instrumenty rynku pieniężnego o niskim poziomie ryzyka i wysokiej płynności, zapewniające możliwość ich szybkiego wykorzystania zgodnie z planowanym przeznaczeniem.

Spółka nie planuje zmiany celów, na które przeznaczone są wpływy netto z emisji Nowych Akcji w Ofercie, jednakże zastrzega sobie prawo do dokonania takiej zmiany w przypadku, gdyby osiągnięcie celów okazało się niemożliwe, nieoptymalne z perspektywy celów biznesowych Grupy lub gdyby wystąpiły inne okoliczności lub zdarzenia, które mogłyby mieć negatywny wpływ na jej działalność.

Od momentu, w którym Spółka stanie się podmiotem zobowiązanym do wykonywania obowiązków informacyjnych, informacje dotyczące wszelkich zmian w zakresie wykorzystania wpływów z Oferty będą podawane do wiadomości publicznej w formie raportu bieżącego zgodnie z art. 17 Rozporządzenia MAR, niezwłocznie po podjęciu odpowiedniej decyzji.

Informacje na temat rzeczywistych wpływów brutto i netto z emisji Nowych Akcji oraz rzeczywistej wielkości kosztów Oferty poniesionych przez Spółkę, w tym wynagrodzenia należnego Menedżerom Oferty, zostaną przekazane przez Spółkę do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego w trybie art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

5. DYWIDENDA I POLITYKA W ZAKRESIE DYWIDENDY

5.1. Dane historyczne na temat dywidendy

Spółka nie wypłaciła ani nie zadeklarowała wypłaty żadnej dywidendy w okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi. Spółka nie wypłaciła żadnej dywidendy z zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. lub zaliczki na poczet zysku netto za rok rozpoczęty 1 stycznia 2026 r.

5.2. Polityka w zakresie wypłaty dywidendy

Uchwała dotycząca podziału zysku i wypłaty dywidendy podejmowana jest przez zwyczajne Walne Zgromadzenie przy uwzględnieniu m.in. rekomendacji Zarządu (przy czym rekomendacje Zarządu nie są dla Walnego Zgromadzenia wiążące).

Na Datę Prospektu Spółka nie posiada dokumentu formalnie określającego politykę Spółki w zakresie wypłaty dywidendy. Począwszy od dywidendy z zysku za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2026 r. (wypłacanego w 2027 r.), Zarząd zamierza rekomendować wypłatę dywidendy akcjonariuszom. Przy przedstawianiu rekomendacji Zarząd weźmie pod uwagę: (i) ograniczenia biznesowe (w szczególności ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy określone w umowach Grupy) oraz ograniczenia prawne mające wpływ na wysokość dywidendy, która może zostać wypłacona akcjonariuszom; (ii) sytuację finansową Grupy (w kontekście nadzwyczajnych okoliczności gospodarczych lub istotnych potrzeb kapitałowych); (iii) strategię i plany rozwoju Grupy; oraz (iv) ewentualne ograniczenia wynikające z umów finansowych Grupy ROBYG lub warunków emisji obligacji. Z zastrzeżeniem warunków rynkowych i czynników wskazanych powyżej Zarząd zamierza rekomendować Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidend w wysokości co najmniej 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej. Bez względu na wyżej wskazaną politykę dywidendy, Zarząd zamierza rekomendować Walnemu Zgromadzeniu, żeby dywidenda za rok zakończony 31 grudnia 2026 r. (wypłacana w roku 2027) wynosiła nie mniej niż 300 milionów złotych. Zarząd nie gwarantuje wysokości zysku, jaki może zostać osiągnięty przez Spółkę w przyszłości ani jego części, która może zostać przeznaczona na wypłatę dywidendy. Decyzja o wypłacie dywidendy oraz wysokość dywidendy do wypłaty są w każdym przypadku podejmowane przez akcjonariuszy na Walnym Zgromadzeniu, a akcjonariusze nie są w żaden sposób związani rekomendacją Zarządu.

W przyszłości Zarząd może ponownie przeanalizować swoje podejście do wypłaty dywidendy i przyjąć politykę dywidendową.

Wszystkie Akcje, włącznie z Akcjami Oferowanymi, przyznają ich posiadaczom równe prawa do dywidendy (oraz zaliczki na poczet dywidendy) oraz do udziału w zyskach Spółki od daty ich nabycia, pod warunkiem podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale zysku (lub odpowiednio w przypadku zaliczki na poczet dywidendy odpowiednich uchwał Zarządu i Rady Nadzorczej) i ustaleniu dnia wypłaty dywidendy jako daty przypadającej po dniu nabycia Akcji.

5.3. Ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy i zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy Spółki nie może przekraczać sumy: (i) przeznaczonego do podziału zysku Spółki za odpowiedni rok obrotowy; (ii) niepodzielonych zysków z lat ubiegłych oraz (iii) kwot przeniesionych z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być wykorzystane do wypłaty dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z prawem lub Statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitał zapasowy i rezerwowy.

Ponadto struktura prawna Grupy ROBYG oraz fakt, że projekty deweloperskie są realizowane przez Spółki z Grupy wpływają na zdolność Spółki do wypłaty dywidendy oraz wysokość kwot, które zgodnie z prawem mogą zostać przeznaczone na wypłatę dywidendy. Zależy ona bowiem w pewnym stopniu od zysków osiąganych przez Spółki Grupy, ich przepływów pieniężnych oraz zdolności Spółek Grupy do wypłaty dywidendy na rzecz Spółki oraz efektywnej wypłaty przez nie dywidendy. Spółka nie może zapewnić, że Spółki Grupy będą zdolne do wypłaty na jej rzecz dywidendy, że wygenerują odpowiednie przepływy pieniężne umożliwiające taką wypłatę oraz że wypłata dywidendy zostanie efektywnie dokonana w wysokości oraz w terminie pozwalających na realizację polityki dywidendy Spółki (zob. pkt 2.3 „*Czynniki ryzyka – Czynniki ryzyka związane ze strukturą akcjonariatu, Ofertą, Akcjami Oferowanymi i Akcjami Dopuszczanymi – Zdolność Spółki do wypłaty dywidendy (zaliczki na poczet dywidendy) zgodnie z jej polityką dywidendową może być ograniczona, w związku z czym nie można zapewnić, że Spółka będzie wypłacać dywidendę (zaliczkę na poczet dywidendy) zgodnie z jej polityką dywidendową w przyszłości*").

Ponadto na Datę Prospektu Spółka jest stroną Umowy Kredytowej I (zob. pkt 9.11 „*Opis działalności Grupy ROBYG – Istotne umowy – Umowy finansowania i emisje obligacji – Umowa Kredytowa I*"), która zabrania podziału zysków Spółki między jej akcjonariuszy (w tym poprzez wypłatę dywidendy) w wysokości przekraczającej 100% skonsolidowanego zysku (zob. pkt 9.11 „*Opis działalności Grupy ROBYG – Istotne umowy – Umowy finansowania oraz emisje obligacji – Umowa Kredytowa I – Kowenanty finansowe*").

Zgodnie z postanowieniami Statutu i przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, dopóki kapitał zapasowy Spółki nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego, co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy przelewa się do kapitału zapasowego Spółki (po osiągnięciu powyższego progu kwota ta może nadal być przelewana na kapitał zapasowy). Saldo zysku netto może zostać wykorzystane na finansowanie innych rodzajów funduszy i kapitałów Spółki lub dywidendy dla akcjonariuszy, zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia. Statut nie zawiera ograniczeń dotyczących wypłaty dywidendy, w tym w odniesieniu do akcjonariuszy niebędących polskimi rezydentami podatkowymi.

Informacje dotyczące opodatkowania przychodów (dochodów) uzyskiwanych z tytułu dywidendy znajdują się w rozdziale 20 „*Opodatkowanie*".

6. KAPITALIZACJA I ZADŁUŻENIE

Informacje finansowe przedstawione w tym rozdziale należy analizować wraz z informacjami znajdującymi się w rozdziale 8 „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej", Historycznymi Informacjami Finansowymi wraz z notami objaśniającymi, a także danymi finansowymi przedstawionymi w innych rozdziałach Prospektu.

6.1. Oświadczenie o wysokości kapitału obrotowego

Zarząd oświadcza, że w jego ocenie poziom kapitału obrotowego posiadanego przez Grupę ROBYG oraz zdolności Grupy ROBYG do generowania dodatnich przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej są wystarczające do pokrycia przez nią bieżących potrzeb i do prowadzenia działalności w okresie co najmniej 12 miesięcy od Daty Prospektu.

6.2. Kapitalizacja i zadłużenie

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat kapitalizacji i zadłużenia Grupy na dzień 31 marca 2026 r.

Kapitalizacja i zadłużenie Grupy ROBYG na dzień 31 marca 2026 r.

	Na dzień 31 marca 2026 r.
	(w tys. PLN) (niezbadane)
Zadłużenie krótkoterminowe razem[(1)] (*w tym krótkoterminowa część zadłużenia długoterminowego*), w tym:	**183.540**
Gwarantowane[(2)]	-
Zabezpieczone[(3)]	-
Niegwarantowane/niezabezpieczone[(4)]	183.540
Zadłużenie długoterminowe razem[(5)] (*z wyłączeniem krótkoterminowej części zadłużenia długoterminowego*)	**893.021**
Gwarantowane[(2)]	-
Zabezpieczone[(3)]	218.370
Niegwarantowane/niezabezpieczone[(6)]	674.651
Zadłużenie razem	**1.076.561**
Kapitał własny, w tym	**2.133.616**
Kapitał zakładowy	28.940
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	385.423
Kapitał rezerwowy	9.647
Zyski zatrzymane	1.680.364
Akcjonariusze niekontrolujący	29.242
Zadłużenie i kapitał własny razem	**3.210.177**

Źródło: Spółka

(1) Zadłużenie krótkoterminowe razem obejmuje krótkoterminową część oprocentowanych obligacji, zobowiązania z tytułu weksli własnych do podmiotów powiązanych, krótkoterminową część zobowiązań z tytułu leasingu (dot. powierzchni biurowej i pojazdów oraz zobowiązania z tytułu prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do zapasów) oraz krótkoterminową część gwarancji finansowych.

(2) Zadłużenie gwarantowane odnosi się do instrumentów gwarantowanych przez podmioty trzecie. Grupa nie posiada takich instrumentów.

(3) Zabezpieczenia obejmują głównie zabezpieczenia wynikające z umów kredytowych zawartych przez Grupę. Pakiety zabezpieczeń obejmują w szczególności pełnomocnictwa do ustanowienia zabezpieczeń hipotecznych na gruntach posiadanych przez Grupę, zastawy na wybranych aktywach, zabezpieczenia na rachunkach bankowych, przelewy wierzytelności, umowy podporządkowania wierzytelności.

(4) Niegwarantowane / niezabezpieczone obejmuje krótkoterminową część oprocentowanych obligacji (99,4 mln zł), weksle własne do podmiotów powiązanych (35,8 mln zł), krótkoterminową część zobowiązań z tytułu leasingu, w tym 4,3 mln zł z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i leasingu pojazdów oraz 43,8 mln zł zobowiązań z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu w ramach odniesienia do zapasów oraz krótkoterminową część gwarancji finansowych (0,2 mln zł).

(5) Zadłużenie długoterminowe razem obejmuje długoterminową część oprocentowanych obligacji, kredytów (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym), pożyczki od podmiotów powiązanych, długoterminową część zobowiązań z tytułu leasingu (dot. powierzchni biurowej i pojazdów oraz zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu w odniesieniu do zapasów) oraz długoterminową część gwarancji finansowych.

(6) Niegwarantowane / Niezabezpieczone obejmuje długoterminową część oprocentowanych obligacji (469,2 mln zł), pożyczki od podmiotów powiązanych (117,0 mln zł), długoterminową część zobowiązań z tytułu leasingu, w tym 15,1 mln zł z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i leasingu pojazdów oraz 73,2 mln zł zobowiązań z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych oraz długoterminową część gwarancji finansowych (0,1 mln zł).

Zadłużenie finansowe netto Grupy ROBYG na dzień 31 marca 2026 r.

	Na dzień 31 marca 2026 r.
	(w tys. PLN) (niezbadane)
A. Środki pieniężne[(1)]	7.879
B. Ekwiwalenty środków pieniężnych[(2)]	259.968
C. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-
D. Płynność (A + B + C)	**267.847**
E. Krótkoterminowa część zadłużenia finansowego (*w tym instrumenty dłużne, z wyłączeniem krótkoterminowej części długoterminowego zadłużenia finansowego*)[(3)]	125.580
F. Krótkoterminowa część długoterminowego zadłużenia finansowego [(4)]	57.960
G. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (E + F)	**183.540**
H. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (G – D)	**(84.307)**
I. Długoterminowe zadłużenie finansowe *(z wyłączeniem krótkoterminowej części i instrumentów dłużnych)*[(5)]	423.802
J. Instrumenty dłużne[(6)]	469.219
K. Długoterminowe zadłużenie handlowe oraz pozostałe zobowiązania	-
L. Długoterminowe zadłużenie finansowe (I + J + K)	**893.021**
M. Zadłużenie finansowe netto razem (H + L)	**808.714**

Źródło: Spółka

(1) Środki pieniężne obejmują środki pieniężne w banku i w kasie.
(2) Ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują lokaty krótkoterminowe, środki na indywidualnych rachunkach powierniczych i środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (rachunki VAT).
(3) Krótkoterminowa część zadłużenia finansowego obejmuje zobowiązania z tytułu krótkoterminowych obligacji serii PD oraz zobowiązania z tytułu weksli własnych do podmiotów powiązanych.
(4) Krótkoterminowa część długoterminowego zadłużenia finansowego obejmuje krótkoterminową część długoterminowych obligacji oraz krótkoterminową część długoterminowych leasingów (dot. powierzchni biurowej i pojazdów) oraz zobowiązania z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do zapasów.
(5) Długoterminowe zadłużenie finansowe obejmuje długoterminową część oprocentowanych kredytów (odnawialne linie kredytowe/kredyty w rachunku bieżącym), pożyczki od podmiotów powiązanych, długoterminową część zobowiązań z tytułu leasingu ((dot. powierzchni biurowej i pojazdów) oraz zobowiązania z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych).
(6) Instrumenty dłużne obejmują długoterminową część oprocentowanych obligacji.

Na Datę Prospektu i od dnia sporządzenia informacji finansowych przedstawionych powyżej nie nastąpiły żadne istotne zmiany w kapitalizacji, zadłużeniu lub płynności Grupy ROBYG.

6.3. Zobowiązania pośrednie i warunkowe

Informacje na temat zobowiązań pośrednich i warunkowych znajdują się w pkt 8.7 „*Zobowiązania finansowe – Zobowiązania warunkowe i zobowiązania pozabilansowe*". Do Daty Prospektu (w tym w okresie 90 dni przed Datą Prospektu) zobowiązania pośrednie i warunkowe nie uległy istotnym zmianom względem stanu przedstawionego w pkt 8.7 „*Zobowiązania finansowe – Zobowiązania warunkowe i zobowiązania pozabilansowe*".

7. WYBRANE SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

Dane przedstawione w niniejszym rozdziale należy analizować łącznie z informacjami zamieszczonymi w rozdziale 8 „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej", w Historycznych Informacjach Finansowych wraz z załączonymi do nich notami objaśniającymi, jak również z innymi danymi finansowymi przedstawionymi w pozostałych rozdziałach Prospektu.

Informacje o podstawie sporządzenia i prezentacji Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych znajdują się w pkt 3.6 „Istotne informacje - Prezentacja Historycznych Informacji Finansowych oraz innych danych".

W tabelach poniżej przedstawiono: (i) wybrane Historyczne Informacje Finansowe Grupy ROBYG, (ii) wybrane alternatywne pomiary wyników (wskaźniki finansowe) Grupy ROBYG; oraz (iii) uzgodnienie Alternatywnych Pomiarów Wyników, w każdym przypadku na dzień lub za okresy odpowiednio 12 miesięcy zakończone w dniu 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. *lub na dzień i za okres zakończony 3 miesięcy zakończone 31 marca 2026 r. i 2025 r.*

7.1. Skonsolidowane sprawozdania z całkowitych dochodów

Skonsolidowane sprawozdania z całkowitych dochodów za okresy 3 miesięcy zakończone w dniu 31 marca 2026 r. i 2025 oraz za okresy 12 miesięcy zakończone w dniu 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r.

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2026 r.	**2025 r.**	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
	(w tys. PLN) / (niezbadane)		*(w tys. PLN) / (zbadane)*		
Działalność kontynuowana:					
Przychody ze sprzedaży, w tym:	316.070	171.902	1.546.114	1.301.353	1.813.037
- sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych	203.800	99.725	1.100.345	1.116.457	1.735.823
- usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych	108.895	68.566	*405.104*	*166.513*	*15.798*
Koszt własny sprzedaży w tym:	(246.847)	(136.072)	(1.167.643)	(975.391)	(1.350.817)
- koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych	(139.266)	(67.585)	(754.745)	(814.561)	(1.314.716)
- koszt usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych	(103.076)	(63.522)	*(381.027)*	*(141.484)*	*(9.186)*
Zysk brutto na sprzedaży	**69.223**	**35.830**	**378.471**	**325.962**	**462.220**
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć	378	-	1.246	18.295	29.913
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	1.948	(954)	2.894	13.271	-
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	-	4.944	133.605	19.867	57.615
Pozostałe przychody	678	3.622	8.143	3.520	5.961
Koszty marketingu i sprzedaży	(9.667)	(7.604)	(36.880)	(24.111)	(31.400)
Koszty ogólnego zarządu	(17.191)	(17.250)	(70.076)	(62.254)	(54.745)
Pozostałe koszty	(205)	(293)	(6.429)	(7.707)	(2.788)
Zysk operacyjny	**45.164**	**18.295**	**410.974**	**286.843**	**466.776**
Przychody finansowe	5.066	6.149	22.059	34.455	21.772
Koszty finansowe	(4.554)	(4.505)	(20.892)	(9.745)	(24.300)
Zysk brutto	**45.676**	**19.939**	**412.141**	**311.553**	**464.248**
Podatek dochodowy	(9.039)	(4.476)	(80.945)	(61.564)	(91.686)
Zysk netto za rok	36.637	15.463	331.196	249.989	372.562
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej	35.894	15.670	317.778	250.936	373.827

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2026 r.	2025 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.
	(w tys. PLN) / (niezbadane)		*(w tys. PLN) / (zbadane)*		
Akcjonariuszom niekontrolującym	743	(207)	13.418	(947)	(1.265)
	36.637	**15.463**	**331.196**	**249.989**	**372.562**
Inne całkowite dochody					
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):					
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	-	-	-	(4.110)	(9.405)
Całkowity dochód netto za okres	**36.637**	**15.463**	**331.196**	**245.879**	**363.157**
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej	**35.894**	**15.670**	**317.778**	**246.826**	**364.422**
Akcjonariuszom niekontrolującym	**743**	**(207)**	**13.418**	**(947)**	**(1.265)**
	36.637	**15.463**	**331.196**	**245.879**	**363.157**
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):					
- Podstawowy oraz rozwodniony z zysku za okres obrotowy przypadający, akcjonariuszom jednostki dominującej	**0,37**	**0,16**	**1,10**	**0,87**	**1,29**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

7.2. Skonsolidowane sprawozdania z sytuacji finansowej

Skonsolidowane sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2026 r. oraz na dzień 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r.

	Na dzień 31 marca	Na dzień 31 grudnia		
	2026 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.
	(w tys. PLN) / (niezbadane)	*(w tys. PLN) / (zbadane)*		
AKTYWA:				
Aktywa trwałe	**1.248.927**	**1.208.784**	**999.407**	**728.738**
Rzeczowe aktywa trwałe	24.149	24.930	27.237	27.049
Nieruchomości inwestycyjne	933.430	902.635	680.224	453.200
Wartość firmy	21.488	21.488	21.488	21.488
Inne wartości niematerialne	493	586	1.127	335
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	39.274	37.326	34.123	
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	1.476
Inne długoterminowe należności i pozostałe aktywa	122.828	120.944	151.771	157.441
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	107.265	100.875	83.437	67.749
Aktywa obrotowe	**3.187.786**	**3.108.924**	**2.562.542**	**2.567.692**
Zapasy	2.586.567	2.466.365	1.797.756	1.855.534
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	263.647	278.349	311.382	145.074
Należności z tytułu podatku dochodowego	9.451	4.890	6.902	2.459
Rozliczenia międzyokresowe	10.802	2.465	2.959	1.771
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	2.303	5.707
Indywidualne rachunki powiernicze	150.540	167.942	152.126	216.296
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	117.307	139.441	210.758	340.851
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	49.472	49.472	78.356	-

	Na dzień 31 marca	Na dzień 31 grudnia		
	2026 r.	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
	(w tys. PLN) / (niezbadane)	*(w tys. PLN) / (zbadane)*		
Suma aktywów	**4.436.713**	**4.317.708**	**3.561.949**	**3.296.430**
PASYWA:				
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej):	**2.104.374**	**2.068.480**	**1.750.702**	**1.503.876**
Kapitał zakładowy	28.940	28.940	28.940	28.940
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	385.423	385.423	385.423	385.423
Kapitał rezerwowy	9.647	9.647	9.647	9.647
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-	-	4.110
Zyski zatrzymane	1.680.364	1.644.470	1.326.692	1.075.756
Akcjonariusze niekontrolujący	29.242	28.499	(2.873)	(1.926)
Kapitał własny razem	**2.133.616**	**2.096.979**	**1.747.829**	**1.501.950**
ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązania długoterminowe	1.147.735	1.030.430	617.137	548.202
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	819.785	740.457	404.229	315.592
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	73.236	39.574	19.138	21.143
Pozostałe zobowiązania	80.956	77.087	74.718	70.869
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	173.758	173.312	119.052	140.598
Zobowiązania krótkoterminowe	**1.155.362**	**1.190.299**	**1.196.983**	**1.246.278**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	310.303	335.624	354.221	196.107
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	43.844	57.712	64.044	57.376
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	139.696	188.322	189.485	145.220
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	7.048	17.973	18.595	15.709
Rozliczenia międzyokresowe	67.893	87.057	53.462	105.551
Zaliczki otrzymane od klientów	580.149	497.143	508.516	723.742
Rezerwy	6.429	6.468	8.660	2.573
Zobowiązania ogółem	**2.303.097**	**2.220.729**	**1.814.120**	**1.794.480**
SUMA PASYWÓW	**4.436.713**	**4.317.708**	**3.561.949**	**3.296.430**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

7.3. Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okresy 3 miesięcy zakończone w dniu 31 marca 2026 r. i 2025 r. oraz 12 miesięcy zakończone w dniu 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r.

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2026 r.	**2025 r.**	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
	(w tys. PLN) / (niezbadane)		*(w tys. PLN) / (zbadane)*		
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	**3.998**	**(46.138)**	**(146.354)**	**41.391**	**507.386**
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	**(26.787)**	**(159.448)**	**(139.671)**	**(244.278)**	**41.703**
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	**655**	**125.914**	**214.708**	**72.794**	**(632.721)**
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(22.134)	(79.672)	(71.317)	(130.093)	(83.632)

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2026 r.	2025 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.
	(w tys. PLN) / (niezbadane)		*(w tys. PLN) / (zbadane)*		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	**139.441**	**210.758**	**210.758**	**340.851**	**424.483**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	**117.307**	**131.086**	**139.441**	**210.758**	**340.851**
- o ograniczonej możliwości dysponowania	178	1.470	762	9.628	5.036

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

7.4. Alternatywne Pomiary Wyników

Zarząd ocenia wyniki Spółki i Grupy ROBYG, stosując wybrane wskaźniki kapitałowe, wskaźniki rentowności, zobowiązań i płynności, które, o ile nie wskazano inaczej, nie pochodzą z Historycznych Informacji Finansowych, ale jedynie zostały obliczone na podstawie informacji finansowych znajdujących się w Historycznych Informacjach Finansowych. Przedstawione w tym punkcie wskaźniki stanowią Alternatywne Pomiary Wyników (APM) (ang. Alternative performance measures) w rozumieniu wytycznych ESMA dot. Alternatywnych Pomiarów Wyników. O ile nie wskazano inaczej, dane te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. Alternatywne Pomiary Wyników nie są miernikiem wyników finansowych ani nie zostały sporządzone zgodnie z MSSF UE ani innymi powszechnie przyjętymi zasadami czy standardami rachunkowości. Alternatywne Pomiary Wyników znajdują się wśród wskaźników stosowanych przez Zarząd do oceny wyników finansowych Spółki i Grupy ROBYG oraz są często stosowane przez analityków papierów wartościowych, inwestorów i inne podmioty na potrzeby przeprowadzania ich własnych analiz i ocen. Wskaźniki te nie są jednolicie definiowane ani obliczane i w konsekwencji nie można zapewnić, że Alternatywne Pomiary Wyników Grupy ROBYG będą porównywalne do podobnych wskaźników prezentowanych przez inne podmioty, w tym podmioty prowadzące działalność w tym samym sektorze co Grupa ROBYG. W związku z tym dane przedstawiane lub raportowane przez inne podmioty mogą nie być porównywalne z danymi przedstawionymi poniżej. Alternatywne Pomiary Wyników nie powinny być uznawane za alternatywę dla mierników finansowych wynikających bezpośrednio z Historycznych Informacji Finansowych, a ich zamieszczenie w Prospekcie należy traktować jako przedstawienie dodatkowych informacji obok takich mierników.

W związku z tym inwestorzy nie powinni analizować Alternatywnych Pomiarów Wyników zamiast zysku z działalności operacyjnej lub innych danych przedstawionych w pozostałych punktach tego rozdziału lub w innych rozdziałach Prospektu ani w oderwaniu od nich. Alternatywnym Pomiarom Wyników nie należy przypisywać wyższego poziomu istotności niż miernikom wynikającym wprost z Historycznych Informacji Finansowych.

W tabelach poniżej przedstawiono Alternatywne Pomiary Wyników Grupy ROBYG stosowane przez Zarząd na wskazane daty i za wskazane okresy wraz z uzasadnieniem ich stosowania, a także metody dokonywania obliczeń poszczególnych Alternatywnych Pomiarów Wyników wraz z odniesieniem do poszczególnych pozycji w sprawozdaniu finansowym (w zakresie, w jakim było to możliwe).

Alternatywne Pomiary Wyników Grupy ROBYG na dzień lub za okresy wskazane poniżej.

	Na dzień 31 marca lub za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		Na dzień 31 grudnia lub za rok zakończony 31 grudnia		
	2026 r.	2025 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.
			(w tys. PLN) / (niezbadane)		
Marża zysku brutto na sprzedaży (%)	21,9	20,8	24,5	25,0	25,5
Skorygowany zysk brutto na sprzedaży *(w tys. PLN)*	82.629	42.465	447.498	380.727	531.214
Marża skorygowanego zysku brutto na sprzedaży (%)	26,1	24,7	28,9	29,3	29,3
Zysk brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych (w tys. PLN)	64.534	32.140	345.600	301.896	421.107
Marża zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych (%)	31,7	32,2	31,4	27,0	24,3
Skorygowany zysk brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych *(w tys. PLN)*	77.940	38.775	414.627	356.661	490.101
Skorygowana marża zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych (%)	38,2	38,9	37,7	31,9	28,2

	Na dzień 31 marca lub za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		Na dzień 31 grudnia lub za rok zakończony 31 grudnia		
	2026 r.	2025 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.
	(w tys. PLN) / (niezbadane)				
Marża zysku netto (%)	11,6	9,0	21,4	19,2	20,5
ROE (%)	6,9	3,5	17,2	15,4	28,2
ROCE (%)	5,6	3,0	15,0	13,0	24,6
Zadłużenie brutto (*w tys. PLN*)	797.326	n/a	768.774	582.030	405.995
Wskaźnik zadłużenia brutto do kapitału własnego	0,37	n/a	0,37	0,33	0,27
Zadłużenie netto *(w tys. PLN)*	529.479	n/a	461.391	221.516	(151.152)
Wskaźnik zadłużenia netto do kapitału własnego	0,25	n/a	0,22	0,13	(0,10)

Źródło: Spółka

W tabeli poniżej przedstawiono definicje Alternatywnych Pomiarów Wyników stosowanych przez Grupę ROBYG oraz uzasadnienie ich wykorzystania.

Definicje Alternatywnych Pomiarów Wyników oraz uzasadnienie ich wykorzystania.

Nazwa alternatywnego pomiaru wyników	Definicja	Uzasadnienie stosowania alternatywnego pomiaru wyników
Marża zysku brutto na sprzedaży (%)	Grupa ROBYG definiuje i oblicza marżę zysku brutto na sprzedaży (%) jako stosunek zysku brutto na sprzedaży do przychodów ze sprzedaży. Zysk brutto na sprzedaży jest prezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a kosztem własnym sprzedaży.	Marża zysku brutto na sprzedaży (%) jest kluczowym wskaźnikiem służącym do oceny wyniku na podstawowej działalności Grupy oraz jej operacyjnej efektywności. Ułatwia porównanie wyników wygenerowanych na podstawowej działalności Grupy z okresu na okres oraz pomiędzy innymi podmiotami działającymi na rynku deweloperskim.
Skorygowany zysk brutto na sprzedaży	Grupa ROBYG definiuje i oblicza skorygowany zysk brutto na sprzedaży jako zysk brutto na sprzedaży za dany okres, skorygowany o skapitalizowane koszty finansowe oraz przeszacowanie nieruchomości gruntowych ujęte w koszcie własnym sprzedaży w tym samym okresie sprawozdawczym.	Skorygowany zysk brutto na sprzedaży jest kluczowym wskaźnikiem służącym do oceny wyniku na podstawowej działalności Grupy oraz jej operacyjnej efektywności. Ułatwia analizę wyników na podstawowej działalności Grupy z okresu na okres oraz pomiędzy innymi podmiotami działającymi na rynku deweloperskim, skorygowanych o skapitalizowane koszty finansowe i przeszacowanie nieruchomości gruntowych rozpoznanych w koszcie własnym sprzedaży.
Marża skorygowanego zysku brutto na sprzedaży (%)	Grupa ROBYG definiuje i oblicza marżę skorygowanego zysku brutto na sprzedaży (%) dla danego okresu jako stosunek skorygowanego zysku brutto na sprzedaży za dany okres sprawozdawczy do przychodów ze sprzedaży za ten sam okres.	Marża skorygowanego zysku brutto na sprzedaży (%) jest podstawowym wskaźnikiem służącym do oceny wyniku na podstawowej działalności Grupy oraz jej operacyjnej efektywności. Ułatwia analizę wyników na podstawowej działalności Grupy z okresu na okres oraz pomiędzy innymi podmiotami działającymi na rynku deweloperskim, skorygowanych o skapitalizowane koszty finansowe i przeszacowanie nieruchomości gruntowych rozpoznanych w koszcie własnym sprzedaży, w odniesieniu do przychodów ze sprzedaży.
Zysk brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	Grupa ROBYG definiuje i oblicza zysk brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych jako różnicę pomiędzy przychodami ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych a kosztem własnym sprzedaży tych lokali.	Zysk brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych jest jedną z podstawowych miar służących do oceny skali prowadzonej przez Grupę działalności w sektorze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych.
Marża zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych (%)	Grupa ROBYG definiuje i oblicza marżę zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych (%) jako stosunek zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych do przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych.	Marża zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych (%) jest jednym z podstawowych wskaźników służących do oceny efektywności działania Grupy, ułatwiając porównania między okresami oraz innymi podmiotami działającymi w branży deweloperskiej.

Nazwa alternatywnego pomiaru wyników	Definicja	Uzasadnienie stosowania alternatywnego pomiaru wyników
Skorygowany zysk brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	Grupa ROBYG definiuje i oblicza skorygowany zysk brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych jako zysk brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych skorygowanym o skapitalizowane koszty finansowe i przeszacowanie nieruchomości gruntowych ujętych w koszcie własnym sprzedaży w tym samym okresie sprawozdawczym.	Skorygowany zysk brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych pozwala na ocenę skali prowadzonej przez Grupę działalności w sektorze mieszkań i lokali komercyjnych w sposób porównywalny operacyjnie. Grupa prezentuje wynik odzwierciedlający marżę realizowaną na samym procesie budowlanym i sprzedaży, bez wpływu struktury finansowania dłużnego oraz przeszacowania nieruchomości gruntowych rozpoznanych w koszcie własnym sprzedaży.
Skorygowana marża zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych (%)	Grupa ROBYG definiuje i oblicza skorygowaną marżę zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych (%) jako stosunek skorygowanego zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych do przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych.	Skorygowana marża zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych (%) jest jednym z podstawowych wskaźników służących do oceny efektywności działania Grupy (bez uwzględnienia kosztów finansowych i przeszacowania nieruchomości gruntowych rozpoznanych w koszcie własnym sprzedaży), ułatwiając porównania między okresami oraz innymi podmiotami działającymi w branży deweloperskiej.
Marża zysku netto (%)	Grupa ROBYG definiuje i oblicza marżę zysku netto (%) dla danego okresu jako stosunek zysku netto w danym okresie do przychodów ze sprzedaży za ten sam okres.	Marża zysku netto (%) jest wskaźnikiem wydajności całej działalności Grupy, który mierzy wyniki netto (po opodatkowaniu) w odniesieniu do przychodów ze sprzedaży.
ROE (%)	Grupa ROBYG definiuje i oblicza wskaźnik ROE (ang. return on equity, rentowność kapitału własnego, zwrot z kapitału własnego) jako stosunek zannualizowanego (skorygowanego o iloraz liczby miesięcy w roku do liczby miesięcy za dany okres) zysku netto za dany okres do średniego poziomu kapitału własnego (skalkulowanego jako średnia arytmetyczna kapitału własnego na początku oraz na końcu okresu sprawozdawczego).	Wskaźnik ROE jest wskaźnikiem, który mierzy zdolność Grupy do generowania zysku netto z wniesionych kapitałów własnych.
ROCE (%)	Grupa ROBYG definiuje i oblicza wskaźnik ROCE (ang. return on capital employed, rentowność zainwestowanego kapitału, zwrot z zaangażowanego kapitału) jako stosunek zannualizowanego (skorygowanego o iloraz liczby miesięcy w roku do liczby miesięcy za dany okres) zysku operacyjnego do średniego poziomu kapitału własnego oraz zobowiązań długoterminowych (skalkulowanych jako średnia arytmetyczna kapitału własnego oraz zobowiązań długoterminowych na początku oraz na końcu okresu sprawozdawczego).	Wskaźnik ROCE mierzy zdolność Grupy do generowania zysku operacyjnego z zainwestowanego kapitału. Jest to istotny wskaźnik pomiaru efektywności operacyjnej i wyników finansowych, pomagający inwestorom ocenić, jak skutecznie Grupa wykorzystuje długoterminowe finansowanie do tworzenia wartości.

Nazwa alternatywnego pomiaru wyników	Definicja	Uzasadnienie stosowania alternatywnego pomiaru wyników
Zadłużenie brutto	Grupa ROBYG definiuje i oblicza zadłużenie brutto jako łączne zobowiązania (obejmujące część krótkoterminową i długoterminową) z tytułu oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji, leasingu pojazdów, weksli własnych oraz udzielonych gwarancji pomniejszone o łączne zobowiązania (obejmujące część krótkoterminową i długoterminową) z tytułu pożyczek otrzymanych i weksli wystawionych na rzecz podmiotów powiązanych i akcjonariuszy niekontrolujących.	Grupa wykorzystuje zadłużenie brutto do oceny zadłużenia zewnętrznego Grupy i dźwigni finansowej. Obliczając zadłużenie brutto, Grupa nie uwzględnia pożyczek otrzymanych od i weksli wystawionych do podmiotów powiązanych i akcjonariuszy niekontrolujących. Zadłużenie to dotyczy finansowania spółek zależnych Grupy ROBYG i stanowi zobowiązanie wobec partnerów w projektach joint ventures, z którymi Grupa realizuje wspólne projekty w formule joint venture (innych niż te, które są traktowane jako wspólne przedsięwzięcia i są ujmowane metodą praw własności). Chociaż zadłużenie z tytułu tych projektów stanowi zadłużenie finansowe i jest wykazane w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy ROBYG (w przeciwieństwie do zadłużenia wspólnych przedsięwzięć ujmowanych metodą praw własności), to salda te nie są traktowane przez Zarząd jako finansowanie zewnętrzne. Wyłączenie tych sald zadłużenia wobec podmiotów powiązanych i akcjonariuszy niekontrolujących ma na celu zapewnienie, że wskaźnik zadłużenia brutto odzwierciedla wyłącznie zadłużenie Grupy wobec zewnętrznych kredytodawców i obligatariuszy. Zarząd uważa, że niniejsza prezentacja dostarcza bardziej istotnych informacji na temat struktury finansowania i profilu ryzyka finansowego Grupy oraz jest spójna ze sposobem wewnętrznego monitorowania dźwigni finansowej.
Wskaźnik zadłużenia brutto do kapitału własnego	Grupa ROBYG oblicza wskaźnik zadłużenia brutto do kapitału własnego jako stosunek zadłużenia brutto do wartości całkowitego kapitału własnego.	Wskaźnik zadłużenia brutto do kapitału własnego pozwala na monitorowanie poziomu dźwigni finansowej w Grupie, ułatwiając jej porównanie między okresami oraz innymi podmiotami działającymi w branży deweloperskiej.
Zadłużenie netto	Grupa ROBYG definiuje i oblicza zadłużenie netto jako łączne zobowiązania (obejmujące część krótkoterminową i długoterminową) z tytułu oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji, leasingu pojazdów, weksli własnych oraz udzielonych gwarancji pomniejszone o: (i) łączne zobowiązania (obejmujące część krótkoterminową i długoterminową) z tytułu pożyczek otrzymanych i weksli wystawionych na rzecz podmiotów powiązanych i akcjonariuszy niekontrolujących; oraz (ii) środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych, a w tym środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych do 100% wartości, środków pieniężnych na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych, oraz do 50% wartości środków pieniężnych na zamkniętych indywidualnych rachunkach powierniczych.	Grupa wykorzystuje zadłużenie netto do oceny zadłużenia zewnętrznego Grupy i dźwigni finansowej. Obliczając zadłużenie netto, Grupa nie uwzględnia pożyczek otrzymanych od i weksli wystawionych do podmiotów powiązanych i akcjonariuszy niekontrolujących. Zadłużenie to dotyczy finansowania spółek zależnych Grupy ROBYG i stanowi zobowiązanie wobec partnerów JV, z którymi Grupa realizuje wspólne projekty w formule joint venture (innych niż te, które są traktowane jako wspólne przedsięwzięcia i są ujmowane metodą praw własności). Chociaż zadłużenie z tytułu tych projektów stanowi zadłużenie finansowe i jest wykazane w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy ROBYG (w przeciwieństwie do zadłużenia wspólnych przedsięwzięć ujmowanych metodą praw własności), to salda te nie są traktowane przez Zarząd jako finansowanie zewnętrzne. Wyłączenie tych sald zadłużenia wobec podmiotów powiązanych i akcjonariuszy niekontrolujących ma na celu zapewnienie, że wskaźnik długu netto odzwierciedla wyłącznie zadłużenie Grupy wobec zewnętrznych kredytodawców i rynków kapitałowych. Zarząd uważa, że niniejsza prezentacja dostarcza bardziej istotnych informacji na temat struktury finansowania i profilu ryzyka finansowego Grupy oraz jest spójna ze sposobem wewnętrznego monitorowania dźwigni finansowej.
Wskaźnik zadłużenia netto do kapitału własnego	Grupa ROBYG oblicza wskaźnik zadłużenia netto do kapitału własnego jako stosunek zadłużenia netto do wartości całkowitego kapitału własnego.	Utrzymanie odpowiedniego wskaźnika zadłużenia netto do kapitału własnego stanowi jedno z obowiązków wynikających z obligacji wyemitowanych przez Spółkę.

Źródło: Spółka

7.5. Uzgodnienia Alternatywnych Pomiarów Wyników

W tabelach poniżej przedstawiono wyliczenia lub uzgodnienia Alternatywnych Pomiarów Wyników do wybranych pozycji przedstawionych w Historycznych Informacjach Finansowych za wskazane okresy.

Uzgodnienie Skorygowanego zysku brutto na sprzedaży, Marży zysku brutto na ze sprzedaży oraz Skorygowanej marży zysku brutto na sprzedaży

Poniższa tabela przedstawia uzgodnienie Skorygowanego zysku brutto na sprzedaży, Marży zysku brutto na sprzedaży oraz Skorygowanej marży zysku brutto na sprzedaży.

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		Za rok zakończony 31 grudnia		
	2026 r.	**2025 r.**	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
	(w tys. PLN, o ile nie wskazano inaczej) / (niezbadane)				
Zysk brutto na sprzedaży	69.223	35.830	378.471	325.962	462.220
Skapitalizowane koszty finansowe ujęte w koszcie własnym sprzedaży	10.427	3.519	49.511	31.454	50.442
Przeszacowanie wartości nieruchomości gruntowych ujęte w koszcie własnym sprzedaży	2.979	3.116	19.516	23.311	18.552
Skorygowany zysk brutto na sprzedaży	**82.629**	**42.465**	**447.498**	**380.727**	**531.214**
Przychody ze sprzedaży	316.070	171.902	1.546.114	1.301.353	1.813.037
Marża zysku brutto na sprzedaży (%)	**21,9%**	**20,8%**	**24,5%**	**25,0%**	**25,5%**
Skorygowana marża zysku brutto na sprzedaży (%)	**26,1%**	**24,7%**	**28,9%**	**29,3%**	**29,3%**

Źródło: Spółka

Uzgodnienie Zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych, Skorygowanego zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych, Marży zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych, Skorygowanej marży zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych

Poniższa tabela przedstawia uzgodnienie Zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych, Skorygowanego zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych, Marży zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych oraz Skorygowanej marży zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych za okresy wskazane poniżej.

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		Za rok zakończony 31 grudnia		
	2026 r.	**2025 r.**	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
	(w tys. PLN, o ile nie wskazano inaczej) / (niezbadane)				
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	203.800	99.725	1.100.345	1.116.457	1.735.823
Koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych	(139.266)	(67.585)	(754.745)	(814.561)	(1.314.716)
Zysk brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	**64.534**	**32.140**	**345.600**	**301.896**	**421.107**
Skapitalizowane koszty finansowe ujęte w koszcie własnym sprzedaży	10.427	3.519	49.511	31.454	50.442
Przeszacowanie wartości nieruchomości gruntowych ujęte w koszcie własnym sprzedaży	2.979	3.116	19.516	23.311	18.552
Skorygowany zysk brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych[(1)]	**77.940**	**38.775**	**414.627**	**356.661**	**490.101**
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	203.800	99.725	1.100.345	1.116.457	1.735.823
Marża zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych (%)	**31,7%**	**32,2%**	**31,4%**	**27,0%**	**24,3%**
Skorygowana marża zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych (%)	**38,2%**	**38,9%**	**37,7%**	**31,9%**	**28,2%**

Źródło: Spółka

[(1)] Skorygowany zysk brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych w podziale na kategorie cenowe wyróżniane przez Grupę wyniósł odpowiednio: (i) za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. – ok. 92 mln PLN dla kategorii przystępnej cenowo, ok. 222 mln PLN dla kategorii średniej

i ok. 176 mln PLN dla kategorii premium; (ii) za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. – ok. 33 mln PLN dla kategorii przystępnej cenowo, ok. 217 mln PLN dla kategorii średniej i ok. 107 mln PLN dla kategorii premium; (iii) za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. – ok. 3 mln PLN dla kategorii przystępnej cenowo, ok. 273 mln PLN dla kategorii średniej i ok. 139 mln PLN dla kategorii premium; (iv) za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. – ok. 2 mln PLN dla kategorii przystępnej cenowo, ok. 17 mln PLN dla kategorii średniej i ok. 19 mln PLN dla kategorii premium oraz (v) za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r. – ok. 0 mln PLN dla kategorii przystępnej cenowo, ok. 52 mln PLN dla kategorii średniej i ok. 26 mln PLN dla kategorii premium.

Uzgodnienie Zadłużenia brutto oraz wskaźnika zadłużenia brutto do kapitału własnego

Poniższa tabela przedstawia uzgodnienie zadłużenia brutto oraz wskaźnika zadłużenia brutto do kapitału własnego dla okresów wskazanych poniżej.

	Na dzień 31 marca	**Na dzień 31 grudnia**		
	2026 r.	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
	(w tys. PLN, o ile nie wskazano inaczej) / (niezbadane)			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	943.874	913.055	575.693	442.005
Udzielone gwarancje	6.306	6.306	21.700	2.372
Minus: oprocentowane pożyczki i weksle od podmiotów powiązanych oraz udziałowców niekontrolujących	(152.854)	(150.587)	(15.363)	(38.382)
Zadłużenie brutto	**797.326**	**768.774**	**582.030**	**405.995**
Kapitał własny	2.133.616	2.096.979	1.747.829	1.501.950
Wskaźnik zadłużenia brutto do kapitału własnego	**0,37**	**0,37**	**0,33**	**0,27**

Źródło: Spółka

Uzgodnienie Zadłużenia netto oraz wskaźnika zadłużenia netto do kapitału własnego

Poniższa tabela przedstawia uzgodnienie zadłużenia netto oraz wskaźnika zadłużenia netto do kapitału dla okresów wskazanych poniżej.

	Na dzień 31 marca	**Na dzień 31 grudnia**		
	2026 r.	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
	(w tys. PLN, o ile nie wskazano inaczej) / (niezbadane)			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	943.874	913.055	575.693	442.005
Udzielone gwarancje	6.306	6.306	21.700	2.372
Minus: oprocentowane pożyczki i weksle od podmiotów powiązanych oraz udziałowców niekontrolujących	(152.854)	(150.587)	(15.363)	(38.382)
Zadłużenie brutto	**797.326**	**768.774**	**582.030**	**405.995**
Minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(117.307)	(139.441)	(210.758)	(340.851)
Minus: środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	(150.540)	(167.942)	(149.756)	(216.296)
Zadłużenie netto	**529.479**	**461.391**	**221.516**	**(151.152)**
Kapitał własny	2.133.616	2.096.979	1.747.829	1.501.950
Wskaźnik zadłużenia netto do kapitału własnego	**0,25**	**0,22**	**0,13**	**(0,10)**

Źródło: Spółka

8. PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ

Niniejszy przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej został sporządzony na podstawie: (i) skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupy ROBYG na dzień i za lata zakończone odpowiednio 31 grudnia 2025 r., 31 grudnia 2024 r. oraz 31 grudnia 2023 r.; (ii) śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupy ROBYG na dzień i za okresy zakończone odpowiednio 31 marca 2026 r. oraz 31 marca 2025 r. oraz (iii) zasad (polityki) rachunkowości oraz powiązanych not objaśniających.

Informacje dotyczące sposobu prezentacji oraz podstawy sporządzenia Historycznych Informacji Finansowych znajdują się w pkt 3.6 „Istotne informacje - Prezentacja Historycznych Informacji Finansowych i innych danych" oraz w Nocie 2 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025 oraz Nocie 2 do Śródrocznego Sprawozdania Finansowego. Inwestorzy powinni w szczególności zapoznać się z powyższymi informacjami, uwzględnić zawarte w nich wyjaśnienia, a także przeanalizować informacje zawarte w niniejszym oraz pozostałych rozdziałach Prospektu.

Część informacji finansowych przedstawionych w niniejszym przeglądzie sytuacji operacyjnej i finansowej nie stanowi części Historycznych Informacji Finansowych i nie została zbadana przez niezależnego biegłego rewidenta. Informacje takie obejmują w szczególności informacje finansowe, w odniesieniu do których Spółka została wyraźnie wskazana jako źródło (np. alternatywne pomiary wyników, dane operacyjne i finansowe oraz informacje finansowe, przy których wskazano „źródło: Spółka"), a także wszelkie obliczenia dotyczące zmian pomiędzy poszczególnymi datami lub porównywanymi okresami. Informacje te nie powinny służyć jako wskaźnik przyszłych wyników operacyjnych Grupy ROBYG ani być wykorzystywane do analizy działalności Grupy ROBYG w oderwaniu od Historycznych Informacji Finansowych i innych informacji finansowych zawartych w innych częściach niniejszego Prospektu. Spółka przedstawia takie informacje, ponieważ uważa, że mogą one okazać się przydatne dla inwestorów przy ocenie działalności Grupy ROBYG, jej sytuacji finansowej oraz wyników działalności. Zob. również rozdział 7 „Wybrane Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe".

Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości i szacunków, na podstawie których sporządzono Historyczne Informacje Finansowe, zawarte jest w Notach 4 i 7 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025 oraz Nocie 3 do Śródrocznego Sprawozdania Finansowego.

Niniejszy rozdział zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, które odzwierciedlają aktualne poglądy i opinie Zarządu, lecz które ze względu na swój charakter wiążą się z ryzykiem i niepewnością. Rzeczywiste zdarzenia i wyniki działalności Grupy ROBYG mogą różnić się istotnie od wyników przedstawionych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości z uwagi na czynniki omówione poniżej oraz w innych rozdziałach Prospektu, w szczególności w rozdziale 2 „Czynniki ryzyka". Zob. również pkt 3.10 „Istotne informacje - Stwierdzenia dotyczące przyszłości".

Ze względu na różnice w działalności Grupy ROBYG i innych deweloperów mieszkaniowych, w tym notowanych na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, sposób prezentacji danych operacyjnych i finansowych przez Grupę ROBYG może różnić się od sposobu prezentacji takich danych przez innych deweloperów mieszkaniowych, w tym notowanych na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. W związku z tym, analizując poszczególne dane, inwestorzy powinni zapoznać się z definicjami i wyjaśnieniami zawartymi w Prospekcie, w tym w pkt 3.6 „Alternatywne pomiary wyników", rozdziale 24 „Słownik terminów branżowych" oraz w pkt 3.6 „Istotne informacje - Prezentacja historycznych informacji finansowych oraz innych danych – Prezentacja danych operacyjnych i rynkowych".

Informacje na temat działalności Grupy ROBYG znajdują się w rozdziale 9 „Opis działalności Grupy ROBYG".

8.1. Czynniki ogólne mające wpływ na wyniki operacyjne i finansowe Grupy

Kluczowe czynniki, które wpłynęły na wyniki finansowe i działalność operacyjną Grupy ROBYG w okresie 3 miesięcy zakończonym w dniu 31 marca 2026 r. oraz w latach zakończonych 31 grudnia 2023, 2024 oraz 2025 omówiono poniżej. Zarząd jest zdania, że czynniki te miały do Daty Prospektu i będą mogły mieć w przyszłości wpływ na działalność Grupy ROBYG, jej wyniki operacyjne, sytuację finansową, przepływy pieniężne i perspektywy rozwoju. Ponadto, w ocenie Spółki, przedstawiają one tendencje, które będą miały zastosowanie do rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w ciągu kolejnych kilku lat.

Na działalność operacyjną i wyniki finansowe Grupy ROBYG wpływ miały przede wszystkim następujące czynniki: (i) sytuacja gospodarcza w Polsce; (ii) wprowadzenie rządowego programu mieszkaniowego w Polsce – "Bezpieczny Kredyt 2%"; (iii) sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce; (iv) bardzo wysoka liczba lokali ukończonych w 2023 r. oraz zmienność liczby pozwoleń na budowę wydawanych przez organy władzy publicznej; (v) skala realizowanych projektów deweloperskich oraz ceny sprzedaży lokali mieszkalnych/użytkowych; (vi) usługi

świadczone na rzecz Grupy Vantage, (vii) projekty realizowane w ramach wspólnych przedsięwzięć (tzw. joint ventures); (viii) sprzedaż wyodrębnionych gruntów; (ix) koszty związane z działalnością operacyjną; (x) koszty obsługi zadłużenia; oraz (xi) przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej.

Szczegółowa analiza rzeczywistego wpływu opisanych poniżej czynników na konkretne wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupy ROBYG we wskazanych okresach oraz na wskazane daty została przedstawiona w pkt 8.3 *„Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej - Wyniki operacyjne"; pkt 8.6 „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej - Płynność i zasoby kapitałowe" oraz pkt 8.5 „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej - Podsumowanie skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej*" poniżej).

Sytuacja gospodarcza w Polsce

Grupa ROBYG prowadzi działalność operacyjną wyłącznie w Polsce. W związku z tym warunki makroekonomiczne w Polsce, na które z kolei wpływa regionalne i globalne otoczenie gospodarcze, mają istotne znaczenie dla jej działalności operacyjnej oraz wyników działalności. Wszelkie istotne lub gwałtowne zmiany warunków makroekonomicznych, takie jak PKB, stopa bezrobocia, wynagrodzenia (w tym ustawowe wynagrodzenie minimalne), dochody rozporządzalne, konsumpcja prywatna, polityki społeczne i prorodzinne wspierane przez państwo, wskaźniki nastrojów konsumenckich, stopy procentowe oraz stopy inflacji/deflacji, a także kurs wymiany PLN, wpływają na ogólny poziom zamożności społeczeństwa, siłę nabywczą konsumentów oraz ich nawyki i decyzje dotyczące zakupu nieruchomości mieszkaniowych. Ponadto do istotnych czynników wpływających na popyt w sektorze nieruchomości mieszkaniowych należą finansowane przez państwo polityki mieszkaniowe i programy wspierające zakup mieszkań oraz realizację projektów deweloperskich, skalę działalności kredytowej banków i ogólną dostępność kredytów hipotecznych, związane z tym koszty (w tym oprocentowanie takich kredytów), a także skalę zakupów nieruchomości mieszkaniowych w celach inwestycyjnych (na wynajem). Zob. również pkt 10.1 *„Otoczenie rynkowe i regulacyjne - Otoczenie rynkowe – Przegląd otoczenia makroekonomicznego Grupy ROBYG w Polsce"*. Wyżej wymienione czynniki wpływają również na ceny sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, koszty pozyskania gruntów oraz część kosztów operacyjnych Grupy. W konsekwencji mają one istotny wpływ na wyniki działalności Grupy ROBYG.

Na dzień 1 stycznia 2025 r. ludność Polski wynosiła około 36,5 mln osób, co czyni Polskę piątym co do wielkości rynkiem UE pod względem liczby ludności (źródło: Eurostat), dodatkowo zasilanym przez uchodźców z Ukrainy. W 2025 r. nominalne PKB Polski wyniosło około 3.904 mld PLN, co oznacza wzrost o 3,6% rok do roku w porównaniu z 2024 r. (źródło: wstępne szacunki GUS za 2025 r.). Komisja Europejska oczekuje, że nominalne tempo wzrostu PKB Polski wyniesie odpowiednio 3,2%, 3,5% i 2,8% w latach 2025, 2026 i 2027. Zgodnie z danymi Eurostatu realne tempo wzrostu PKB Polski wyniosło 5,3%, 0,2% i 3% odpowiednio w latach 2022, 2023 i 2024, co może wskazywać na stabilizację polskiej gospodarki po wahaniach wynikających głównie z wpływu wojny w Ukrainie.

Ponadto relacja długu publicznego brutto do PKB w Polsce wyniosła 58,1% w trzecim kwartale 2025 r., co jest znacznie niższe od ogólnego wskaźnika dla Unii Europejskiej (82,1%) oraz wskaźnika dla Strefy Euro 20 (88,5%) za ten sam okres (źródło: Eurostat).

W Polsce, zgodnie z danymi GUS, przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej wzrosło do 8.903 PLN w 2025 r. z 8.182 PLN w 2024 r. i 7.155 PLN w 2023 r. (źródło: GUS). Polska gospodarka charakteryzuje się również stabilną, niską stopą bezrobocia rejestrowanego, która wahała się od 5% do 5,6% w 2023 r., od 4,9% do 5,4% w 2024 r. i od 5,1% do 5,7% w 2025 r. (źródło: GUS). Wzrost wynagrodzenia minimalnego i przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, pomimo niedawnych presji inflacyjnych, w połączeniu ze spadkiem stóp procentowych (omówionym poniżej) oraz stabilną, niską stopą bezrobocia, wspierają wzrost zdolności kredytowej w kontekście rosnącej liczby kredytów mieszkaniowych udzielanych w ostatnich latach.

Począwszy od października 2021 r. Rada Polityki Pieniężnej przystąpiła do serii podwyżek stóp procentowych – najpierw z 0,1% do 0,5% w skali roku, a ostatecznie do 6,75% w skali roku we wrześniu 2022 r. Od września 2022 r. Rada Polityki Pieniężnej stopniowo obniżała stopy procentowe do poziomu 5,75% w skali roku na koniec 2023 r., który utrzymywał się przez cały 2024 r., aż do obniżek stóp procentowych w 2025 r., w wyniku których stopa procentowa wyniosła 4% w skali roku na koniec 2025 r., a na Datę Prospektu wynosi 3,75%.

W 2025 r., w związku z obniżeniem stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej do 4% w skali roku, a następnie do 3,75% w skali roku na Datę Prospektu oraz poprawą wskaźnika CPI w Polsce, w połączeniu z rosnącymi wynagrodzeniami w Polsce, zdolność kredytowa Polaków poprawiła się, co przełożyło się na kontynuację rosnącego trendu na rynku kredytów mieszkaniowych. W rezultacie łączny portfel kredytów mieszkaniowych w Polsce w 2025 r. wyniósł 542,5 mld PLN (z czego rekordowe 105,9 mld PLN stanowiły kredyty udzielone wyłącznie w 2025 r.), przy wzroście liczby udzielonych kredytów o 13,9% rok do roku oraz wzroście wartości udzielonych kredytów o 20,9% rok do roku (źródło: Biuro Informacji Kredytowej (BIK)).

Wprowadzenie rządowego programu mieszkaniowego w Polsce – "Bezpieczny Kredyt 2%

W 2023 r. rynek kredytów mieszkaniowych poprawił się, częściowo za sprawą czynników makroekonomicznych, takich jak wzrost przeciętego wynagrodzenia i stabilna, niska stopa bezrobocia, jednak przede wszystkim w wyniku wprowadzenia programu „Bezpieczny Kredyt 2%", który wszedł w życie 1 lipca 2023 r. Równolegle, w 2023 r., Komisja Nadzoru Finansowego dokonała zmian w Rekomendacji S, łagodząc część wymogów dotyczących oceny zdolności kredytowej, w tym obniżając minimalny bufor stopy procentowej stosowany przy obliczaniu zdolności kredytowej. W wyniku uruchomienia tego programu polityki mieszkaniowej liczba zapytań o kredyty mieszkaniowe wzrosła (o 299,9% w sierpniu 2023 r. w porównaniu z sierpniem 2022 r.; według Biura Informacji Kredytowej (BIK)). W 2023 r. łączny portfel kredytów mieszkaniowych w Polsce wyniósł 507,3 mld PLN (z czego 63,9 mld PLN stanowiły kredyty udzielone w 2023 r.), przy wzroście liczby udzielonych kredytów o 24,9% rok do roku oraz wzroście wartości udzielonych kredytów o 40,5% rok do roku (źródło: Biuro Informacji Kredytowej (BIK)). Rosnący trend na rynku kredytów mieszkaniowych był kontynuowany w 2024 r. (częściowo w wyniku kredytów udzielonych na podstawie wniosków złożonych w ramach programu „Bezpieczny Kredyt 2%" jeszcze w 2023 r.), przy podobnych czynnikach makroekonomicznych jak te wpływające na jego dynamikę w 2023 r. W 2024 r. łączny portfel kredytów mieszkaniowych w Polsce wyniósł 524,3 mld PLN (w tym 94,9 mld PLN w kredytów udzielonych wyłącznie w 2024 r.), przy wzroście liczby udzielonych kredytów o 24,5% rok do roku oraz wzroście wartości udzielonych kredytów o 36,1% rok do roku (źródło: Biuro Informacji Kredytowej (BIK)).

W wyniku wprowadzenia programu „Bezpieczny Kredyt 2%" w 2023 r. Grupa odnotowała wzrost poziomu przedsprzedaży w porównaniu z 2022 r., zarówno pod względem wartości, jak i wolumenu. W latach zakończonych 31 grudnia 2022 oraz 2023 wartość lokali objętych kontraktacją wzrosła z 1.075,9 mln PLN do 1.853,0 mln PLN, tj. o 72,2% rok do roku. Jednocześnie liczba lokali objętych przedsprzedażą wzrosła z 2.114 do 3.071 (tj. o 45,3%), a łączna powierzchnia użytkowa lokali objętych przedsprzedażą wzrosła ze 100,9 tys. m^2 do 156,1 tys. m^2 (tj. o 54,7%). Średnia cena przedsprzedaży wzrosła z 10.662 PLN/m^2 do 11.872 PLN/m^2 (tj. o 11,3%), natomiast średnia wartość lokalu objętego kontraktacją wzrosła z 509,0 tys. PLN do 603,4 tys. PLN (tj. o 18,6%).

Dodatkowym czynnikiem wpływającym na popyt była niepewność związana z zapowiedziami nowych rządowych programów wspierających zakup pierwszego mieszkania. W ramach dyskusji publicznych rozważano propozycje nowych instrumentów wsparcia dla nabywców nieruchomości, co skłaniało część klientów do odkładania decyzji zakupowych w oczekiwaniu na potencjalnie preferencyjne warunki finansowania. Jednocześnie wygaśnięcie programu „Bezpieczny Kredyt 2%", który znacząco stymulował sprzedaż w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r., przyczyniło się do ograniczenia aktywności zakupowej w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r., w szczególności w segmencie przystępnym cenowo.

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce

Grupa działa na polskim rynku deweloperskim w segmencie mieszkaniowym, którego dynamika zależy od szeregu czynników makroekonomicznych i sektorowych, w tym podaży i popytu na mieszkania, poziomu dochodów gospodarstw domowych, dostępu do finansowania hipotecznego, kosztów budowy oraz poziomu konkurencji wśród deweloperów mieszkaniowych, w szczególności w głównych ośrodkach miejskich, w których Grupa prowadzi działalność deweloperską.

Zgodnie z Raportem JLL, Polska miała jeden z najniższych wskaźników liczby mieszkań na 1.000 mieszkańców w Europie w 2024 r., wynoszący 426 mieszkań na 1.000 mieszkańców. Odpowiada to wskaźnikowi przeludnienia na poziomie 30,9% oraz średniej 1,2 pokoju na osobę. Dane te wypadają niekorzystnie na tle średniej unijnej wynoszącej 514 mieszkań na 1.000 mieszkańców, wskaźnika przeludnienia na poziomie 16,9% oraz średniej 1,7 pokoju na osobę. Wskazuje to na strukturalną nierównowagę między podażą a popytem na mieszkania w Polsce. W 2025 r. deficyt mieszkaniowy w sześciu kluczowych polskich aglomeracjach miejskich istotnych dla działalności Grupy (Warszawa, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź i Kraków) szacowano na poziomie od 640.000 do 740.000 lokali, w tym około 540.000 lokali stanowiących deficyt strukturalny oraz od 100.000 do 200.000 lokali związanych z migracją. Według stanu na 2024 r. łączne zasoby mieszkaniowe w Polsce wynosiły około 16,0 mln lokali.

Jednocześnie polski rynek mieszkaniowy odnotował w ostatnich latach znaczący wzrost podaży nowo wybudowanych mieszkań. W 2024 r. Polska znalazła się w czołówce europejskich krajów pod względem aktywności w budownictwie mieszkaniowym, zarówno pod względem łącznej liczby oddanych do użytku mieszkań (jedynie Francja i Niemcy przewyższyły Polskę pod względem skali produkcji), jak i liczby oddanych do użytku mieszkań na 1.000 mieszkańców (jedynie Irlandia odnotowała wyższy wskaźnik). Polska jest również największym rynkiem deweloperskim w segmencie mieszkaniowym w Europie Środkowo-Wschodniej, przy czym sama Warszawa stanowi rynek o skali porównywalnej z niektórymi całymi krajami Europy Środkowo-Wschodniej. Rynek charakteryzuje się stosunkowo zdywersyfikowaną strukturą geograficzną, przy czym sześć największych polskich miast odpowiada za około 25% łącznej liczby mieszkań oddanych do użytku w skali kraju. W ciągu ostatnich pięciu lat liczba mieszkań oddanych do użytku w tych sześciu miastach (Warszawa, Trójmiasto, Kraków, Poznań, Wrocław i Łódź) przekroczyła liczbę mieszkań oddanych do użytku w każdym z krajów Europy Środkowo-Wschodniej z osobna, z wyjątkiem Rumunii.

Kolejną cechą strukturalną polskiego rynku mieszkaniowego jest przewaga własności nad najmem. W 2024 r. wskaźnik własności mieszkań w Polsce wynosił 87,1%, w tym 75,4% lokali mieszkalnych stanowiły nieruchomości własnościowe bez obciążeń hipotecznych, a 11,7% stanowiło własność z kredytem hipotecznym. Dla porównania, jedynie 12,9% lokali mieszkalnych było zajmowanych przez najemców, w tym 4,8% wynajmowanych po cenach rynkowych i 8,1% wynajmowanych po obniżonych stawkach (źródło: Raport JLL). Dla kontrastu, średni wskaźnik własności mieszkań w Unii Europejskiej w tym samym okresie wynosił 68,5%, obejmując 44,2% lokali mieszkalnych stanowiących własność bez obciążeń hipotecznych i 24,3% będących własnością z kredytem hipotecznym, przy znacznie wyższym udziale mieszkań na wynajem wynoszącym 31,6%, w tym 21,1% wynajmowanych po cenach rynkowych i 10,5% wynajmowanych po obniżonych stawkach.

Zgodnie z Raportem JLL, średnie ceny ofertowe brutto lokali mieszkalnych na polskim rynku pierwotnym wzrosły w ostatnich latach. Po relatywnie wysokich poziomach cenowych w 2010 r. rynek pierwotny doświadczył okresu korekty cen w latach 2011–2016, po którym nastąpiło stopniowe ożywienie rozpoczęte w 2017 r. Lata 2021–2023 przyniosły szczególnie silne wzrosty cen we wszystkich analizowanych miastach, przy czym średnie ceny ofertowe wzrosły w tym trzyletnim okresie od 52% do 62%. W 2024 r. tempo wzrostu cen wyhamowało, a w 2025 r. ceny ustabilizowały się, z wyjątkiem regionu Trójmiasta, który odnotował bardziej wyraźny wzrost cen w tym roku.

Na dostępność cenową mieszkań w Polsce wpłynął również wzrost kosztów realizacji inwestycji i budowy. Zgodnie z Raportem JLL, w ciągu ostatniej dekady średni koszt realizacji nowych projektów mieszkaniowych wzrósł o około 102%. Najbardziej znaczące wzrosty kosztów odnotowano w drugim kwartale 2022 r., głównie ze względu na wyższe ceny materiałów budowlanych, robocizny i energii. Tendencja ta wyhamowała w kolejnych okresach, przy czym nieznaczny spadek kosztów zaobserwowano począwszy od trzeciego kwartału 2024 r. Zmiany kosztów budowy, wraz ze zmianami popytu na mieszkania, dostępności kredytów hipotecznych oraz otoczenia konkurencyjnego w sektorze deweloperskim, mogą w dalszym ciągu wpływać na wyniki działalności i rentowność Grupy.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych i sektor deweloperski w Polsce charakteryzują się wysokim stopniem konkurencyjności ze względu na obecność i stały rozwój dużych deweloperów. Ponadto popyt na nieruchomości mieszkaniowe przekłada się na duże zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi gruntami, co w konsekwencji stanowi jeden z głównych obszarów konkurencji wśród deweloperów. Grupa ROBYG stale monitoruje, między innymi, projekty zrealizowane i planowane przez konkurentów, wdrażane rozwiązania architektoniczne i ekologiczne, a także ceny i promocje oferowane przez tych konkurentów, aby odpowiednio reagować na zmiany w otoczeniu rynkowym i zachowaniach konsumentów oraz dostosowywać swoją ofertę w zakresie, w jakim jest to uzasadnione komercyjnie. Wzmożona konkurencja może skutkować wzrostem, między innymi, kosztów nabycia gruntów, cen sprzedaży mieszkań, konieczności oferowania klientom elastycznych harmonogramów płatności (np. 20/80) oraz poziomu wydatków marketingowych, wpływając tym samym na rentowność Grupy.

Bardzo wysoka liczba lokali ukończonych w 2023 roku oraz zmienność liczby pozwoleń na budowę wydawanych przez organy władzy publicznej

Realizacja projektów deweloperskich wymaga współpracy z organami administracji publicznej oraz uzyskania różnych decyzji administracyjnych na każdym etapie ich realizacji (w tym pozwoleń na budowę, pozwoleń na użytkowanie oraz decyzji środowiskowych). W określonych przypadkach (np. podział nieruchomości gruntowej lub rozstrzyganie sporów i roszczeń dotyczących gruntów) wymagane są również orzeczenia sądowe. Długość postępowań administracyjnych lub sądowych ma istotny wpływ na możliwość i harmonogram realizacji projektów deweloperskich.

Tabele poniżej przedstawiają informacje na temat odnotowanej przez Grupę przedsprzedaży oraz przekazań lokali mieszkalnych i komercyjnych w okresach 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r. i 2025 r. oraz w latach zakończonych 31 grudnia 2023 r., 2024 r. oraz 2025 r. (w tym projekty realizowane przez wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności, ale z wyłączeniem lokali kwalifikowanych jako nieruchomości inwestycyjne):

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		**Zmiana między[2]**
	2026 r.	**2025 r.**	**2026 r. a 2025 r.**
	(niezbadane)		*(%) / (niezbadane)*
Przekazania (liczba lokali)	286	183	56,3
Przychody (miliony PLN)[1]	223	143	55,9
Przedsprzedaż (liczba lokali)	620	500	24,0
Wartość przedsprzedaży (miliony PLN)	423	357	18,5

Źródło: Spółka

[1] Uwzględnia przychody z (i) projektów w pełni skonsolidowanych przez Grupę ROBYG i uwzględnionych w skonsolidowanych przychodach Grupy ROBYG prezentowanych w linii „przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych" (pierwszy kwartał 2026 r.: 203,8 mln PLN oraz pierwszy kwartał

2025 r.: 99,7 mln PLN) oraz (ii) sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych w projektach realizowanych w ramach joint venture, które są ujmowane metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, w związku z czym nie są uwzględniane w skonsolidowanych przychodach Grupy (pierwszy kwartał 2026 r.: 19,0 mln PLN oraz pierwszy kwartał 2026 r.: 43,2 mln PLN).
(2) Zmiana pomiędzy okresem 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. a 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r.

	Rok zakończony 31 grudnia			Zmiana między	
	2025 r.	2024 r.	2023 r.	2025 r. a 2024 r.	2024 r. a 2023 r.
		(niezbadane)		*(%) / (niezbadane)*	
Przekazania (liczba lokali)	1.693	2.331	3.359	(27,4)	(30,6)
Przychody (miliony PLN)[1]	1.249	1.396	1.736	(10,5)	(19,5)
Przedsprzedaż (liczba lokali)	2.573	1.461	3.071	76,1	(52,5)
Wartość przedsprzedaży (miliony PLN)	1.789	1.200	1.853	49,1	(35,2)

Źródło: Spółka

(1) Uwzględnia przychody z (i) projektów w pełni skonsolidowanych przez Grupę ROBYG i uwzględnionych w skonsolidowanych przychodach Grupy ROBYG prezentowanych w linii „przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych" (2025: 1.100,3 mln PLN, 2024: 1.116,5 mln PLN oraz 2023: 1.735,8 mln PLN) oraz (ii) sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych w projektach realizowanych w ramach joint venture, które są ujmowane metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, w związku z czym nie są uwzględniane w skonsolidowanych przychodach Grupy (2025: 149,0 mln PLN; 2024: 279,4 mln PLN). W 2023 r. nie wygenerowano żadnych przychodów z projektów realizowanych w ramach wspólnych przedsięwzięć.

Proces przedsprzedaży rozłożony jest w czasie, rozpoczynający się po uzyskaniu pozwolenia na budowę i otwarciu mieszkaniowego rachunku powierniczego. W związku z tym wszelkie opóźnienia w wydawaniu, w szczególności, pozwoleń na budowę mogą mieć istotny wpływ na działalność Grupy, ograniczając jej zdolność do prowadzenia przedsprzedaży oferowanych produktów.

Liczba lokali przekazanych klientom zależy od skali projektów deweloperskich realizowanych w danym roku oraz harmonogramów ich realizacji.

W 2023 r. Grupa ukończyła budowę rekordowej liczby lokali, co przełożyło się na wyższy wolumen wykonanych robót budowlanych, a w konsekwencji na wyższe koszty usług budowlanych ujęte w tym okresie. Jednocześnie w 2023 r. Grupa uzyskała mniejszą liczbę nowych pozwoleń na budowę, co ograniczyło jej zdolność do rozpoczęcia większej liczby nowych projektów deweloperskich. W rezultacie skala robót budowlanych prowadzonych w 2024 r. była niższa, co znalazło odzwierciedlenie w spadku kosztów usług budowlanych. W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. rekordowy poziom sfinalizowanych i sprzedanych etapów, w połączeniu z niższym poziomem uzyskanych nowych pozwoleń na budowę, przełożył się na spadek liczby przekazań w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r.

W drugiej połowie 2024 r. i przez cały 2025 r. Grupa uzyskała znaczną liczbę nowych pozwoleń na budowę, co umożliwiło rozpoczęcie dużej liczby nowych projektów deweloperskich. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa rozpoczęła budowę blisko 4.000 lokali, podczas gdy w 2024 r. było ich nieco ponad 1.900. Z drugiej strony, niższa liczba przekazań w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. była spowodowana głównie niższym poziomem pozwoleń na budowę uzyskanych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r., co przełożyło się na niższą liczbę wybudowanych budynków.

Zwiększona liczba lokali wprowadzonych do oferty również przyczyniły się do wzrostu przedsprzedaży. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa uzyskała pozwolenia na budowę dla 3.336 lokali. Większa przewidywalność procesów administracyjnych w porównaniu z okresem przejściowym w latach 2023 i 2024 umożliwiła sprawniejsze wprowadzanie nowych etapów inwestycji na rynek, zwiększając tym samym skalę przedsprzedaży.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. Grupa uzyskała nowe pozwolenia umożliwiające budowę 498 lokali. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. Grupa rozpoczęła budowę 995 lokali, w porównaniu z 755 lokalami w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. Grupa odnotowała wyższy poziom przedsprzedaży w porównaniu z okresem 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r., zarówno pod względem liczby lokali objętych umowami, jak i wartości przedsprzedaży. Wzrost ten wynikał przede wszystkim z większej liczby lokali dostępnych w ofercie Grupy na dzień 31 grudnia 2025 r. w porównaniu z 31 grudnia 2024 r., podczas gdy w pierwszym kwartale 2026 r. do oferty wprowadzono tylko jeden nowy etap, który w związku z tym nie miał istotnego wpływu na przedsprzedaż w tym okresie. Wyższa liczba i wartość przekazanych lokali w pierwszym kwartale 2026 r. odzwierciedlała kontynuację przekazywania lokali w etapach, których budowa została zakończona pod koniec 2025 r., podczas gdy w pierwszym kwartale 2026 r. ukończono tylko jeden nowy etap o ograniczonej liczbie lokali.

Skala realizowanych projektów deweloperskich oraz ceny sprzedaży lokali mieszkalnych/użytkowych

Od 2023 r. do 31 marca 2026 r. Grupa ROBYG ukończyła (tj. rozpoczęła przekazywanie lokalu klientom) 54 etapy projektów deweloperskich (w tym 28 etapów w 2023 r., 10 etapów w 2024 r., 15 etapów w 2025 r. i 1 etap w pierwszym kwartale 2026 r.) oraz przekazała klientom 7.669 lokali mieszkalnych i komercyjnych (w tym 7.383 lokali w latach 2023–2025) (z wyłączeniem lokali kwalifikowanych jako nieruchomości inwestycyjne).

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych generowane przez Grupę ROBYG są w przeważającej części bezpośrednio uzależnione od: (i) skali realizowanych i ukończonych projektów deweloperskich w segmencie mieszkaniowym, mierzonej liczbą mieszkań, lokali użytkowych i innych produktów (np. miejsc parkingowych) wydanych nabywcom, a także łączną powierzchnią użytkową lokali przekazanych klientom do użytkowania; oraz (ii) średniej ceny sprzedaży za m^2 powierzchni użytkowej ujętej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Proces przedsprzedaży rozłożony jest w czasie, rozpoczynający się po uzyskaniu pozwolenia na budowę i otwarciu mieszkaniowego rachunku powierniczego, a jego przebieg wpływa na średnią cenę sprzedaży za 1 m^2 powierzchni użytkowej, stanowiącą średnią ważoną cen osiągniętych w całym okresie ofertowym. W latach zakończonych odpowiednio 31 grudnia 2023 r., 2024 r. i 2025 r. 89%, 98% i 94% wszystkich lokali w ukończonych budynkach zostało sprzedanych przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie. W okresie 3 miesięcy zakończonym w dniu 31 marca 2026 r. 91% wszystkich lokali w ukończonych budynkach zostało sprzedanych przez uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie.

Ze względu na cykl projektu deweloperskiego, który trwa średnio około 18-24 miesiące od rozpoczęcia budowy do momentu rozpoczęcia przekazań lokali klientom, oraz fakt, że znaczna część lokali jest sprzedawana na wczesnym etapie budowy, zawarcie umów przedsprzedaży znacznie poprzedza moment ujęcia przychodów w sprawozdaniu finansowym, który następuje po przekazaniu lokali klientom.

W konsekwencji przedsprzedaż z danego roku obrotowego znajduje odzwierciedlenie w przychodach ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy z opóźnieniem wynoszącym zazwyczaj od około jednego do dwóch lat od daty podpisania pierwszej umowy sprzedaży dotyczącej danego lokalu mieszkalnego lub użytkowego. Przykładowo, przedsprzedaż zainicjowana w 2023 r. znalazła odzwierciedlenie przede wszystkim w poziomie ujętych przychodów, rentowności oraz wyniku netto Grupy w latach zakończonych 31 grudnia 2024 r. i 2025 r.

Ponadto Grupa realizuje określone projekty deweloperskie we współpracy z partnerami zewnętrznymi. Szczegółowe informacje znajdują się w punkcie 8.1 *„Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej - Czynniki ogólne mające wpływ na wyniki operacyjne i finansowe Grupy - Projekty realizowane w strukturze wspólnych przedsięwzięć (tzw. joint ventures)"* poniżej.

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. oraz w latach zakończonych 31 grudnia 2023 r., 2024 r. i 2025 r. (w odniesieniu do których Grupa rozpoczęła przekazywanie lokali klientom i przekazała co najmniej jeden lokal w danym roku).

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		**Za rok zakończony 31 grudnia**			**Zmiana między**		
	2026 r.	**2025 r.**	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**	**2026 r. a 2025 r.[4]**	**2025 r. a 2024 r.**	**2024 r. a 2023 r.**
	(niezbadane)					*(%) / (niezbadane)*		
Liczba ukończonych projektów deweloperskich[1]	**1**	**0**	**15**	**10**	**28**	**-**	**50,0**	**(64,3)**
Projekty w całości należące do Grupy	1	0	13	9	28			
Projekty z akcjonariuszami niekontrolującymi	0	0	1	0	0			
Wspólne przedsięwzięcia	0	0	1	1	0			
Liczba ukończonych lokali mieszkalnych i komercyjnych	**21**	**0**	**1.896**	**1.550**	**3.690**	**-**	**22,3**	**(58,0)**
Projekty w całości należące do Grupy	21	0	1.506	873	3.690			
Projekty z akcjonariuszami niekontrolującymi	0	0	218	0	0			
Wspólne przedsięwzięcia[2]	0	0	172	677	0			
Liczba przekazanych lokali (Przekazania) [3]	**286**	**183**	**1.693**	**2.331**	**3.359**	**56,3**	**(27,4)**	**(30,6)**
Projekty w całości należące do Grupy	244	120	1.286	1.778	3.359			
Projekty z akcjonariuszami niekontrolującymi	12	0	190	0	0			
Wspólne przedsięwzięcia	30	63	217	553	0			

Źródło: Spółka

[1] Na potrzeby tabeli projekt deweloperski jest rozumiany jako pojedynczy etap realizacji projektu (jeden projekt deweloperski może obejmować kilka etapów realizowanych w czasie). Pojedynczy projekt deweloperski może obejmować kilka etapów, realizowanych odrębnie i oddawanych kolejno.

W związku z tym wskazana liczba projektów deweloperskich odnosi się do liczby etapów, w odniesieniu do których budowa została ukończona w badanym okresie, a nie do liczby odrębnych projektów deweloperskich.

(2) Szczegółowe informacje dotyczące projektów joint venture znajdują się w pkt 9.6 „Działalność Grupy ROBYG – Model biznesowy – Projekty realizowane jako joint venture". Znaczący wzrost liczby ukończonych lokali mieszkalnych w strukturze joint venture wynika z faktu, że pierwsze umowy joint venture zostały zawarte w 2023 r. (odbiory na pierwszym etapie jednego z tych projektów miały miejsce w 2025 r.), a dodatkowo w trakcie 2024 r. Grupa weszła w joint venture dotyczące projektu, który był już w zaawansowanej fazie realizacji (odbiory miały miejsce w trakcie 2024 r. i 2025 r.).

(3) Liczba przekazanych lokali odzwierciedla liczbę przekazywanych lokali, a więc takich, dla których w danym roku obrotowym rozpoznano przychód.

(4) Zmiana pomiędzy okresem 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. a 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r.

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące PU w przekazanych i ukończonych projektach realizowanych przez Grupę w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. oraz w latach zakończonych 31 grudnia 2023 r., 2024 r. i 2025 r.

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		**Za rok zakończony 31 grudnia**			**Zmiana między**		
	2026 r.	**2025 r.**	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**	**2026 r. a 2025 r.[1]**	**2025 r. a 2024 r.**	**2024 r. a 2023 r.**
	(niezbadane)					*(%) / (niezbadane)*		
Łączna PU ukończonych lokali mieszkalnych i komercyjnych (m^2)	1.484	0	99.411	76.930	192.763	-	29,2	(60,1)
Projekty w całości należące do Grupy	1.484	0	79.841	45.600	192.763	-	75,1	(76,3)
Projekty z akcjonariuszami niekontrolującymi	0	0	10.920	0	0	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	0	0	8.650	31.330	0	-	(72,4)	-
Łączna PU przekazanych lokali (m^2)	**15.771**	**10.578**	**91.653**	**119.525**	**164.038**	**49,1**	**(23,3)**	**(27.1)**
Projekty w całości należące do Grupy	13.611	7.177	69.955	95.868	164.038	89,6	(27,0)	(41,6)
Projekty z akcjonariuszami niekontrolującymi	606	0	9.626	0	0	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	1.554	3.401	12.072	23.657	0	(54,3)	(49,0)	-

Źródło: Spółka

(1) Zmiana pomiędzy okresem 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. a 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r.

Przekazania

Liczba lokali mieszkalnych i komercyjnych przekazanych klientom w danym roku zależy od skali realizowanych projektów deweloperskich oraz harmonogramu robót budowlanych.

W latach zakończonych 31 grudnia 2023 r., 2024 r. i 2025 r. Grupa ukończyła 53 etapy projektów deweloperskich, z czego 1 został przeniesiony do nieruchomości inwestycyjnych, w związku z zawarciem umowy najmu, natomiast 52 etapy zostały przekazane klientom, w tym:

(a) Warszawa – 22 etapów projektów deweloperskich, obejmujących 3.694 lokali mieszkalnych i komercyjnych (w tym dwa projekty realizowane w formie joint venture, obejmujące 849 lokali mieszkalnych i komercyjnych, oraz 1 projekt realizowany z udziałowcem niekontrolującym, obejmujący 218 lokali mieszkalnych i komercyjnych);

(b) Gdańsk – 17 etapów projektów deweloperskich, obejmujących 2.295 lokali mieszkalnych i komercyjnych;

(c) Wrocław – 10 etapów projektów deweloperskich, obejmujących 569 lokali mieszkalnych i komercyjnych; oraz

(d) Poznań – 4 etapy projektów deweloperskich, obejmujących 577 lokali mieszkalnych i komercyjnych.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., Grupa ukończyła 1 etap projektu deweloperskiego w Poznaniu, obejmujący 21 lokali mieszkalnych i komercyjnych.

Poniższe tabele przedstawiają informacje dotyczące liczby lokali przekazanych klientom przez Grupę w okresach 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r. i 2025 r. oraz w latach zakończonych 31 grudnia 2023 r., 2024 r. i 2025 r. (w tym projekty realizowane przez wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności, ale z wyłączeniem lokali klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne):

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		**Zmiana między[2]**
	2026 r.	**2025 r.**	**2026 r. a 2025 r.**
	(niezbadane)		*(%) / (niezbadane)*
Przekazania (liczba lokali)	286	183	56,3
Przychody (miliony PLN)[1]	223	143	55,9

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		Zmiana między[2]
	2026 r.	2025 r.	2026 r. a 2025 r.
	(niezbadane)		*(%) / (niezbadane)*
Użytkowa powierzchnia mieszkalna (PU) (m^2)	15.771	10.578	49,1
Średnia cena za m^2 PU (PLN / PU)	14.126	13.511	4,6

Źródło: Spółka.

[1] Uwzględnia przychody z (i) projektów w pełni konsolidowanych przez Grupę ROBYG i uwzględnionych w skonsolidowanych przychodach Grupy ROBYG (pierwszy kwartał 2026 r.: 203,8 mln PLN oraz pierwszy kwartał 2025 r.: 99,7 mln PLN) oraz (ii) sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych w projektach realizowanych w ramach joint venture, które są ujmowane metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, w związku z czym nie są uwzględniane w skonsolidowanych przychodach Grupy (pierwszy kwartał 2026 r.: 19,0 mln PLN oraz pierwszy kwartał 2025 r.: 43,2 mln PLN).
[2] Zmiana pomiędzy okresem 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. a 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r.

	Za rok zakończony 31 grudnia			Zmiana między	
	2025 r.	2024 r.	2023 r.	2025 r. a 2024 r.	2024 r. a 2023 r.
	(niezbadane)			*(%) / (niezbadane)*	
Przekazania (liczba lokali)	1.693	2.331	3.359	(27,4)	(30,6)
Przychody (miliony PLN)[1]	1.249	1.396	1.736	(10,5)	(19,5)
Użytkowa powierzchnia mieszkalna (PU) (m^2)	91.653	119.525	164.038	(23,3)	(27,1)
Średnia cena za m^2 PU (PLN / PU)	13.631	11.679	10.582	16,7	10,4

Źródło: Spółka.

[1] Uwzględnia przychody z (i) projektów w pełni konsolidowanych przez Grupę ROBYG i uwzględnionych w skonsolidowanych przychodach Grupy ROBYG (2025: 1.100,3 mln PLN, 2024: 1.116,5 mln PLN oraz 2023: 1.735,8 mln PLN) oraz (ii) sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych w projektach realizowanych w ramach joint venture, które są ujmowane metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, w związku z czym nie są uwzględniane w skonsolidowanych przychodach Grupy (2025: 149,0 mln PLN; 2024: 279,4mln PLN). W 2023 r. nie wygenerowano żadnych przychodów z projektów realizowanych w ramach wspólnych przedsięwzięć.

Liczba lokali przekazanych przez Grupę ROBYG znacząco się zmieniała w latach zakończonych 31 grudnia 2023 r., 2024 r. i 2025 r. Liczba przekazanych lokali zmniejszyła się z 3.359 lokali w 2023 r. do 2.331 lokali w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. (spadek o 30,6% rok do roku), a następnie do 1.693 lokali w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. (spadek o 27,4% rok do roku). Łącznie liczba przekazań w 2025 r. była o 49,6% niższa w porównaniu z 2023 r. Szczegółowe informacje dotyczące liczby lokali przekazanych przez Grupę ROBYG znajdują się w pkt 9.9 „*Opis działalności Grupy ROBYG – Portfel projektów deweloperskich – Przedsprzedaż i przekazanie lokali*".

Przedsprzedaż

Poniższe tabele przedstawiają informacje dotyczące przedsprzedaży lokali przez Grupę w okresach 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r. i 2025 r. oraz w latach zakończonych 31 grudnia 2023 r., 2024 r. i 2025 r. (w tym projekty realizowane przez wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności, ale z wyłączeniem lokali klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne)

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		Zmiana między[1]
	2026 r.	2025 r.	2026 r. a 2025 r.
	(niezbadane)		*(%) / (niezbadane)*
Przedsprzedaż (liczba lokali)	620	500	24.0
Wartość przedsprzedaży (mln PLN)	423	357	18.5
Użytkowa powierzchnia mieszkalna (PU) (m^2)	30,683	24,811	23.7
Średnia cena za m^2 PU (PLN / m^2 PU)	13,799	14,376	(4.0)

Źródło: Spółka

[1] Zmiana pomiędzy okresem 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. a 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r.

Liczba lokali sprzedanych w przedsprzedaży wzrosła z 500 w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. do 620 w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., co stanowi wzrost o 24,0% w ujęciu rok do roku.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. wartość przedsprzedaży Grupy wyniosła 423 mln PLN, co stanowi wzrost o 18,5% w porównaniu z okresem 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. (357 mln PLN). W okresach 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 i 2025 r. liczba lokali sprzedanych w przedsprzedaży wzrosła odpowiednio z 500 do 620 (tj. o 24,0%), natomiast łączna powierzchnia użytkowa sprzedana w przedsprzedaży wzrosła odpowiednio z 24,8 tys. m^2 do 30,7 tys. m^2 (tj. o 23,7%). Średnia cena przedsprzedaży spadła odpowiednio z 14.376 PLN/m^2 do

13.799 PLN/m² (tj. o -4,0% rok do roku). Jednocześnie średnia wartość sprzedanej w przedsprzedaży jednostki spadła z 714 tys. PLN do 682 tys. PLN (tj. o 4,5%), głównie w wyniku niższej średniej ceny przedsprzedażowej za metr kwadratowy, podczas gdy średnia powierzchnia użytkowa lokali sprzedanych w przedsprzedaży pozostała zasadniczo stabilna i wyniosła 49,5 m² w pierwszym kwartale 2026 r. w porównaniu z 49,6 m² w pierwszym kwartale 2025 r. Spadek średniej ceny przedsprzedażowej za metr kwadratowy wynikał przede wszystkim ze zmiany struktury produktowej lokali zakontraktowanych w tym okresie. W szczególności udział lokali zakontraktowanych w segmencie przystępnym cenowo wzrósł z 11% w pierwszym kwartale 2025 r. do 23% w pierwszym kwartale 2026 r., podczas gdy udział lokali w segmencie średnim spadł z 67% do 54%, co wpłynęło na ogólną średnią cenę przedsprzedażową za metr kwadratowy pomimo zasadniczo stabilnych lub wyższych średnich cen w segmentach średnim i premium.

	Za rok zakończony 31 grudnia			Zmiana między	
	2025 r.	2024 r.	2023 r.	2025 r. a 2024 r.	2024 r. a 2023 r.
		(niezbadane)		*(%) / (niezbadane)*	
Przedsprzedaż (liczba lokali)	2.573	1.461	3.071	76,1	(52,4)
Wartość przedsprzedaży (mln PLN)	1.789	1.200	1.853	49,1	(35,2)
Użytkowa powierzchnia mieszkalna (PU) (m²)	126.267	86.561	156.079	45,9	(44,5)
Średnia cena za m² PU (PLN / m² PU)	14.165	13.858	11.872	2,2	16,7

Źródło: Spółka

Liczba lokali objętych przedsprzedażą wahała się znacząco w latach zakończonych 31 grudnia 2023 r., 2024 r. i 2025 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Grupa odnotowała wzrost poziomu przedsprzedaży w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2022 r., zarówno pod względem wartości, jak i wolumenu. W latach zakończonych 31 grudnia 2023 oraz 2022 wartość lokali objętych przedsprzedażą wzrosła z 1.075,9 mln PLN do 1.853,0 mln PLN, co oznacza wzrost o 72,2% rok do roku. Jednocześnie liczba lokali objętych przedsprzedażą wzrosła z 2.114 do 3.071 (tj. o 45,3%), a łączna powierzchnia użytkowa lokali objętych przedsprzedażą wzrosła ze 100,9 tys. m² do 156,1 tys. m² (tj. o 54,7%). Średnia cena sprzedaży wzrosła z 10.662 PLN/m² do 11.872 PLN/m² (tj. o 11,3%), natomiast średnia wartość lokalu objętego przedsprzedażą wzrosła z 509,0 tys. PLN do 603,4 tys. PLN (tj. o 18,6%). Średnia powierzchnia użytkowa lokalu objętego przedsprzedażą wyniosła 50,8 m², w porównaniu z 47,7 m² w 2022 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. przedsprzedaż Grupy wyniosła 1.199,6 mln PLN, co oznacza spadek o 35,3% w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2023 r. (1.853,0 mln PLN). Liczba lokali objętych przedsprzedażą spadła z 3.071 do 1.461 (tj. o -52,4%), natomiast łączna powierzchnia użytkowa lokali objętych przedsprzedażą zmniejszyła się ze 156,1 tys. m² do 86,6 tys. m² (tj. o -44,5%). Jednocześnie średnia cena sprzedaży wzrosła z 11.872 PLN/m² do 13.858 PLN/m² (tj. o 16,7% rok do roku), a średnia wartość lokalu objętego przedsprzedażą wzrosła z 603,4 tys. PLN do 821,1 tys. PLN (tj. o 36,1%). Średnia powierzchnia użytkowa lokalu objętego przedsprzedażą wzrosła do 59,2 m² z 50,8 m² w 2023 r. (tj. o 16,5%).

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. przedsprzedaż Grupy wyniosła 1.788,6 mln PLN, co oznacza wzrost o 49,1% w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2024 r. (1.199,6 mln PLN). Liczba lokali objętych przedsprzedażą wzrosła z 1.461 do 2.573 (tj. o 76,1%), natomiast łączna powierzchnia użytkowa lokali objętych przedsprzedażą wzrosła z 86,6 tys. m² do 126,3 tys. m² (tj. o 45,9%). Średnia cena sprzedaży wzrosła nieznacznie z 13.858 PLN/m² do 14.165 PLN/m² (tj. o 2,2% rok do roku). Jednocześnie średnia wartość lokalu objętego przedsprzedażą zmniejszyła się z 821,1 tys. PLN do 695,1 tys. PLN (tj. o -15,3%), w wyniku zmniejszenia średniej powierzchni użytkowej lokali objętych przedsprzedażą z 59,2 m² do 49,1 m² (tj. o -17,2%).

Dalsze szczegółowe informacje dotyczące liczby lokali przekazanych przez Grupę ROBYG znajdują się w pkt 9.9 *„Opis działalności Grupy ROBYG – Portfel projektów deweloperskich – Przedsprzedaż i przekazywanie lokali"*.

Usługi świadczone na rzecz Grupy Vantage

W marcu 2022 r. TAG Immobilien AG, za pośrednictwem Akcjonariusza Sprzedającego (swojej spółki zależnej), pośrednio nabył 100% akcji Spółki. Grupa TAG posiada również wszystkie akcje w Vantage Development S.A. („**Vantage**"), która jest podmiotem dominującym grupy kapitałowej Vantage („**Grupa Vantage**"). W wyniku tego nabycia Grupa ROBYG i Grupa Vantage są częścią szerszej grupy TAG. Współpraca Grupy z Grupą Vantage stanowi uzupełniający obszar działalności, obok głównej działalności ROBYG, tj. realizacji własnych wieloetapowych inwestycji mieszkaniowych oraz sprzedaży lokali w tych inwestycjach klientom.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. oraz w latach zakończonych 31 grudnia 2023 r., 2024 r. i 2025 r. współpraca Grupy ROBYG z Vantage polegała głównie na świadczeniu usług generalnego wykonawcy (za pośrednictwem dedykowanego podmiotu – ROBYG Construction Sp. z o.o.) na rzecz Grupy Vantage (w tym Port Popowice

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. – spółki joint venture Vantage) w ramach realizowanych projektów inwestycyjnych przeznaczonych w przeważającej mierze na wynajem instytucjonalny w sektorze prywatnego najmu instytucjonalnego (PRS). Usługi generalnego wykonawcy obejmowały również wykończenie wybudowanych lokali. Warto zaznaczyć, że Grupa świadczyła usługi generalnego wykonawcy na rzecz Grupy Vantage nie tylko w miastach, w których ROBYG prowadzi już działalność deweloperską, ale również w Krakowie – nowym rynku, na który ROBYG planuje ekspansję, lecz gdzie na Datę Prospektu Grupa nie posiada żadnych własnych projektów mieszkaniowych w trakcie budowy, ale przygotowuje dwa etapy projektów.

Poza usługami generalnego wykonawcy Grupa ROBYG świadczy na rzecz Grupy Vantage usługi wsparcia sprzedaży i marketingu, usługi zarządzania projektami (w tym usługi pozyskiwania gruntów), a także usługi zaplecza administracyjnego (back-office), obejmujące w szczególności obsługę księgową i kadrowo-płacową, obsługę wsparcia administracyjno-finansowego oraz wynajem powierzchni biurowej.

Poza opisaną powyżej współpracą ROBYG z Grupą Vantage, Grupa co do zasady nie świadczyła innych usług na rzecz podmiotów z grupy TAG (innych niż spółki zależne ROBYG), z wyjątkiem sporadycznych przypadków obejmujących obsługę sprzedaży mieszkań w ramach: (i) projektu Stacja Jeżyce w Poznaniu, projektu mieszkaniowego realizowanego przez TAG Residential Real Estate sp. z o.o.; (ii) projektu Legnicka we Wrocławiu, projektu mieszkaniowego realizowanego przez Grupę Vantage oraz (iii) projektu Port Popowice we Wrocławiu, inwestycji mieszkaniowej spółki joint venture Grupy Vantage, w ramach której działania sprzedażowe są kontynuowane na Datę Prospektu.

Wynagrodzenie ROBYG Construction jest ustalane według formuły „koszt plus", zgodnie z którą wynagrodzenie otrzymywane przez Grupę składa się z kosztów poniesionych w związku z realizacją danej inwestycji oraz narzutu Grupy, który jest z góry określony w umowie (na Datę Prospektu wynosi on między 5% - 8%). Faktury są wystawiane miesięcznie, zgodnie z postępem wykonanych prac, z terminem płatności wynoszącym 30 dni. Model rozliczenia wynagrodzenia został opracowany na podstawie benchmarku stosowanego dla celów dokumentacji cen transferowych.

W latach zakończonych 31 grudnia 2023 r., 2024 r. i 2025 r., pełniąc funkcję generalnego wykonawcy na rzecz Grupy Vantage, Grupa ROBYG wybudowała jeden etap projektu deweloperskiego we Wrocławiu (Polska), obejmujący 256 lokali mieszkalnych i u przeznaczonych na wynajem w sektorze PRS o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 12.364 m^2. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., pełniąc funkcję generalnego wykonawcy na rzecz Grupy Vantage, Grupa ROBYG wybudowała jeden etap projektu deweloperskiego w Gdańsku (Polska), obejmujący 187 lokali mieszkalnych i komercyjnych przeznaczonych na wynajem w sektorze PRS o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 7.915 m^2.

Tabela poniżej przedstawia liczbę lokali mieszkalnych i komercyjnych, będących w budowie przez Grupę dla Grupy Vantage na koniec poszczególnych okresów (w tym etapy przeznaczone na sprzedaż budowane przez Grupę ROBYG dla Grupy Vantage).

	Liczba lokali mieszkalnych i komercyjnych	**PU (m^2)**
31 grudnia 2023	443	20.279
31 grudnia 2024	930	43.164
31 grudnia 2025	1.523	77.348
31 marca 2026	1.315	62.958

Źródło: Spółka

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa ROBYG realizowała 10 kolejnych etapów projektów deweloperskich w ramach trwającej współpracy ROBYG-Vantage, co przekłada się na 1.523 lokale o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 77.348 m^2, przy czym 33 kolejne etapy deweloperskie były w przygotowaniu, obejmując 6.083 lokale o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 276.312 m^2. Na dzień 31 marca 2026 r., Grupa ROBYG realizowała 9 kolejnych etapów projektów deweloperskich w ramach trwającej współpracy ROBYG-Vantage, co przekłada się na 1.315 lokale o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 62.958 m^2, przy czym 33 kolejne etapy deweloperskie są w przygotowaniu, obejmując 6.083 lokale o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 276.312 m^2

Projekty realizowane w strukturze wspólnych przedsięwzięć (tzw. joint ventures)

Grupa ROBYG realizuje wybrane projekty deweloperskie w ramach porozumień joint venture, traktując je jako jedno z narzędzi wdrażania swojej strategii polegającej na optymalizacji zaangażowania kapitałowego oraz dywersyfikacji ryzyk związanych z działalnością deweloperską. Projekty joint venture są realizowane przy wykorzystaniu jednego z dwóch następujących modeli: (i) joint ventures zawiązywane z partnerem finansowym oraz (ii) joint ventures zawiązywane z właścicielem danego gruntu. Szczegółowe informacje dotyczące projektów joint venture znajdują się w pkt 9.6 „*Opis działalności Grupy ROBYG – Model biznesowy – Projekty realizowane jako joint venture*".

W 2023 r. Grupa ROBYG zawarła umowy joint venture z YULA LUX S.À R.L. z siedzibą w Luksemburgu („**Partner**"), podmiotem należącym do funduszu zarządzanego przez Centerbridge Partners LLP, w celu wspólnej realizacji wybranych projektów mieszkaniowych, sprzedając 50% udziałów w następujących spółkach celowych:

(a) Inwestycja 2016 Sp. z o.o. – spółka projektowa realizująca projekt Rytm Mokotowa w Warszawie;

(a) Affane Sp. z o.o. – spółka projektowa realizująca projekt Wendy w Gdyni;

(b) Zaspa Project Sp. z o.o. – spółka projektowa realizująca projekt Zaspa w Gdańsku; oraz

(c) ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. – spółka projektowa realizująca wspólnie z Partnerem jeden etap projektu Mój Ursus w Warszawie, przy czym ostateczna sprzedaż udziałów w ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. nastąpiła dopiero w 2024 r., po spełnieniu przez Grupę określonych warunków przewidzianych w umowie.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa nie sprawowała kontroli nad spółkami Inwestycja 2016 Sp. z o.o., Affane Sp. z o.o. oraz Zaspa Project Sp. z o.o., sprawując natomiast wspólną kontrolę nad tymi podmiotami wraz z Partnerem.

Na dzień 31 grudnia 2024 r., poza trzema podmiotami wymienionymi powyżej, podmiotem współkontrolowanym była również ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. Stan ten pozostał niezmieniony na dzień 31 grudnia 2025 r., z wyjątkiem Zaspa Project Sp. z o.o., w której Grupa – w wyniku odkupienia 1% udziałów oraz zmian umowy między Partnerami – odzyskała kontrolę nad wspomnianym podmiotem (szczegóły w Nocie 9.3 do Historycznych Informacji Finansowych 2023–2025).

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., Grupa rozpoznała udział w zysku wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności (po opodatkowaniu) w wysokości 1,9 mln PLN, podczas gdy w analogicznym okresie 2025 r. Grupa rozpoznała udział w stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności (po opodatkowaniu) w wysokości 1,0 mln PLN. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa rozpoznała udział w zysku wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności (po opodatkowaniu) w wysokości 2,9 mln PLN; w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. – 13,3 mln PLN; natomiast w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. nie ujęła żadnego udziału w zysku ani stracie we wspólnych przedsięwzięciach. Szczegółowe informacje dotyczące metody rachunkowej ujmowania udziału w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu opisane są w punkcie nocie 7.1 do Historycznych Informacji Finansowych 2023–2025.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r., Grupa ROBYG ujęła zysk z tytułu utraty kontroli nad Inwestycja 2016 Sp. z o.o., Affane Sp. z o.o. oraz Zaspa Project Sp. z o.o., w wyniku ich wniesienia do wspólnych przedsięwzięć, w łącznej wysokości 29,9 mln PLN. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. ujęła zysk z tytułu utraty kontroli nad ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. w wyniku wniesienia jej do wspólnych przedsięwzięć w wysokości 18,3 mln PLN. W związku z rozpoczęciem przekazań lokali mieszkalnych i komercyjnych na projekcie Rytm Mokotowa realizowanym przez Inwestycja 2016 Sp. z o.o. w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa ROBYG ujęła 1,2 mln PLN z zysku nierozpoznanego w 2023 r. związanego z ówczesnym przystąpieniem do wspólnego przedsięwzięcia. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., Grupa nadal ujmowała zysk (w wysokości 0,4 mln PLN) związany z rozliczeniem odroczonego zysku za 2023 r., wynikającego z przekazań w ramach projektu Rytm Mokotowa. Odroczony zysk na wejściu we wspólne przedsięwzięcie na dzień 31 marca 2026 r., który zostanie ujęty w kolejnych latach w miarę postępu przekazań w projektach Rytm Mokotowa i Wendy, wynosi 17,3 mln PLN. Opisane powyżej zyski są prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji: „Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć.".

Grupa ROBYG ujmuje przychody z tytułu świadczenia usług na rzecz wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności. Obejmują one przede wszystkim długoterminowe usługi generalnego wykonawstwa, wyceniane metodą stopnia zaawansowania prac (PoC), tj. na podstawie proporcji kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego do łącznych budżetowanych kosztów usługi. Grupa ujmuje również przychody z tytułu usług pośrednictwa w sprzedaży lokali, określane jako procent wartości lokali sprzedanych w danym okresie. Ponadto Grupa świadczy usługi zarządcze i marketingowe, udziela licencji na korzystanie z marki ROBYG oraz generuje przychody ze świadczenia usług księgowych oraz -administracyjno-finansowych.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie wpływu projektów joint venture rozliczanych metodą praw własności na sytuację finansową Grupy we wskazanych okresach.

						Wpływ na wyniki Grupy (tys. PLN)											
						I kw. 2026 r.			2025 r.			2024 r.			2023 r.		
Projekt	Spółka ROBYG realizująca projekt	Partner joint venture	Data sprzedaży udziałów w spółce	Prognozowany rok zakończenia projektu joint venture	Ujęcie księgowe	Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do joint venture[2]	Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	Przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcie)	Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do joint venture[2]	Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	Przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcie)	Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do joint venture[2]	Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	Przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcie)	Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do joint venture[2]	Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	Przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcie)
Rytm Mokotowa	Inwestycja 2016 Sp. z o. o.	YULA LUX S.À R.L.	31 maja 2023	IV kwartał 2027	metoda praw własności	378	1.497	19.499	1.246	313	116.868	0	0	40.824	24.742	0	925
Wendy	Affane Sp. z o. o.	YULA LUX S.À R.L.	31 maja 2023	III kwartał 2030	metoda praw własności	0	(254)	7.003	0	(3.627)	22.088	0	0	4.579	5.171	0	17
Projekt Zaspa [1]	Zaspa Project Sp. z o. o.	YULA LUX S.À R.L.	15 grudnia 2023	IV kwartał 2028	metoda praw własności	0	0	0	0	45	12	0	(883)	895	0	0	2
Mój Ursus	ROBYG Mój Ursus Sp. z o. o.	YULA LUX S.À R.L.	31 lipca 2024	IV kwartał 2024	metoda praw własności	0	705	213	0	6.163	1.706	18.295	14.154	32.107	0	0	0
Razem						**378**	**1.948**	**26.715**	**1.246**	**2.894**	**140.674**	**18.295**	**13.271**	**78.405**	**29.913**	0	944

Źródło: Spółka (niezbadane)

[1]Dane zawarte w powyższej tabeli przedstawiają wyniki spółki Zaspa Project sp. z o.o. za okres, w którym była ona ujmowana metodą praw własności, tj. do III kwartału 2025 r. W trzecim kwartale 2025 r. Spółka odkupiła 1% udziałów od YULA LUX S.À R.L. W związku z tym od trzeciego kwartału 2025 r. Grupa odzyskała kontrolę nad tym podmiotem i rozpoczęła jego konsolidację metodą pełną.

[2]Prezentowane w pozycji „Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć" w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W dniu 6 sierpnia 2025 r., po zawarciu umowy nabycia 1% udziałów w Zaspa Project Sp. z o.o. oraz zmianie umowy joint venture, Grupa ROBYG odzyskała kontrolę nad Zaspa Project Sp. z o.o. W związku z powyższym, do dnia 6 sierpnia 2025 r. spółka była klasyfikowana jako wspólne przedsięwzięcie wyceniane metodą praw własności, natomiast od tej daty stanowi ponownie jednostkę zależną Grupy ROBYG.

W tym samym dniu, tj. 6 sierpnia 2025 r., Grupa ROBYG sprzedała 49% udziałów w Krakowska Project Sp. z o.o. na rzecz YULA LUX S.À R.L. z siedzibą w Luksemburgu. Grupa, wspólnie z partnerem, sfinansowała nabycie gruntu we Wrocławiu w celu wspólnej realizacji projektu deweloperskiego pod nazwą Apartamenty Krakowska. Na podstawie postanowień umowy joint venture zawartej między Grupą a partnerem, Grupa zachowała kontrolę nad Krakowska Project Sp. z o.o.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. udział Grupy ROBYG w obu wyżej wymienionych projektach wynosił 51%, a zawarcie umowy z partnerem stanowiło transakcję z udziałowcem niekontrolującym.

Na Datę Prospektu, poza opisanymi powyżej umowami joint venture zawartymi w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. oraz w latach zakończonych 31 grudnia 2023 r., 2024 r. i 2025 r. z YULA LUX S.À R.L. jako partnerem, Grupa realizuje jedno dodatkowe przedsięwzięcie z innym partnerem: Mam Project Sp. z o.o. W 2022 r. Grupa ROBYG sprzedała spółce Mam Project Sp. z o.o. 49% udziałów w swojej spółce zależnej ROBYG 28 Sp. z o.o., zachowując kontrolę nad ROBYG 28 Sp. z o.o., w celu wspólnej realizacji projektu deweloperskiego pod nazwą Praga Piano w Warszawie.

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r., w związku z ukończeniem budowy i rozpoczęciem przekazań w projekcie Praga Piano, Grupa ujęła 28,6 mln PLN zysku netto wypracowanego przez spółkę ROBYG 28 Sp. z o.o., z czego 14,6 mln PLN przypada Grupie ROBYG, a 14,0 mln PLN – udziałowcom niekontrolującym reprezentowanym przez Mam Project Sp. z o.o.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., zysk netto przypadający udziałowcom niekontrolującym wyniósł 0,7 mln PLN i wynikał głównie z kontynuacji przekazywania mieszkań w ramach projektu Praga Piano.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie wpływu projektów JV rozliczanych metodą konsolidacji pełnej na sytuację finansową Grupy za wskazane okresy.

						Wpływ na wyniki Grupy (tys. PLN)							
						I kw. 2026 r.		2025 r.		2024 r.		2023 r.	
Projekt	**Spółka ROBYG realizująca projekt**	**Joint venture Partner**	**Data sprzedaży udziałów w spółce**	**Prognozowany rok zakończenia projektu joint venture**	**Ujęcie księgowe**	**Zysk/ (strata) przypadająca na Grupę ROBYG**	**Zysk/ (strata) przypadająca na Akcjonariuszy niekontrolujących**	**Zysk/ (strata) przypadająca na Grupę ROBYG**	**Zysk/ (strata) przypadająca na Akcjonariuszy niekontrolujących**	**Zysk/ (strata) przypadająca na Grupę ROBYG**	**Zysk/ (strata) przypadająca na Akcjonariuszy niekontrolujących**	**Zysk/ (strata) przypadająca na Grupę ROBYG**	**Zysk/ (strata) przypadająca na Akcjonariuszy niekontrolujących**
Projekt Zaspa[1]	Zaspa Project sp. z o.o.	YULA LUX S.À R.L.	6 sierpnia 2025	IV kwartał 2028	metoda pełnej konsolidacji	(84)	(81)	(21)	(21)	0	0	0	0
Apartamenty Krakowska	Krakowska Project sp. z o.o.	YULA LUX S.À R.L.	6 sierpnia 2025	IV kwartał 2027	metoda pełnej konsolidacji	(224)	(216)	(587)	(564)	0	0	0	0
Praga Piano	ROBYG 28 sp. z o.o.	MAM Project Sp. z o.o.	10 listopada 2022	III kwartał 2025	metoda pełnej konsolidacji	1.082	1.040	14.570	14.003	(983)	(947)	(1.328)	(1.265)
Razem						**774**	**743**	**13.962**	**13.418**	**(983)**	**(947)**	**(1.328)**	**(1.265)**

Źródło: Spółka (niezbadane)

[1]Do dnia 6 sierpnia 2025 r. spółka Zaspa Project sp. z o.o. była ujmowana metodą praw własności, jednak od dnia 6 sierpnia 2025 r. jest konsolidowana metodą pełną. Dane zawarte w powyższej tabeli przedstawiają wyniki spółki Zaspa Project sp. z o.o. za okres, w którym była ona konsolidowana metodą pełną

Sprzedaż wyodrębnionych gruntów

W ramach podstawowej działalności operacyjnej, obok przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych – stanowiących główną kategorię przychodów (odpowiednio 64,5% i 58,0% łącznych przychodów w okresach 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r. i 2025 r. oraz odpowiednio 71,2%, 85,8% i 95,7% łącznych przychodów w latach zakończonych 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r.) – oraz przychodów z usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych (odpowiednio 34,5% i 39,9% łącznych przychodów w okresach 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r. i 2025 r. oraz odpowiednio 26,2%, 12,8% i 0,9% łącznych przychodów w latach zakończonych 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r.), Grupa generuje również przychody ze sprzedaży gruntów (w tym nakładów inwestycyjnych poniesionych w związku ze sprzedanymi gruntami).

Strategia biznesowa Grupy obejmuje nabywanie dużych działek gruntu, które – w zależności od ich przeznaczenia – są klasyfikowane przez Grupę jako nieruchomości inwestycyjne albo jako zapasy. Grupa może podjąć decyzję o sprzedaży określonej działki lub jej części, w szczególności w przypadku zmiany planów inwestycyjnych dotyczących pierwotnie zamierzonego projektu, optymalizacji struktury aktywów lub możliwości refinansowania nabycia gruntu.

W odniesieniu do sprzedaży gruntów zaklasyfikowanych jako zapasy, w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Grupa zawarła ostateczne umowy sprzedaży gruntów położonych w Warszawie, sprzedając podmiotom niepowiązanym działkę na Mokotowie za cenę 40,0 mln PLN oraz działkę drogową na Wilanowie za cenę 4,4 mln PLN. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Grupa nie sfinalizowała żadnych nowych umów sprzedaży gruntów. Przychody ze sprzedaży gruntów ujęte w tym roku w wysokości 3,0 mln PLN wynikały z ugody oraz zmiany warunków umowy sprzedaży gruntu zawartej w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa zawarła z podmiotem niepowiązanym ostateczną umowę sprzedaży gruntu położonego w Warszawie na Ursynowie za cenę 12,6 mln PLN, a także z podmiotem powiązanym – Vantage Development S.A. – ostateczne umowy sprzedaży gruntów oraz poniesionych nakładów inwestycyjnych w Gdańsku w dzielnicy Ujeścisko-Łostowice oraz w Łodzi w dzielnicy Śródmieście, odpowiednio za łączną cenę 11,0 mln PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., Grupa nie zawarła żadnych nowych umów sprzedaży gruntów.

Przychody ze sprzedaży gruntów prezentowane w ramach podstawowej działalności operacyjnej Grupy pochodzą ze sprzedaży składników zapasów (aktywów obrotowych) posiadanych przez Grupę.

W przypadku sprzedaży gruntów pierwotnie zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne (aktywów trwałych), Grupa dokonuje przeszacowania tychże nieruchomości do wartości godziwej, w związku z czym w momencie sprzedaży nie rozpoznaje na transakcji wyniku, gdyż przychody ze sprzedaży dotyczące zbytego gruntu równe są jego wartości bilansowej

Jeżeli sprzedaż gruntu pierwotnie sklasyfikowanego jako nieruchomość inwestycyjna jest uznawana za wysoce prawdopodobną w okresie do 12 miesięcy, Grupa przekwalifikowuje taką nieruchomość do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

W odniesieniu do sprzedaży gruntów zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne, Grupa nie zawarła ostatecznych umów sprzedaży takich nieruchomości w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Grupa zawarła z podmiotem powiązanym (Vantage) umowy przedwstępne sprzedaży gruntów położonych w Gdańsku (w dzielnicach Nowy Port i Oliwa), co skutkowało przekwalifikowaniem ich do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Transakcja sprzedaży gruntu położonego w dzielnicy Nowy Port została sfinalizowana w 2025 r. Ponadto w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa zawarła ostateczną umowę z podmiotem niepowiązanym dotyczącą sprzedaży gruntu położonego w Warszawie na Ochocie. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., Grupa nie zawarła żadnych nowych umów sprzedaży gruntów.

W związku ze sprzedażą gruntów uprzednio zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne, w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Grupa ujęła zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w wysokości 1,9 mln PLN, a w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. – w wysokości 13,6 mln PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. Grupa nie ujęła żadnego zysku z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej.

Projekt	Przychody ze sprzedaży nieruchomości gruntowych				Koszt sprzedanych nieruchomości				Zysk ze sprzedaży				Zysk z przeszacowania			
	I kw. 2026 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.	I kw. 2026 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.	I kw. 2026 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.	I kw. 2026 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.
Sprzedaż gruntów zaklasyfikowanych jako zapasy																
Antoniewska (Warszawa, Mokotów)	0	0	0	40.000	0	0	0	(19.249)	0	0	0	20.751	0	0	0	0
Apartamenty Królewskie (Warszawa, Wilanów)	0	0	0	4.350	0	0	0	0	0	0	0	4.350	0	0	0	0
Sady Ursynów (Warszawa, Ursynów)	0	12.572	0	0	0	(10.233)	0	0	0	2.339	0	0	0	0	0	0
Rosa (Gdańsk, Ujeścisko-Łostowice) [1]	0	10.338	0	0	0	(6.561)	0	0	0	3.777	0	0	0	0	0	0
Jaracza (Łódź, Śródmieście) [1]	0	639	0	0	0	(639)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sprzedaż gruntów zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne [2]																
Porto (Gdańsk, Nowy Port) [1]	0	23.500	0	0	0	(23.500)	0	0	0	0	0	0	0	0	1.904	0
Opaczewska (Warszawa, Ochota)	0	100.146	0	0	0	(100.146)	0	0	0	0	0	0	0	13.647	0	0

Źródło: Spółka (niezbadane)

[1] Sprzedaż do jednostki powiązanej (Vantage Development S.A.)
[2] W tym nieruchomości, które były przeklasyfikowane do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

Koszty działalności operacyjnej

Do głównych kosztów operacyjnych Grupy ROBYG należą wydatki związane z realizacją projektów deweloperskich, w szczególności: (i) koszty nabycia gruntów; (ii) koszty budowy, w tym zużycie materiałów i energii oraz wynagrodzenia podwykonawców; (iii) koszty świadczeń pracowniczych; oraz (iv) podatki i opłaty administracyjne związane z przygotowaniem i realizacją inwestycji.

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi koszty administracyjne związane z przygotowaniem i realizacją inwestycji w ok. 80% rosły w tempie zbieżnym ze wzrostem inflacji, podczas gdy w ok. 20% rosły w tempie odzwierciedlającym wzrost skali działalności Grupy. Koszty sprzedaży i marketingu ponoszone przez Grupę w okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi zazwyczaj rosły wraz ze skalą wzrostu kontraktacji lokali.

Poziom powyższych kosztów jest wrażliwy na czynniki rynkowe, w tym na ceny gruntów, materiałów budowlanych, energii, wynagrodzenia oraz presję konkurencyjną w największych aglomeracjach miejskich, w których działa Grupa.

Koszty nabycia gruntów

Bank ziemi stanowi kluczowy element modelu biznesowego Grupy. Prezentowane wydatki na nabycie gruntów obejmują całkowite koszty związane z ich pozyskaniem, w tym cenę zakupu nieruchomości oraz zaliczki i zadatki uiszczone na podstawie umów przedwstępnych – zarówno w odniesieniu do gruntów nabywanych bezpośrednio przez Grupę, jak i przez jej wspólne przedsięwzięcia. Wydatki te uwzględniają podatek VAT, a także prowizje brokerskie i pozostałe koszty transakcyjne. Przedstawione dane mają charakter zarządczy i odzwierciedlają wewnętrzną analizę kosztów zakupu gruntów. Poziom takich wydatków zależy od dostępności atrakcyjnych lokalizacji, otoczenia konkurencyjnego oraz fazy cyklu rynkowego.

W ostatnich latach rynek mieszkaniowy doświadczył wzrostu cen gruntów w największych miastach, wynikającego m.in. z ograniczonej podaży działek nadających się pod zabudowę mieszkaniową, rosnącego popytu ze strony deweloperów oraz presji kosztowej w okresach wysokiej inflacji. W latach zakończonych 31 grudnia 2024 r. i 2025 r. tempo wzrostu cen gruntów częściowo się ustabilizowało; jednakże poziomy cenowe w atrakcyjnych lokalizacjach pozostają wysokie. Tendencja ta utrzymywała się w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r.

Poniższe tabele przedstawiają informacje dotyczące wydatków na nabycie gruntów za wskazane okresy.

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		Zmiana między[2]
	2026 r.	**2025 r.**	**2026 r. a 2025 r.**
	(tys. PLN) / (niezbadane)		*(%) / (niezbadane)*
Wydatki na nabycie gruntów[1]	103.514	220.200	(53%)

Źródło: Spółka.

[1] Wydatki na nieruchomości gruntowe w wartości brutto w PLN. Wydatki te obejmują prowizje brokerów.
[2] Zmiana pomiędzy okresem 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. a 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r.

	Za rok zakończony 31 grudnia			Zmiana między[1]	
	2025 r.	**2024 r.**	**2023 r.**	**2025 r. a 2024 r.**	**2024 r. a 2023 r.**
	(tys. PLN) / (niezbadane)			*(%) / (niezbadane)*	
Wydatki na nabycie gruntów[1]	724.209	935.484	190.550	(23)	391

Źródło: Spółka.

[1] Wydatki na nieruchomości gruntowe w wartości brutto w PLN. Wydatki te obejmują prowizje brokerów.

Średni koszt ziemi w banku gruntów Grupy ROBYG, w oparciu o cenę nabycia i rozumiany jako średnia cena zakupu gruntu przypadająca na 1 m² planowanej PU lokali mieszkalnych i komercyjnych posiadanych w banku ziemi Grupy ROBYG na dzień 31 marca 2026 r., wyniósł:

Lokalizacja	Cena nabycia (mln PLN)	Powierzchnia użytkowa (m²)	Cena nabycia gruntu (PLN / m²)	Nieruchomości posiadane przez Grupę - %	Nieruchomości zabezpieczone umowa przedwstępnymi - %[1]
Warszawa	1.253	528.410	2.372	63%	37%
Trójmiasto	470	201.376	2.332	84%	16%
Poznań	109	125.107	874	100%	0%
Wrocław	142	92.984	1.532	100%	0%

Lokalizacja	Cena nabycia (mln PLN)	Powierzchnia użytkowa (m^2)	Cena nabycia gruntu (PLN / m^2)	Nieruchomości posiadane przez Grupę - %	Nieruchomości zabezpieczone umowa przedwstępnymi - %[1]
Kraków	35	12.337	2.866	100%	0%
Łódź	10	7.207	1.367	100%	0%
Razem	**2.020**	**967.421**	**2.088**	**73%**	**27%**

Źródło: Spółka.

[1] Wyrażone jako stosunek wartości wstępnych umów kupna gruntów zawartych przez Grupę ze sprzedawcami gruntów do łącznej wartości portfela gruntów.

Średni koszt ziemi w banku gruntów Grupy ROBYG, w oparciu o cenę nabycia i rozumiany jako średnia cena zakupu gruntu przypadająca na 1 m^2 planowanej PU lokali mieszkalnych i komercyjnych posiadanych w banku ziemi Grupy ROBYG na dzień 31 grudnia 2025 r., wyniósł:

Lokalizacja	Cena nabycia (mln PLN)	Powierzchnia użytkowa (m^2)	Cena nabycia gruntu (PLN / m^2)	Nieruchomości posiadane przez Grupę - %	Nieruchomości zabezpieczone umowa przedwstępnymi - %[1]
Warszawa	1.258	528.410	2.380	59%	41%
Trójmiasto	504	210.405	2.395	85%	15%
Poznań	108	125.107	867	100%	0%
Wrocław	130	85.737	1.517	100%	0%
Łódź	10	7.207	1.367	100%	0%
Razem	**2.010**	**956.866**	**2.101**	**70%**	**30%**

Źródło: Spółka.

[1] Wyrażone jako stosunek wartości wstępnych umów kupna gruntów zawartych przez Grupę ze sprzedawcami gruntów do łącznej wartości portfela gruntów.

W poniższych tabelach przedstawiono informacje dotyczące stanu posiadania gruntów Grupy ROBYG, odpowiednio, na dzień 31 Marca 2026 r. oraz 31 grudnia 2025 r. w tym projekty realizowane przez wspólne przedsięwzięcia, ale z wyłączeniem lokali klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne.

Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa (m2)[1]	Liczba lokali mieszkalnych i komercyjnych[1]	Średnia cena gruntu (PLN / m2)
Warszawa	528.410	10.436	2.372
Trójmiasto	201.376	4.421	2.332
Poznań	125.107	2.166	874
Wrocław	92.984	1.852	1.532
Łódź	7.207	182	1.367
Kraków	12.337	265	2.866
Razem	**967.421**	**19.322**	**2.088**

Źródło: Spółka

[1] Potencjalny PU / potencjalna liczba jednostek do wybudowania.

Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa (m2)[1]	Liczba lokali mieszkalnych i komercyjnych[1]	Średnia cena gruntu (PLN / m2)
Warszawa	528.410	10.436	2.380
Trójmiasto	210.405	4.574	2.395
Poznań	125.107	2.166	867
Wrocław	85.737	1.720	1.517
Łódź	7.207	182	1.367
Razem	**956.866**	**19.078**	**2.101**

Źródło: Spółka

[1] Potencjalny PU / potencjalna liczba jednostek do wybudowania.

Wskaźnik ten odzwierciedla historyczny koszt nabycia gruntów przeznaczonych pod realizację przyszłych projektów deweloperskich i stanowi jeden z kluczowych parametrów wpływających na poziom marż osiąganych na poszczególnych projektach w przyszłości.

Poniższe tabele przedstawiają analogiczne informacje dotyczące banku ziemi Grupy ROBYG według stanu na 31 marca 2026 r. oraz 31 grudnia 2025 r., przy założeniu realizacji planowanych transakcji sprzedaży i zakupu nieruchomości gruntowych pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage.

Tabela poniżej przedstawia średni koszt gruntów w banku ziemi Grupy ROBYG, obliczony jako średnia cena nabycia gruntu przypadająca na 1 m² planowanej PU lokali mieszkalnych i komercyjnych, według stanu na 31 marca 2026 r., przy założeniu realizacji wspomnianych powyżej transakcji.

Lokalizacja	Cena nabycia (mln PLN)	Powierzchnia użytkowa (m²)	Średnia cena gruntu (PLN / m²)	Nieruchomości posiadane przez Grupę - %	Nieruchomości zabezpieczone umowa przedwstępnymi - %[1]
Warszawa	1.038	436.361	2.378	57%	43%
Trójmiasto	447	185.512	2.409	83%	17%
Poznań	146	143.297	1.068	75%	25%
Wrocław	235	103.875	2.264	49%	51%
Kraków	35	12.337	2.866	100%	0%
Łódź	24	23.246	1.033	41%	59%
Razem	**1.925**	**904.628**	**2.128**	**64%**	**36%**

Źródło: Spółka .

[1] Wyrażone jako stosunek wartości wstępnych umów kupna gruntów zawartych przez Grupę ze sprzedawcami gruntów do łącznej wartości portfela gruntów, przy czym w kalkulacji uwzględniono również grunty, których nabycie od Grupy Vantage założono na potrzeby niniejszej analizy.

Poniższa tabela przedstawia planowaną powierzchnię użytkową oraz planowaną liczbę lokali mieszkalnych i komercyjnych dotyczącą banku ziemi Grupy ROBYG według stanu na 31 marca 2026 r., przy założeniu realizacji wspomnianych powyżej transakcji.

Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa (m²)[1]	Liczba lokali mieszkalnych i komercyjnych [1]	Średnia cena gruntu (PLN / m²)
Warszawa	436.361	8.526	2.378
Trójmiasto	185.512	3.926	2.409
Poznań	143.297	2.521	1.018
Wrocław	103.875	1.991	2.264
Łódź	23.246	595	1.033
Kraków	12.337	265	2.866
Razem	**904.628**	**17.824**	**2.128**

Źródło: Spółka

[1] Potencjalny PU / potencjalna liczba jednostek do wybudowania.

Tabela poniżej przedstawia średni koszt gruntów w banku ziemi Grupy ROBYG, obliczony jako średnia cena nabycia gruntu przypadająca na 1 m² planowanej PU lokali mieszkalnych i komercyjnych, według stanu na 31 grudnia 2025 r., przy założeniu realizacji wspomnianych powyżej transakcji.

Lokalizacja	Cena nabycia (mln PLN)	Powierzchnia użytkowa (m²)	Średnia cena gruntu (PLN / m²)	Nieruchomości posiadane przez Grupę - %	Nieruchomości zabezpieczone umowa przedwstępnymi - %[1]
Warszawa	1.042	436.361	2.388	53%	47%
Trójmiasto	481	194.541	2.474	84%	16%
Poznań	152	143.297	1.061	71%	29%
Wrocław	206	104.158	1.977	51%	49%
Łódź	35	23.246	1.493	28%	72%
Razem	**1.916**	**901.603**	**2.125**	**61%**	**39%**

Źródło: Spółka

[1] Wyrażone jako stosunek wartości wstępnych umów kupna gruntów zawartych przez Grupę ze sprzedawcami gruntów do łącznej wartości portfela gruntów, przy czym w kalkulacji uwzględniono również grunty, których nabycie od Grupy Vantage założono na potrzeby niniejszej analizy.

Poniższa tabela przedstawia planowaną powierzchnię użytkową oraz planowaną liczbę lokali mieszkalnych i komercyjnych dotyczącą banku ziemi Grupy ROBYG według stanu na 31 grudnia 2025 r., przy założeniu realizacji wspomnianych powyżej transakcji.

Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa (m^2)[1]	Liczba lokali mieszkalnych i komercyjnych [1]	Średnia cena gruntu (PLN / m^2)
Warszawa	436.361	8.526	2.388
Trójmiasto	194.541	4.079	2.474
Poznań	143.297	2.521	1.061
Wrocław	104.158	1.991	1.977
Łódź	23.246	595	1.493
Razem	**901.603**	**17.712**	**2.125**

Źródło: Spółka

[1] Potencjalny PU / potencjalna liczba jednostek do wybudowania.

Koszty budowy

Koszty budowy stanowią podstawowy składnik kosztu własnego sprzedaży. Obejmują one w szczególności koszty usług świadczonych przez podwykonawców w ramach wykonywania robót budowlanych, w tym koszty materiałów budowlanych zużywanych w procesie budowy (takich jak stal i beton), a także materiałów i urządzeń nabywanych bezpośrednio przez Grupę (w tym dźwigów osobowych i elementów instalacyjnych). Koszty budowy obejmują również wynagrodzenia pracowników bezpośrednio zaangażowanych w realizację projektów deweloperskich.

W latach zakończonych 31 grudnia 2022 r. i 2023 r. rynek budowlany charakteryzował się podwyższoną presją kosztową wynikającą ze wzrostu cen surowców, energii i wynagrodzeń w sektorze budowlanym. W latach zakończonych 31 grudnia 2024 r. i 2025 r. zaobserwowano stabilizację cen niektórych materiałów budowlanych oraz wzrost konkurencji wśród podwykonawców, co przyczyniło się do większej przewidywalności budżetów inwestycyjnych. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. na rynku budowlanym utrzymywały się tendencje podobne do tych obserwowanych w 2025 r., przy czym nie odnotowano powrotu do silnej presji kosztowej charakterystycznej dla lat 2022 i 2023. Koszty budowy pozostawały stosunkowo przewidywalne, czemu sprzyjały umiarkowane wzrosty cen oraz utrzymująca się konkurencja wśród podwykonawców.

Koszt budowy ujęty w koszcie własnym sprzedaży w przeliczeniu na 1 m^2 przekazanej powierzchni użytkowej pozostaje jednym z kluczowych wskaźników efektywności operacyjnej Grupy i zależy od standardu ukończonych projektów, struktury projektu oraz lokalizacji.

Poniższa tabela przedstawia koszt budowy ujęty w koszcie własnym sprzedaży w przeliczeniu na 1 m^2 przekazanej PU za wskazane okresy.

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		Za rok zakończony 31 grudnia		
	2026 r.	**2025 r.**	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
			(niezbadane)		
Koszt budowy ujęty w koszcie własnym sprzedaży (tys. PLN)	85.424	40.459	460.152	533.804	878.631
Przekazana powierzchnia użytkowa PU (m^2)	14.216	7.178	79.582	95.868	164.038
Koszt budowy ujęty w koszcie własnym sprzedaży podzielony przez przekazaną powierzchnię użytkową (tys. PLN / m^2)	**6,00**	**5,64**	**5,78**	**5,57**	**5,36**

Źródło: Spółka

Ponadto, średni koszt budowy ujęty w koszcie własnym sprzedaży rozumiany jako koszty wskazane powyżej (odnoszące się do realizacji budynku będącego przedmiotem inwestycji) powiększone o koszt wzniesienia infrastruktury towarzyszącej realizacji budynku, koszty zarządzenia projektem oraz koszty projektowania inwestycji wyniosły ok. 7,0 tys. PLN na 1 m^2 PU. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. średni koszt budowy ujęte w koszcie własnym sprzedaży pozostał zasadniczo na niezmienionym poziomie w porównaniu do roku zakończonego 31 grudnia 2025 r.

Wynikało to przede wszystkim z faktu, że lokale przekazane klientom w pierwszym kwartale 2026 r. stanowiły w znacznym stopniu kontynuację przekazań z etapów ukończonych w 2025 r. i w związku z tym odzwierciedlały podobną podstawę kosztową.

Kontrola i optymalizacja kosztów

Grupa realizuje projekty deweloperskie w oparciu o zintegrowany model operacyjny obejmujący cały łańcuch wartości – od nabycia gruntów i analiz projektowych, przez przygotowanie koncepcji architektonicznych, uzyskiwanie decyzji administracyjnych i nadzór nad robotami budowlanymi, aż po działania marketingowe i sprzedażowe oraz obsługę posprzedażową klientów.

W zakresie realizacji inwestycji budowlanych Grupa współpracuje z wyspecjalizowanymi podwykonawcami, którzy na podstawie zawartych umów są odpowiedzialni za wykonanie określonych zakresów robót, w tym za zakup i dostawę większości materiałów budowlanych. Wykorzystując skalę swojej działalności oraz centralizację procesów zakupowych, Grupa wspiera negocjowanie warunków handlowych z dostawcami kluczowych materiałów i urządzeń, co pozwala jej uzyskiwać korzystniejsze ceny i stabilizować warunki dostaw.

Standaryzacja rozwiązań projektowych oraz powtarzalność wybranych elementów technologicznych umożliwiają optymalizację kosztów budowy, zwiększenie przewidywalności budżetów inwestycyjnych oraz skrócenie czasu realizacji projektów. Projekty architektoniczne budynków są przygotowywane przez zewnętrzne pracownie architektoniczne, z których wiele współpracuje z Grupą od wielu lat. Długoterminowa współpraca z doświadczonymi partnerami projektowymi wspiera utrzymanie spójnych standardów projektowania, efektywną koordynację procesu inwestycyjnego oraz optymalizację rozwiązań technicznych z uwzględnieniem wymogów formalno-prawnych i rynkowych.

Zawieranie kluczowych umów budowlanych z wyprzedzeniem pozwala Grupie na potencjalne ograniczenie ryzyka istotnych wahań cen usług wykonawców i materiałów w trakcie realizacji projektów, co wspiera lepszą kontrolę kosztów i przestrzeganie harmonogramów budowy. Przyjęty model współpracy z podwykonawcami i partnerami projektowymi umożliwia Grupie zachowanie elastyczności operacyjnej przy jednoczesnym zachowaniu kontroli nad jakością i terminowością realizowanych projektów.

Koszty obsługi zadłużenia

W działalności deweloperskiej finansowanie dłużne odgrywa istotną rolę, w szczególności w zakresie finansowania projektów deweloperskich, utrzymania płynności operacyjnej oraz realizacji przyjętej strategii wzrostu. Każdy z projektów Grupy ROBYG wymaga znacznych zasobów finansowych do jego ukończenia. W celu finansowania swoich projektów Grupa ROBYG indywidualnie planuje źródła finansowania, które obejmują środki własne, przedpłaty i płatności dokonywane przez klientów oraz finansowanie zewnętrzne (finansowanie dłużne) w formie odnawialnych linii kredytowych i limitów w rachunku bieżącym oraz obligacji. W odniesieniu do linii kredytowych i obligacji zob. pkt 9.11 *„Opis działalności Grupy ROBYG – Istotne umowy – Umowy finansowania i emisje obligacji" oraz pkt 8.6 „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej – Płynność i zasoby kapitałowe - Finansowanie obligacjami" oraz „- Kredyty obrotowe", a także* pkt 8.7 *„Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej – Zobowiązania finansowe"*.

Ponadto, w ramach realizacji wybranych projektów deweloperskich w strukturze joint venture, poza finansowaniem zapewnianym przez partnerów we wspólnych przedsięwzięciach, wykorzystywane są kredyty bankowe w formie finansowania projektowego z dostępnymi limitami odnawialnymi, dostosowanymi do specyfiki i harmonogramu realizacji danego projektu.

Struktura finansowania

Zarówno na dzień 31 marca 2026 r. oraz 31 grudnia 2025 r. Grupa posiadała zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji o łącznej wartości nominalnej 563,2 mln PLN (zob. pkt 9.11 *„Opis działalności Grupy ROBYG – Istotne umowy – Umowy finansowania i emisje obligacji"*).

Ponadto na dzień 31 marca 2026 r. oraz 31 grudnia 2025 r. Grupa dysponowała liniami kredytowymi wykorzystywanymi do finansowania działalności operacyjnej o łącznej wysokości 520 mln PLN (zob. pkt 9.11 *„Opis działalności Grupy ROBYG – Istotne umowy – Umowy finansowania i emisje obligacji"*). Na dzień 31 marca 2026 r. oraz 31 grudnia 2025 r. projekty deweloperskie realizowane przez Grupę w formule joint venture posiadały dodatkowe finansowanie w postaci odnawialnych linii kredytowych.

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane dotyczące zadłużenia za wskazane okresy.

	Na dzień 31 marca	Na dzień 31 grudnia		
	2026 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.
	(tys. PLN) / (niezbadane)	*(tys. PLN) / (zbadane)*		
Kredyty (odnawialne linie kredytowe / kredyt w rachunku bieżącym)	218.370	189.619	406.616	39.458
Pożyczki od podmiotów powiązanych[(1)]	117.021	115.030	8.399	38.382
Weksle własne do podmiotów powiązanych[(2)]	35.833	35.557	6.964	-
Obligacje	568.604	568.607	151.649	362.337
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)	15.407	15.724	18.021	18.807
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)	4.046	4.242	2.065	1.828
Gwarancje finansowe	200	-	-	-
Łączna wartość oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu	**959.481**	**928.779**	**593.714**	**460.812**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

(1) Pożyczki od podmiotów powiązanych przedstawione w tabeli stanowią pożyczki od udziałowców niekontrolujących w jednostkach zależnych (tj. nieujętych w księgach jako przedsięwzięcia typu joint venture, chociaż historycznie i operacyjnie określane jako „projekty joint venture"). Na dzień 31 marca 2026 r. pożyczki od podmiotów powiązanych obejmują pożyczki udzielone przez partnera JV w Krakowska Project sp. z o.o. oraz Zaspa Project sp. z o.o. (Yula Lux SARL), w łącznej kwocie 117,0 mln PLN. Na dzień 31 grudnia 2025 r. pożyczki od podmiotów powiązanych obejmują pożyczki udzielone przez partnera JV w Krakowska Project sp. z o.o. oraz Zaspa Project sp. z o.o. (Yula Lux SARL), w łącznej kwocie 115,0 mln PLN. Na dzień 31 grudnia 2024 r. pożyczki od podmiotów powiązanych obejmują pożyczkę udzieloną przez partnera joint venture w ROBYG 28 sp. z o.o. (MAM Project) w kwocie 8,4 mln PLN. Na dzień 31 grudnia 2023 r. pożyczki od podmiotów powiązanych obejmują pożyczkę udzieloną przez partnera JV w ROBYG 28 sp. z o.o. (MAM Project) w kwocie 10,5 mln PLN oraz partnera JV w ROBYG Mój Ursus sp. z o.o. (Yula Lux SARL) w kwocie 27,9 mln PLN.

(2) Na dzień 31 marca 2026 r. obejmuje weksle wystawione przez Grupę i objęte przez ROBYG Mój Ursus sp. z o.o. (wspólne przedsięwzięcie wyceniane metodą praw własności) – w kwocie 35,8 mln PLN. Na dzień 31 grudnia 2025 r. obejmuje weksle wystawione przez Grupę i objęte przez ROBYG Mój Ursus sp. z o.o. (wspólne przedsięwzięcie wyceniane metodą praw własności) – w kwocie 35,6 mln PLN. Na dzień 31 grudnia 2024 r. obejmuje weksle wystawione przez Grupę i objęte przez ROBYG Mój Ursus sp. z o.o. w kwocie 7,0 mln PLN.

Koszty finansowe

Na koszty zadłużenia Grupy składają się: (i) koszty finansowe ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (obejmujące m.in. odsetki, prowizje i inne koszty finansowania); oraz (ii) koszty finansowania, które zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości mogą być kapitalizowane w wartości zapasów (projektów deweloperskich) do momentu spełnienia kryteriów ich ujęcia w koszcie własnym sprzedaży.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. łączne koszty finansowe (ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów) wyniosły 4,6 mln PLN, w porównaniu z 4,5 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. Struktura kosztów finansowych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. obejmowała m.in.: odsetki od obligacji w kwocie 2,0 mln PLN, w porównaniu z 1,9 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r., odsetki od kredytów bankowych w kwocie 0,4 mln PLN (1,2 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r.), prowizje bankowe w wysokości 0,9 mln PLN (0,4 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r.), odsetki od pożyczek i weksli od podmiotów powiązanych w wysokości 0,7 mln PLN (0,2 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r.), a także koszty finansowe z tytułu zobowiązań leasingowych w wysokości 0,4 mln PLN (0,3 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r.). W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. łączne koszty finansowe (ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów) wyniosły 20,9 mln PLN, w porównaniu z 9,7 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. i 24,3 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Na strukturę kosztów finansowych w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. składały się m.in.: odsetki od obligacji (7,6 mln PLN, w porównaniu z 4,2 mln PLN w 2024 r. i 3,3 mln PLN w 2023 r.), odsetki od kredytów bankowych (4,0 mln PLN, w porównaniu z 0,9 mln PLN w 2024 r. i 2,1 mln PLN w 2023 r.), odsetki od pożyczek i weksli własnych od podmiotów powiązanych (2,6 mln PLN, w porównaniu z 0,7 mln PLN w 2024 r. i 0,2 mln PLN w 2023 r.) oraz prowizje bankowe (2,3 mln PLN, w porównaniu z 2,5 mln PLN w 2024 r. i 1,7 mln PLN w 2023 r.). Istotną pozycją w strukturze kosztów finansowych Grupy była strata z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto), która wyniosła 2,3 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r., w porównaniu z zyskiem w wysokości 0,2 mln PLN w 2024 r. (prezentowanym w ramach przychodów finansowych jako zysk z tytułu zmiany wartości instrumentów pochodnych (netto)) i stratą w wysokości 14,2 mln PLN w 2023 r.

Szczegółowe informacje dotyczące struktury kosztów finansowych zostały również przedstawione w Nocie 12.4 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025.

W okresie 3 miesięcy 2026 r., wartość skapitalizowanych kosztów finansowych ujętych w koszcie własnym sprzedaży 10,4 mln PLN, w porównanie do 3,5 mln PLN w analogicznym okresie 2025 r. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. wartość skapitalizowanych kosztów finansowych ujętych w koszcie własnym sprzedaży wyniosła 49,5 mln PLN, w porównaniu z 31,5 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. i 50,4 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.

Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej

Warunki wpływające na koszty finansowania Grupy są wrażliwe na poziom stóp procentowych oraz wysokość marż kredytowych ustalanych przez instytucje finansowe. Zobowiązania finansowe Grupy oprocentowane są w przeważającej mierze według zmiennych stóp procentowych, co skutkuje ekspozycją na ryzyko stopy procentowej (zob. pkt 2.1 *„Czynniki ryzyka – Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy ROBYG oraz branżą, w której prowadzi działalność – Wzrost ogólnych stóp procentowych może skutkować wyższymi kosztami finansowania oraz zwiększonym ryzykiem finansowym ponoszonym przez Grupę ROBYG*"). Grupa ROBYG zamierza również w dalszym ciągu zaciągać zadłużenie w ramach instrumentów dłużnych, które będą podlegać zmiennym stopom procentowym.

Na dzień 31 marca 2026 r. oraz 31 grudnia 2025 r. odsetki od zobowiązań z tytułu obligacji były obliczane jako suma zmiennej stopy procentowej WIBOR 6M i marży określonej w warunkach emisji Obligacji dla poszczególnych serii Obligacji. Średnia efektywna stopa procentowa dla Obligacji w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. wyniosła 6,73% w porównaniu z 8,02% w analogicznym okresie 2025 r. Średnia stopa procentowa dla Obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. wyniosła 7,1%, w porównaniu z 9,4% w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. i 9,54% w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.

Odsetki od kredytów bankowych były z kolei ustalane jako suma zmiennej stopy procentowej WIBOR 1M i marży banku wynikającej z zawartych umów kredytowych. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., średnia efektywna stopa procentowa dla takich kredytów wyniosła 6,71% w porównaniu z 8,44% w analogicznym okresie 2025 r. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. średnia efektywna stopa procentowa dla takich kredytów wyniosła 8,0%, w porównaniu z 8,47% w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. i 8,66% w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.

Zmiany rynkowych stóp procentowych mają zatem bezpośredni wpływ na koszty obsługi zadłużenia Grupy, a w konsekwencji na wysokość kosztów finansowych ujmowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz – w zakresie spełniającym kryteria kapitalizacji – na wartość zapasów związanych z realizowanymi projektami deweloperskimi, a także na poziom przepływów pieniężnych i wskaźniki dźwigni finansowej wynikające z warunków emisji obligacji lub umów finansowania

Poniższa tabela przedstawia średnie poziomy inflacji, WIBOR 1M i WIBOR 6M dla wskazanych okresów.

	Średnia stopa inflacji	**Średni 1M WIBOR**	**Średni 6M WIBOR**
		(%)	
Rok zakończony 31 grudnia 2023 r.	11,4	6,13	6,87
Rok zakończony 31 grudnia 2024 r.	6,0	5,79	6,31
Rok zakończony 31 grudnia 2025 r.	4,1	4,62	4,98
Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r.	4,9*	5,84**	5,60**
Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.	2,4*	3,81***	3,89***

*Źródło: GUS (inflacja CPI – dane średnioroczne), GPW Benchmark / opracowanie własne na podstawie danych rynkowych (średnie stawki WIBOR), *ten sam kwartał roku poprzedniego=100, **średnia arytmetyczna średnich wartości fixingu stawek dla miesięcy styczeń-marzec, *** na dzień 31 marca 2026 r.*

Szczegółowe informacje dotyczące średniej ważonej efektywnej stopy procentowej zobowiązań finansowych Grupy zostały przedstawione w Nocie 25 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025.

Stopy procentowe ogłaszane przez Narodowy Bank Polski są ustalane przez Radę Polityki Pieniężnej. Rada Polityki Pieniężnej podejmuje decyzje w sprawie zmian stóp procentowych w oparciu o wiele czynników, w tym prognozy wzrostu gospodarczego oraz rzeczywistą i prognozowaną inflację w polskiej gospodarce. Rada Polityki Pieniężnej realizuje strategię bezpośredniego celu inflacyjnego. Rada Polityki Pieniężnej określa cel inflacyjny, a następnie ustala podstawowe stopy procentowe Narodowego Banku Polskiego w sposób maksymalizujący prawdopodobieństwo osiągnięcia tego celu. Choć w wyniku decyzji Narodowego Banku Polskiego stopy procentowe w Polsce obniżały się przez cały 2025 r. oraz na Datę Prospektu jeden raz w 2026 r. i możliwe są dalsze korekty stóp procentowych, ich poziom pozostaje wyższy niż przed pandemią COVID-19 w 2020 r. Na Datę Prospektu stopa referencyjna Narodowego Banku Polskiego wynosi 3,75 %, w porównaniu z 6,75% w sierpniu 2023 r., co przełożyło się na niższe oprocentowanie instrumentów o zmiennej stopie procentowej. Stopa referencyjna pozostaje wyższa niż przed pandemią COVID-19, kiedy wynosiła 1,5%.

W celu ograniczenia ekspozycji na ryzyko stopy procentowej Grupa zawierała transakcje zamiany stóp procentowych (*Interest Rate Swaps – IRS*), które umożliwiły częściowe zabezpieczenie kosztów finansowania przed niekorzystnymi zmianami rynkowych stóp procentowych. Szczegółowe informacje dotyczące zarządzania ryzykiem finansowym przez Grupę znajdują się w pkt 8.9 *„Przegląd operacyjny i finansowy – Cele i polityka zarządzania ryzykiem finansowym"*. Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa nie była stroną żadnych aktywnych transakcji zamiany stóp procentowych. Szczegółowe informacje dotyczące wpływów pieniężnych netto z rozliczenia transakcji zmiany stóp procentowych znajdują się w Nocie 32.1 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025.

W okresach 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. oraz 2025 r., Grupa nie wygenerowała wpływów pieniężnych netto z rozliczenia transakcji zmiany stóp procentowych. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa wygenerowała wpływy pieniężne netto z rozliczenia transakcji zmiany stóp procentowych w wysokości 2,3 mln PLN, w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. 6,0 mln PLN, natomiast w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. wpływy te wyniosły 23,3 mln PLN.

Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej

Strategia akwizycyjna Grupy zakłada nabywanie dużych działek gruntu, które często wymagają przeprowadzenia działań planistycznych oraz uzyskania dodatkowych zgód administracyjnych, co w konsekwencji prowadzi do wzrostu ich wartości. W takich przypadkach może się zdarzyć, że część nabytego gruntu zostaje przeznaczona do sprzedaży. Działania te wynikają ze skali realizowanych projektów – nawet po sprzedaży części gruntu Grupa zachowuje zdolność do realizacji projektu deweloperskiego zgodnie z pierwotnymi założeniami. Jednocześnie Grupa czerpie korzyści ze wzrostu wartości gruntu, który umożliwia jego sprzedaż po wyższej cenie oraz wygenerowanie dodatkowych środków przeznaczonych na dalszą działalność akwizycyjną, w tym na nabywanie i realizację projektów w innych miastach.

Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, grunty opisanego powyżej rodzaju, wymagające uregulowania kwestii planistycznych i dla których nie zostały jeszcze określone plany inwestycyjne, są klasyfikowane w sprawozdaniu finansowym Grupy jako nieruchomości inwestycyjne. Takie grunty są przeszacowywane do wartości godziwej dwa razy w roku (30 czerwca i 31 grudnia), na podstawie wycen sporządzonych przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Podejście to nie dotyczy wszystkich gruntów nabytych przez Grupę, lecz wyłącznie gruntów, w przypadku których oczekuje się, że uregulowanie kwestii planistycznych zajmie więcej czasu, a rozpoczęcie realizacji projektu przewidywane jest za kilka lat.

Skutki przeszacowania (zysk lub strata) ujmowane są jako odrębna pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy. Wyniki przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za wskazane okresy przedstawiają poniższe tabele.

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca	
	2026 r.	**2025 r.**
	(tys. PLN) / (niezbadane)	
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	-	4.944

Źródło: Śródroczne Sprawozdanie Finansowe

	Za rok zakończony 31 grudnia		
	2025 r.	**2024 r.**	**2023 r.**
	(tys. PLN) / (zbadane)		
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	133.605	19.867	57.615

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025

Na dzień 31 grudnia 2025 r. łączne przeszacowania nieruchomości do wartości godziwej (w tym również za okresy poprzedzające okres objęty Historycznymi Informacjami Finansowymi), ujęte w pozycjach „Nieruchomości inwestycyjne" oraz „Zapasy" skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy, wyniosły ok. 408 mln PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., Grupa nie ujęła przeszacowania nieruchomości do wartości godziwej. Przeszacowania te obejmują zarówno grunty wchodzące w skład banku ziemi Grupy, jak i nieruchomości w trakcie budowy oraz w niewielkiej części wyroby gotowe.

Po zakończeniu procedur planistycznych i uzyskaniu odpowiednich pozwoleń administracyjnych Grupa może przystąpić do realizacji projektu deweloperskiego na danym gruncie. W tym momencie grunt zostaje przeniesiony z pozycji *„Nieruchomości inwestycyjne"* do pozycji *„Zapasy"* w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym – według wartości godziwej, która obejmuje uprzednio ujęte zyski lub straty z przeszacowania.

W związku z powyższym koszt gruntu w chwili, gdy rozpoczyna się ujmowanie przychodów ze sprzedaży, jest wyższy o kwotę uprzednio ujętego zysku z przeszacowania, co skutkuje odpowiednio niższą marżą na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych w danym projekcie deweloperskim.

Poniższe tabele przedstawiają wpływ przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych na rentowność projektów za wskazane okresy.

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca	
	2026 r.	**2025 r.**
	(tys. PLN) / (niezbadane)	
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych, w tym:	**203.800**	**99.725**
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych na projektach klasyfikowanych wcześniej jako nieruchomości inwestycyjne	60.821	65.259
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych, w tym:	**(139.266)**	**(67.585)**
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych na projektach klasyfikowanych wcześniej jako nieruchomości inwestycyjne	(42.171)	(43.181)
Zysk brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych, w tym:	**64.534**	**32.140**
Zysk brutto na sprzedaży na projektach klasyfikowanych wcześniej jako nieruchomości inwestycyjne	18.650	22.078
Marża brutto na sprzedaży na projektach klasyfikowanych wcześniej jako nieruchomości inwestycyjne (%)	31%	34%
Zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych ujęty w koszcie własnym sprzedaży	**2.979**	**3.116**
Skorygowany zysk brutto na sprzedaży na projektach klasyfikowanych wcześniej jako nieruchomości inwestycyjne po wyeliminowaniu wpływu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych	21.629	25.194
Skorygowana marża brutto na sprzedaży na projektach klasyfikowanych wcześniej jako nieruchomości inwestycyjne po wyeliminowaniu wpływu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych (%)	36%	39%

Źródło: Spółka

	Za rok zakończony 31 grudnia		
	2025 r.	**2024 r.**	**2023 r.**
	(tys. PLN) / (niezbadane)		
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych, w tym:	**1.100.345**	**1.116.457**	**1.735.823**
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych na projektach klasyfikowanych wcześniej jako nieruchomości inwestycyjne	268.653	395.824	478.750
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych, w tym:	**(754.745)**	**(814.561)**	**(1.314.716)**
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych na projektach klasyfikowanych wcześniej jako nieruchomości inwestycyjne	(192.233)	(262.475)	(345.208)
Zysk brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych, w tym:	**345.600**	**301.896**	**421.107**
Zysk brutto na sprzedaży na projektach klasyfikowanych wcześniej jako nieruchomości inwestycyjne	76.420	133.349	133.542
Marża brutto na sprzedaży na projektach klasyfikowanych wcześniej jako nieruchomości inwestycyjne (%)	28%	34%	28%
Zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych ujęty w koszcie własnym sprzedaży	**19.516**	**23.311**	**18.552**
Skorygowany zysk brutto na sprzedaży na projektach klasyfikowanych wcześniej jako nieruchomości inwestycyjne po wyeliminowaniu wpływu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych	95.936	156.660	152.094
Skorygowana marża brutto na sprzedaży na projektach klasyfikowanych wcześniej jako nieruchomości inwestycyjne po wyeliminowaniu wpływu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych (%)	36%	40%	32%

Źródło: Spółka

8.2. Tendencje, prawdopodobne przyszłe zdarzenia i istotne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2025 r.

Na Datę Prospektu Grupa ROBYG zidentyfikowała następujące tendencje i cele finansowe oraz operacyjne, które opierają się na szeregu założeń, szacunków i ocen, które Zarząd uznaje za racjonalne na Datę Prospektu. Tendencje i cele finansowe oraz operacyjne są stwierdzeniami dotyczącymi przyszłości. Zdolność Grupy do osiągnięcia tych celów oraz urzeczywistnienie się zidentyfikowanych tendencji w przyszłości będzie zależała od szeregu czynników, z których wiele pozostaje poza kontrolą Grupy ROBYG, w tym od istotnych niepewności biznesowych, gospodarczych i konkurencyjnych, nieprzewidzianych zdarzeń oraz ryzyk, w tym tych opisanych w pkt 3.10 „Istotne informacje – Stwierdzenia dotyczące przyszłości" oraz w rozdziale 2 „Czynniki ryzyka". W związku z tym rzeczywiste wyniki Grupy ROBYG mogą znacznie odbiegać od jej celów, a odchylenia te mogą mieć charakter istotny. W związku z tym Grupa ROBYG nie może zapewnić, że opisane poniżej tendencje i cele zostaną osiągnięte oraz że wyniki Grupy będą zgodne z opisanymi tendencjami i celami. Grupa ROBYG nie zobowiązuje się do publikowania informacji o postępach w realizacji któregokolwiek z poniższych celów ani do aktualizowania ich o wystąpienie jakichkolwiek nieprzewidzianych zdarzeń lub okoliczności. Potencjalni inwestorzy powinni zachować ostrożność i nie polegać nadmiernie na przedstawionych poniżej informacjach. Grupa ROBYG definiuje pojęcia „krótkoterminowy" lub „w krótkim terminie" jako odnoszące się do roku obrotowego 2026. Grupa nie zdefiniowała pojęć „w bliskim terminie" i „średnioterminowy" lub „w średnim terminie" w odniesieniu do żadnego konkretnego okresu i o ile nie określono inaczej, opisane poniżej tendencje i cele nie powinny być interpretowane jako wskazujące, że Grupa ROBYG dąży do osiągnięcia lub oczekuje takich wskaźników w odniesieniu do jakiegokolwiek konkretnego roku obrotowego, z wyjątkiem roku 2026. Informacje finansowe zawarte w zidentyfikowanych tendencjach i celach finansowych oraz operacyjnych Grupy ROBYG nie zostały zweryfikowane ani zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta Grupy ROBYG.

Czynniki, które mogą spowodować, że przewidywane tendencje i cele nie będą odpowiadały rzeczywistym wynikom, to między innymi: (i) brak rzeczywistego wzrostu popytu na lokale mieszkalne w Polsce (w całym kraju oraz w aglomeracjach, w których działa Grupa ROBYG), co może wynikać z wielu czynników (m.in. niekorzystnych zmian w polskiej polityce mieszkaniowej, zmniejszenia dostępności kredytów i obniżenia zdolności kredytowej spowodowanej wzrostem stóp procentowych lub wydarzeniami geopolitycznymi lub makroekonomicznymi mającymi wpływ na polski rynek mieszkaniowy); (ii) brak wzrostu rynkowych cen sprzedaży lokali mieszkalnych lub użytkowych; (iii) wyższy niż obecnie obserwowany wzrost cen gruntów spowodowany między innymi ograniczoną dostępnością gruntów w odpowiednich lokalizacjach i o odpowiednich parametrach, a także zwiększoną konkurencją w pozyskiwaniu takich gruntów oraz czynnikami makroekonomicznymi wpływającymi na ceny gruntów; (iv) niemożność nabycia gruntów z uwagi na ograniczoną podaż gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach; (v) wyższe niż zakładane koszty nabycia gruntów do banku ziemi przeznaczonego pod realizację projektów mieszkaniowych; (vi) wzrost kosztów budowy, w tym kosztów materiałów budowlanych lub kosztów podwykonawców; (vii) niższa od oczekiwanej przedsprzedaż lokali mieszkalnych lub komercyjnych; (viii) mniejsza od oczekiwanej liczba lokali przekazanych klientom przez Grupę ROBYG; (ix) wzrost kosztów finansowych Grupy ROBYG; (x) niekorzystne zmiany w obowiązującym prawie mające wpływ na działalność Grupy ROBYG, między innymi w zakresie postępowań dotyczących zmiany zagospodarowania przestrzennego lub procesu budowy inwestycji mieszkaniowych; (xi) niemożność wypłaty dywidendy w przewidywanych kwotach spowodowana między innymi sytuacją finansową Grupy ROBYG, a także wymaganiami dotyczącymi środków pieniężnych i finansowania działalności Grupy ROBYG oraz warunkami umów finansowych Grupy ROBYG; (xii) gorsze niż oczekiwane wyniki świadczenia usług przewidzianych w Umowach Ramowych o Współpracy z Vantage Group, które zostały zawarte z Grupą Vantage, lub naruszenie ich warunków oraz (xiii) inne czynniki rynkowe, takie jak inflacja, bezrobocie, globalne zmiany cen surowców oraz wpływ wydarzeń geopolitycznych pozostających poza kontrolą Grupy ROBYG.

Tendencje, prawdopodobne przyszłe zdarzenia oraz cele w krótkim (2026 r.), bliskim i średnim terminie

Zarząd jest zdania, że w okresie pomiędzy 31 grudnia 2025 r. a Datą Prospektu Grupa ROBYG nie odnotowała żadnych istotnych zmian w tendencjach dotyczących produkcji, sprzedaży, zapasów i kosztów, innych niż opisane poniżej lub omówione w niniejszym rozdziale 8 *„Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej"*, ani żadnych znaczących zmian w wynikach operacyjnych lub sytuacji finansowej Grupy ROBYG.

Na Datę Prospektu Zarząd jest zdania, że następujące tendencje mogą mieć wpływ na działalność Grupy ROBYG w pozostałej części 2026 r. i mogą utrzymać się w bliskim terminie oraz w perspektywie średnioterminowej po 2026 r.:

- wzrost obserwowanego popytu na mieszkania w Polsce (w różnych lokalizacjach geograficznych) spowodowany wieloma czynnikami (w szczególności strukturalnym deficytem mieszkaniowym, zwiększoną dostępnością kredytów i poprawą zdolności kredytowej w związku ze spadkiem stóp procentowych oraz wzrostem wynagrodzeń (źródło: Raport JLL)), przy rosnącym udziale mieszkań nabywanych w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych (popyt fundamentalny) w porównaniu z mieszkaniami nabywanymi w celach inwestycyjnych; w roku

zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa ROBYG zakontraktowała 2.573 lokali, w porównaniu z 1.461 lokalami zakontraktowanymi w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r.;

- zauważalny wzrost cen sprzedaży lokali mieszkalnych (zgodnie z treścią Raportu JLL) lub użytkowych (w szczególności w okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi Grupa ROBYG odnotowała wzrost cen lokali zakontraktowanych, przy rocznym poziomie wzrostu wynoszącym 2,2% w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2024 r. oraz wzrost o 16,7% w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2023 r.);
- wzrost przychodów ze sprzedaży oraz kosztów operacyjnych, które zostaną rozpoznane w 2026 r. i 2027 r., wynikający z przekazania lokali zakontraktowanych w latach zakończonych 31 grudnia 2024 r. i 2025 r. (wzrost m^2 powierzchni użytkowej ogółem oraz wzrost średniej ceny sprzedaży w przeliczeniu na 1 m^2);
- obserwowany wzrost cen gruntów (w szczególności w 2023 r. i w pierwszej połowie 2024 r., zgodnie z Raportem JLL) spowodowany m.in. ograniczoną dostępnością działek gruntów w odpowiednich lokalizacjach i o odpowiednich parametrach, a także wzmożoną konkurencją w zakresie pozyskiwania takich gruntów oraz czynnikami makroekonomicznymi;
- wzrost kosztów finansowych związany z emisją oprocentowanych Obligacji Serii PF, Obligacji Serii PG oraz Obligacji Serii PH (o łącznej wartości nominalnej wynoszącej odpowiednio 250 mln PLN, 150 mln PLN oraz 75 mln PLN) w 2025 r. (zob. pkt 9.11 „*Istotne Umowy – Umowy finansowe i emisje obligacji – Emisje obligacji*").

Na Datę Prospektu Zarząd zamierza osiągnąć następujące cele Grupy ROBYG, które mogą mieć wpływ na działalność Grupy ROBYG w pozostałej części 2026 r. (w perspektywie krótkoterminowej) oraz po 2026 r., w bliskim terminie oraz perspektywie średnioterminowej:

- dążenie do zwiększenia oczekiwanej liczby przekazań lokali przez Grupę ROBYG (tj. szacowanej liczby przekazań lokali, które Grupa uznaje za możliwe do osiągnięcia): (i) w perspektywie krótkoterminowej (w 2026 r.) do około 2.600 – 2.800 lokali, co zakłada przekazanie około 1.350 – 1.400 lokali w Warszawie, przekazanie około 800 – 850 lokali w Trójmieście oraz przekazanie łącznie około 450–500 lokali w Poznaniu, Łodzi, Wrocławiu i Krakowie; (ii) w bliskim terminie do około 3.000 – 3.200 lokali rocznie, co zakłada przekazanie w Warszawie około 900–950 lokali, w Trójmieście około 1.600 –1.650 lokali oraz w Poznaniu, Łodzi, Wrocławiu i Krakowie, łącznie około 550–600 lokali; oraz (iii) w perspektywie średnioterminowej do około 4.500 – 5.000 lokali rocznie (szczegóły dotyczące relacji pomiędzy kontraktacją a przekazaniami lokali zostały opisane w pkt 9.6 „*Model biznesowy*");
- niezależnie od oczekiwanej liczby przekazań, o której mowa powyżej, Grupa ROBYG uważa, że posiadane przez nią zasoby gruntów w banku ziemi oraz lokali w ofercie pozwalają na osiągnięcie łącznej liczby potencjalnych przekazań przez Grupę ROBYG (tj. maksymalnej liczby lokali, które mogą zostać przekazane przy założeniu, że wszystkie lokale w danej inwestycji zostaną zakontraktowane, umowy przedsprzedażowe nie zostaną anulowane, nie nastąpią opóźnienia w przekazaniu ani nie wystąpią podobne czynniki wpływające na możliwość przekazania lokali klientom): (i) w 2026 r. wynoszącej około 3.140 lokali (z czego na dzień 31 grudnia 2025 r. dokonano kontraktacji około 2.180 lokali, a 550 lokali zostało ukończonych, ale jeszcze nieprzekazanych, na dzień 31 marca 2026 r. dokonano kontraktacji około 2.540 lokali); oraz (ii) w 2027 r. wynoszącej około 3.820 lokali (z czego na dzień 31 grudnia 2025 r. dokonano kontraktacji około 660 lokali);
- dążenie do osiągnięcia kontraktacji: (i) około 2.800 – 3.000 lokali w perspektywie krótkoterminowej (w 2026 r.), co zakłada przedsprzedaż w Warszawie na poziomie około 850 – 900 lokali, przedsprzedaż w Trójmieście na poziomie 1.350 – 1.400 lokali oraz łączną przedsprzedaż w Poznaniu, Łodzi, Wrocławiu i Krakowie na poziomie około 650–700 lokali; (ii) około 3.800 – 4.000 lokali rocznie w bliskim terminie, co zakłada przedsprzedaż w Warszawie na poziomie około 1.500 – 1.550 lokali, przedsprzedaż w Trójmieście na poziomie około 1.300 – 1.350 lokali oraz łączną przedsprzedaż w Poznaniu, Łodzi, Wrocławiu i Krakowie na poziomie około 1.000–1.050 lokali; oraz (iii) około 4.500 – 5.000 lokali rocznie w perspektywie średnioterminowej;
- Grupa nie spodziewa się przedsprzedaży ani przekazań mieszkań w Krakowie w krótkim i bliskim terminie ze względu na niedawne wejście Grupy na ten rynek, ale dąży do tego, aby oferta lokali w Krakowie osiągnęła poziom rzędu średniego jedno-cyfrowego procenta całkowitej oferty lokali na sprzedaż Grupy w średnim terminie;
- dążenie do osiągnięcia skumulowanego rocznego wskaźnika wzrostu (CAGR) przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych na poziomie: (i) około 40 – 45% w perspektywie krótkoterminowej (w 2026 r.); (ii) około 30 – 35% w bliskim terminie; oraz (iii) 15 – 20% w perspektywie średnioterminowej (do momentu osiągnięcia zakładanego poziomu 4.500 – 5.000 przekazanych lokali rocznie), zakładając, mi.in. dalszy wzrost cen sprzedaży lokali;
- na podstawie powyższego, Grupa szacuje, że skorygowana marża zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych obniży się względem aktualnego poziomu. Spółka dąży do utrzymania stabilnej skorygowanej marży zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych na poziomie przekraczającym 32%;

- przewidywane koszty netto związane z nabyciem gruntów do banku ziemi (mające na celu uzupełnienie obecnego banku ziemi Grupy w ciągu najbliższych pięciu lat) w wysokości: (i) w perspektywie krótkoterminowej (2026 r.) około 200 – 250 mln PLN na bieżące nabycia (tj. transakcje, w odniesieniu do których zawarto już umowę, niezależnie od terminu płatności przewidzianego w tej umowie) oraz około 700 – 750 mln PLN na zakładane nabycia (tj. transakcje odnoszące się do gruntów, które nie zostały jeszcze zarezerwowane lub których nabycie nie zostało jeszcze zabezpieczone, w odniesieniu do których nie zawarto jeszcze umowy i w związku z którymi nie dokonano żadnych płatności); (ii) w bliskim terminie do około 50 mln PLN na bieżące nabycia rocznie oraz około 600 – 650 mln PLN na zakładane nabycia rocznie; oraz (iii) w perspektywie średnioterminowej do około 650 – 1.000 mln PLN rocznie na zakładane nabycia; dane z wyłączeniem kosztów związanych z planowanymi transakcjami sprzedaży i zakupu gruntów, które mają zostać zrealizowane pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage;
- Grupa zakłada, że średni koszt finansowania dłużnego Grupy pozostanie w przyszłych latach zasadniczo na poziomie historycznym, przy czym Dopuszczenie Do Obrotu może potencjalnie ułatwić dostęp do finansowania dłużnego na korzystniejszych warunkach; mając na względzie, że zadłużenie Grupy w zdecydowanej większości oparte jest na zmiennych stopach procentowych, koszt długu będzie w naturalny sposób odzwierciedlał zmiany w warunkach rynkowych, w szczególności wahania stawek referencyjnych, na których oparte jest oprocentowanie długu;
- Grupa spodziewa się niewielkiego efektu zmniejszenia dźwigni finansowej wynikającego z wpływów z Oferty w bliskim terminie. Grupa zakłada utrzymanie wskaźników dźwigni finansowej na poziomie zbliżonym do poziomów historycznych w perspektywie średnioterminowej, z celem w postaci nieprzekroczenia wartości wskaźnika zadłużenia netto do kapitału własnego ponad wartość około 30% oraz nieprzekroczenia wartości wskaźnika zadłużenia brutto do kapitału własnego ponad wartość około 40%;
- Grupa oczekuje, w oparciu o warunki Umów Ramowych z Vantage, które zostały zawarte dnia 11 czerwca 2026 r. (szczegóły w pkt 9.11 „*Istotne umowy – Umowy ramowe o współpracy z Grupą Vantage*"), że będzie świadczyć usługi generalnego wykonawstwa na rzecz Grupy Vantage w zakresie rozpoczęcia budowy: (i) około 2.000 lokali w perspektywie krótkoterminowej (w 2026 r.); (ii) około 1.500 lokali rocznie w bliskim terminie; oraz (iii) około 1.500 lokali rocznie w perspektywie średnioterminowej i w kolejnych latach;
- Grupa spodziewa się uzyskać przychody ze sprzedaży z tytułu usług generalnego wykonawstwa świadczonych na rzecz Grupy Vantage w wysokości: (i) około 550 – 650 mln PLN w perspektywie krótkoterminowej (w 2026 r.); oraz (ii) około 600 – 800 mln PLN rocznie w bliskim terminie i w perspektywie średnioterminowej, przy narzucie w wysokości 8% na łącznych, bezpośrednich kosztach netto prawidłowego wykonania projektu deweloperskiego;
- wypłata dywidendy zgodnie z polityką dywidendową, tj.: (i) w roku 2027 w wysokości odpowiadającej co najmniej 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy za rok 2026, jednak nie mniej niż 300 mln PLN; oraz (ii) w kolejnych latach w wysokości odpowiadającej co najmniej 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej za poprzedni rok; szczegółowe informacje na ten temat, w tym wszelkie ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy, znajdują się w rozdziale 5 „*Dywidenda i polityka w zakresie dywidendy*"; oraz
- koszty Oferty poniesione przez Spółkę; zob. pkt 21.7 „*Koszty Oferty*".

Zarząd jest zdania, że wypracowany przez Grupę know-how, realizacja strategii koncentracji działalności na działalności deweloperskiej oraz stosowany w Grupie przez lata, pionowo zintegrowany model działalności (w tym model nabywania gruntów), a także oferta produktowa w najszerszym segmencie rynkowym – okazały się, na Datę Prospektu, odporne na wyzwania geopolityczne i makroekonomiczne, które wpłynęły na rynek nieruchomości w Polsce w ostatnich latach oraz potwierdziły skuteczność wcześniej przyjętych założeń co do kierunków i zrównoważonego rozwoju Grupy. Niemniej, niepewności opisane powyżej oraz te związane z związane z sytuacją geopolityczną i zmieniającymi się czynnikami makroekonomicznymi (które mają wpływ na gospodarkę światową i gospodarki krajowe, w tym na gospodarkę Polski), w tym decyzje makroekonomiczne podejmowane przez rząd, a także decyzje dotyczące programów lub inicjatyw wspierających rynek mieszkaniowy w Polsce, mogą również wpłynąć na działalność Grupy, wyniki jej działalności, sytuację finansową oraz przepływy pieniężne w perspektywie krótkoterminowej (2026 r.) i w kolejnych latach.

Istotne zdarzenia po dniu 31 marca 2026 r.

Zarząd jest zdania, że w okresie pomiędzy 31 marca 2026 r. a Datą Prospektu nie nastąpiły żadne istotne zmiany w sytuacji operacyjnej lub finansowej Grupy ROBYG ani w tendencjach mających wpływ na działalność Grupy poza wskazanymi i omawianymi w niniejszym rozdziale 8 „*Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej*" lub w innych rozdziałach Prospektu, poza wskazanymi poniżej:

- W dniu 24 kwietnia 2026 r. Grupa zawarła z podmiotem trzecim umowę przedwstępną dotyczącą nabycia nieruchomości w Piasecznie, przeznaczonej pod przyszłą zabudowę mieszkaniową i usługową. Nieruchomość posiada

potencjał realizacji przez Grupę ROBYG około 1.300 lokali o łącznej powierzchni użytkowej około 66.000 m^2. Cena zakupu została ustalona na 2.600 PLN netto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej, powiększonej o podatek VAT, z zastrzeżeniem warunków określonych w umowie przedwstępnej.

8.3. Wyniki operacyjne

Objaśnienia kluczowych pozycji skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

W celu omówienia wyników Grupy ROBYG poniżej przedstawiono objaśnienia kluczowych pozycji skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, zaprezentowanych w Historycznych Informacjach Finansowych.

Przychody

Przychody są ujmowane w takim zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne, a same przychody można zmierzyć w sposób wiarygodny. Przychody ujmuje się w kwocie netto po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów stosuje się następujące kryteria:

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane przez Grupę zgodnie z MSSF 15 (Przychody z umów z klientami), tj. w kwocie odzwierciedlającej wynagrodzenie, do którego jednostka spodziewa się mieć prawo w zamian za przekazanie towarów lub usług klientowi w momencie (lub w miarę) spełniania przez jednostkę zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie obiecanego towaru lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi. Przychody ujmuje się w momencie, w którym klient uzyskuje kontrolę nad składnikiem aktywów. Przeniesienie kontroli następuje w momencie (lub w miarę) spełnienia następujących kryteriów: podpisania przez klienta protokołu odbioru technicznego lokalu; pod warunkiem otrzymania zapłaty za mieszkanie; oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości została w znacznym stopniu ukończona. Klienci dokonują płatności zgodnie z wcześniej ustalonym harmonogramem przed przeniesieniem kontroli nad składnikiem aktywów. Płatności te (zarówno te otrzymane już w gotówce, jak i te jeszcze nieotrzymane, ale należne na dzień sprawozdawczy zgodnie z harmonogramem płatności) są ujmowane na dzień sprawozdawczy jako płatności zaliczkowe (rozliczenia międzyokresowe przychodów, tj. zobowiązania z tytułu umów) do czasu ich ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie rozpoznania sprzedaży lokalu. Grupa zawiera z klientami umowy sprzedaży, które wymagają wpłaty zaliczek zgodnie z ustalonym harmonogramem. Na podstawie analizy umów stwierdzono, że nie zawierają one istotnego elementu finansowania ze względu na fakt, że zaliczki od klientów mają na celu zabezpieczenie wykonania umowy (tj. gwarantują, że klient nie wycofa się z zakupu, a z punktu widzenia klienta stanowią zabezpieczenie, że dany lokal zostanie mu sprzedany po ustalonej cenie), zatem są dokonywane z przyczyn innych niż zapewnienie finansowania deweloperowi. Ponadto, gdy nabywca znajduje się stosunkowo późno, tj. krótko przed przekazaniem lokalu, różnica między ceną zapłaconą przez takiego klienta a ceną zapłaconą przez klienta w przypadku podpisania umowy znacznie wcześniej nie wynika z wpływu potencjalnych odsetek w tym okresie, lecz ze zmian rynkowych cen mieszkań.

Rozpoznawanie przychodów z umów długoterminowych

Przychody z tytułu świadczenia usług długoterminowych są ujmowane proporcjonalnie do stopnia zaawansowania (ukończenia) prac, pod warunkiem, że wynik usługi można wiarygodnie oszacować. Kwotę przychodów ustala się przy zastosowaniu metody stopnia zaawansowania, tj. jako stosunek kosztów poniesionych od rozpoczęcia realizacji umowy do dnia sprawozdawczego do całkowitych budżetowanych kosztów wykonania usługi. Gdy nie można wiarygodnie oszacować wyniku transakcji dotyczącej usługi długoterminowej, przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie od klienta jest prawdopodobne. Usługi te obejmują głównie generalne wykonawstwo oraz usługi zarządzania świadczone na rzecz podmiotów powiązanych, w tym wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, jak również na rzecz Grupy Vantage.

Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Przychody z najmu

Przychody z najmu z tytułu leasingu operacyjnego nieruchomości inwestycyjnych oraz pozostałych nieruchomości są ujmowane metodą liniową przez okres obowiązywania umowy najmu.

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży obejmuje koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych, koszty usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych, koszty działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych oraz innych nieruchomości, koszt własny sprzedanych gruntów oraz pozostałe koszty bezpośrednio związane z podstawową działalnością operacyjną Grupy, niesklasyfikowane w powyższych kategoriach.

Koszty są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym samym okresie, w którym ujmowane są powiązane z nimi przychody (zasada współmierności przychodów i kosztów).

Grupa ujmuje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów koszty związane z realizacją danego projektu deweloperskiego proporcjonalnie do rozpoznanych przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych, tj. w momencie przekazania lokalu nabywcy. Do czasu przekazania lokalu, koszty te są ujmowane w pozycji zapasy w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

W konsekwencji znaczna część kosztów ujętych w danym okresie sprawozdawczym może dotyczyć wydatków poniesionych w okresach wcześniejszych, co skutkuje różnicą czasową między momentem wypływu gotówki a ujęciem kosztu w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych

Koszty lokali mieszkalnych i komercyjnych stanowi wartość bilansową zapasów dotyczących projektów mieszkaniowych, ujmowaną w momencie przeniesienia kontroli na klientów zgodnie z MSSF 15. Koszty te obejmują zakup gruntów i związanych z nimi kosztów, usługi doradcze związane z budową i nabyciem gruntu, infrastrukturę, roboty budowlane, nadzór projektowy, zarządzanie projektami, usługi architektoniczne i projektowe, skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego oraz inne koszty bezpośrednio przypisane do projektów.

Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej netto

Zyski bądź straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w roku, w którym powstały, i prezentowane jako „Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej netto".

Wartość godziwa jest ustalana na każdy dzień sprawozdawczy, zazwyczaj na podstawie wycen przeprowadzanych przez niezależnych, wykwalifikowanych rzeczoznawców przy użyciu uznanych technik wyceny, w tym metody pozostałościowej (ang. *residual method*) lub metody transakcji porównywalnych.

Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć

Grupa zawiera transakcje wniesienia lub zbycia przedsięwzięć lub grupy aktywów do wspólnych przedsięwzięć. Transakcje te spełniają kryteria rozpoznania zysku. W przypadku zbycia projektów zysk rozpoznawany jest w pełnej wysokości w okresie, w którym nastąpiła transakcja. W przypadku grup aktywów zysk rozpoznawany jest częściowo w okresie wystąpienia transakcji, a częściowo w momencie, gdy wspólne przedsięwzięcie dokonuje zbycia aktywów, których ten zysk dotyczył.

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

Pozycja ta obejmuje przypisany Grupie udział w zysku lub stracie jednostki, w której dokonano inwestycji we wspólne przedsięwzięcie). Jeżeli udział inwestora w stratach wspólnego przedsięwzięcia jest równy lub przekracza wartość inwestycji, inwestor zaprzestaje rozpoznawania swojego udziału w dalszych stratach. Po obniżeniu udziału inwestora do zera dodatkowe straty są rozpoznawane, a zobowiązanie jest ujmowane tylko w takim zakresie, w jakim inwestor zaciągnął prawne lub zwyczajowe zobowiązania bądź dokonał płatności w imieniu wspólnego przedsięwzięcia. Jeżeli wspólne przedsięwzięcie wykaże w późniejszym czasie zyski, inwestor wznawia rozpoznawanie swojego udziału w tych zyskach dopiero wtedy, gdy jego udział w zyskach zrówna się z udziałem w nierozpoznanych wcześniej stratach.

Wspólne przedsięwzięcia opisane powyżej ujmowane są w historycznych informacjach finansowych przy zastosowaniu metody praw własności. Oznacza to, że udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności jest ujmowany przez Grupę jako składnik zysku operacyjnego w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów i prezentowany w wierszu „Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu". Grupa prezentuje swój udział w wynikach wspólnych przedsięwzięć w ramach działalności operacyjnej, ponieważ jednostki te prowadzą działalność gospodarczą spójną z działalnością pozostałych spółek Grupy, a ich wyniki są raportowane i analizowane przez zarząd jako część działalności operacyjnej Grupy ROBYG.

Pozostałe przychody

Pozostałe przychody obejmują w szczególności rozwiązanie rezerw, zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych, kary od klientów i podwykonawców, odpis zobowiązań, rozwiązanie odpisu na oczekiwane straty kredytowe w odniesieniu do należności, odszkodowania i ugody oraz inne przychody niezwiązane bezpośrednio z podstawową działalnością operacyjną Grupy.

Koszty marketingu i sprzedaży

Koszty marketingu i sprzedaży obejmują wydatki poniesione w związku z promocją i sprzedażą projektów mieszkaniowych Grupy. Obejmują one w szczególności kampanie reklamowe i promocyjne, utrzymanie biur sprzedaży, prowizje sprzedażowe, opłaty na rzecz agencji marketingowych, wynagrodzenia działu sprzedaży i marketingu oraz inne koszty bezpośrednio związane z pozyskiwaniem umów rezerwacyjnych i zawieraniem umów deweloperskich.

Koszty te są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w chwili ich poniesienia.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu to koszty pośrednie, związane z funkcjonowaniem całej Grupy, których nie można bezpośrednio przypisać do konkretnych projektów deweloperskich lub działalności operacyjnej Grupy. Obejmują w szczególności wynagrodzenia kadry zarządzającej i personelu administracyjnego, koszty utrzymania biur, koszty usług obcych (m.in. IT, komunikacyjnych, doradczych i prawnych, audytorskich i księgowych), koszty ubezpieczeń oraz inne ogólne koszty administracyjne.

Przychody finansowe

Przychody finansowe obejmują przychody z tytułu odsetek bankowych, przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom niepowiązanym, przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym, przychody z odsetek od weksli otrzymanych od podmiotów powiązanych, efekt dyskonta, zysk z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto), dodatnie przychody z tytułu różnic kursowych netto oraz inne przychody finansowe niewymienione oddzielnie powyżej.

Koszty finansowe

Koszty finansowe obejmują wydatki wynikające z działalności finansowej Grupy i zawierają odsetki od kredytów bankowych i pożyczek od podmiotów powiązanych, odsetki od weksli własnych do podmiotów powiązanych, odsetki od obligacji, odsetki od pozostałych zobowiązań, koszty finansowe z tytułu leasingu, prowizje bankowe, opłaty związane z notowaniem obligacji Spółki na rynku publicznym, stratę z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto) oraz inne koszty finansowe niewymienione oddzielnie powyżej.

Pozostałe koszty

Pozostałe koszty obejmują w szczególności wydatki z tytułu utworzonych rezerw, odpisy na oczekiwane straty kredytowe w odniesieniu do należności, spisane należności, darowizny, koszty spraw sądowych, stratę ze zbycia i likwidacji rzeczowych aktywów trwałych, odszkodowania oraz inne pozycje niewymienione oddzielnie powyżej.

Omówienie wyników za okresy 3 miesięcy zakończone 31 marca 2026 r. i 2025 r.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za wskazane okresy.

	3 miesiace zakończone 31 marca		**Zmiana między[1]**
	2026 r.	**2025 r.**	**2026 r. a 2025 r.**
	(tys. PLN) / (niezbadane)		*(%) / (niezbadane)*
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży, w tym:	316.070	171.902	83,9
sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych	203.800	99.725	104,4
usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych	108.895	68.566	58,8
Koszt własny sprzedaży, w tym:	(246.847)	(136.072)	81,4
koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych	(139.266)	(67.585)	106,1

	3 miesiace zakończone 31 marca		Zmiana między[1]
	2026 r.	**2025 r.**	**2026 r. a 2025 r.**
	(tys. PLN) / (niezbadane)		*(%) / (niezbadane)*
koszt usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych	(103.076)	(63.522)	62,3
Zysk brutto na sprzedaży	**69.223**	**35.830**	**93,2**
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć	378	-	-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	1.948	(954)	(304,2)
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej netto	-	4.944	(100,0)
Pozostałe przychody	678	3.622	(81,3)
Koszty marketingu i sprzedaży	(9.667)	(7.604)	27,1
Koszty ogólnego zarządu	(17.191)	(17.250)	(0,3)
Pozostałe koszty	(205)	(293)	(30,0)
Zysk operacyjny	**45.164**	**18.295**	**146,9**

Źródło: Śródroczne Sprawozdanie Finansowe; [1]Spółka; zmiana pomiędzy okresem 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. a 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r.

Przychody ze sprzedaży

W okresach 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r. i 2025 r., przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych stanowiły odpowiednio 64,5% oraz 58,0% całkowitych przychodów ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży wzrosły o 144,2 mln PLN, czyli o 83,9%, do poziomu 316,1 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., w porównaniu do 171,9 mln PLN w analogicznym okresie 2025 r. Wzrost ten był wynikiem połączenia następujących czynników: (i) wzrostu przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych o 104,1 mln PLN, (ii) wzrostu przychodów z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcia oraz Grupy Vantage) o 40,3 mln PLN. Wskazana kwota 40,3 mln PLN obejmowała: (i) kwotę 40,8 mln PLN związaną z spadkiem przychodów z usług generalnego wykonawstwa świadczonych na rzecz wspólnych przedsięwzięć o 8,4 mln PLN, (ii) wzrost analogicznych przychodów uzyskanych od Grupy Vantage o 49,3 mln PLN oraz (iii) spadek przychodów z tytułu pozostałych usług świadczone do podmiotów powiązanych o 0,5 mln PLN. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., Grupa ROBYG zakończyła budowę 2 kolejnych etapów projektów obejmujących łącznie 443 lokali dla Grupy Vantage (łącznie około 1.315 lokali w budowie na rzecz portfela najmu Vantage na dzień 31 marca 2026 r.).

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych wzrosły o 104,1 mln PLN, czyli o 104,4%, osiągając poziom 203,8 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., w porównaniu z 99,7 mln PLN w analogicznym okresie 2025 r. Wzrost ten wynikał głównie z większej liczby przekazanych lokali: 256 lokali w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. w porównaniu do 120 lokali w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. Średni przychód na jednostkę w okresie zakończonym 31 marca 2026 r. wyniósł 796,1 tys. PLN (831,0 tys. PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r.).

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., podobnie jak w analogicznym okresie 2025 r., nie oddano do użytku żadnych nowych etapów (przekazano lokale z etapów, których budowa została zakończona w poprzednich okresach).

Poniższa tabela przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży za wskazane okresy.

	3 miesiące zakończone 31 marca		Zmiana między[1]
	2026 r.	**2025 r.**	2026 r. a 2025 r.
	(tys. PLN) / (niezbadane)		*(%) / (niezbadane)*
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	203.800	99.725	104,4
Przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.)	82.180	33.846	142,8
Przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcia)	26.715	34.720	(23,1)

	3 miesiące zakończone 31 marca		Zmiana między[1]
	2026 r.	**2025 r.**	2026 r. a 2025 r.
	(tys. PLN) / (niezbadane)		*(%) / (niezbadane)*
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	936	1.713	(45,4)
Pozostałe przychody od podmiotów niepowiązanych[2]	2.439	1.898	28,5
Razem przychody ze sprzedaży	**316.070**	**171.902**	**83,9**

Źródło: Śródroczne Sprawozdanie Finansowe; [1]Spółka; zmiana pomiędzy okresem 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. a 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r.; [2]Obejmuje głównie przychody z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi oraz przychody od pośredników.

W okresach 3 miesięcy zakończonych odpowiednio 31 marca 2026 r. i 2025 r., główne kategorie przychodów ze sprzedaży oraz ich udział w całkowitych przychodach ze sprzedaży obejmowały:

(i) przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych, które stanowiły odpowiednio 64.5% oraz 58.0% całkowitych przychodów ze sprzedaży.

(ii) przychody z tytułu usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałe świadczone do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage) (głównie usługi budowlane, ale także zarządzanie projektami, sprzedaż, marketing i inne usługi), które stanowiły odpowiednio 26.0% oraz 19.7% całkowitych przychodów ze sprzedaży. Wzrost poziomu przychodów z usług świadczonych na rzecz Grupy Vantage był spowodowany głównie wzrostem wartości usług budowlanych o 49,3 mln PLN, które wyniosły odpowiednio 80,0 mln PLN i 30,7 mln PLN. Wzrost przychodów z usług budowlanych wiązał się z rosnącą liczbą projektów realizowanych przez Grupę ROBYG jako wykonawcą na rzecz Grupy Vantage, w miarę jak Vantage przyspieszała rozwój swojego portfela lokali na wynajem w Polsce;

(iii) przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcia) (głównie usługi budowlane, ale także zarządzanie projektami, sprzedaż, marketing, opłaty licencyjne i inne usługi), które stanowiły odpowiednio 8,5% oraz 20,2% całkowitych przychodów ze sprzedaży. Przychody z tytułu świadczonych usług budowlanych wyniosły 26,7 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., podczas gdy w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. wyniosły one 34,7 mln PLN.

Przychody z tytułu usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych na rzecz Grupy Vantage wzrosły o 48,3 mln PLN, czyli o 142,8%, osiągając poziom 82,2 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., w porównaniu z 33,8 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. Wzrost ten był spowodowany głównie zwiększeniem skali usług budowlanych świadczonych na rzecz Grupy Vantage. Usługi budowlane wzrosły do 80,0 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., w porównaniu z 30,7 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. Przyczyną tego wzrostu było przede wszystkim przyspieszenie rozwoju portfela najmu Grupy Vantage, co przełożyło się na zwiększenie liczby etapów projektów realizowanych przez Grupę ROBYG jako wykonawcę na rzecz Vantage.

Przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych na rzecz wspólnych przedsięwzięć spadły o 8,0 mln PLN, czyli o 23,1%, do 26,7 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., w porównaniu z 34,7 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. Spadek wynikał ze spadku przychodów z usług generalnego wykonawstwa świadczonych na rzecz wspólnych przedsięwzięć, które wyniosły 22,8 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., w porównaniu z 31,3 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. Spadek ten był spowodowany realizacją mniejszej liczby etapów projektów w formule joint venture.

Koszt własny sprzedaży

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. oraz w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. całkowity koszt własny sprzedaży wyniósł, odpowiednio, 246,8 mln PLN i 136,1 mln PLN. Koszt własny sprzedaży stanowił, odpowiednio, 78,1% i 79,2% przychodów ze sprzedaży. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. oraz w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. większość kosztu własnego sprzedaży w każdym z analizowanych okresów dotyczyła sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych przekazanych klientom i ujętych bezpośrednio w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy. Liczba takich przekazań wyniosła 256 lokali w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. oraz 120 lokali w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. Koszty związane z tymi przekazami wyniosły 139,3 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. oraz 67,6 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r., co stanowiło 56,4% i 49,7% całkowitego kosztu sprzedaży w tych okresach, co wskazuje na rosnący udział kosztów związanych z przekazaniem lokali w całkowitym koszcie sprzedaży w analizowanym okresie.

Koszty usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych wyniosły 103,1 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. oraz 63,5 mln PLN w okresie 3 miesięcy

zakończonym 31 marca 2025 r. Udział tych kosztów w całkowitych kosztach sprzedaży zmniejszył się z 46,7% w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. do 41,8% w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r.

Wzrost kosztów związanych z przekazaniem lokali w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. oraz w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. wynikał przede wszystkim ze wzrostu liczby lokali przekazanych w tych okresach. Wzrost tych kosztów był mniejszy niż wzrost liczby przekazanych lokali, co odzwierciedla spadek średniego kosztu projektów deweloperskich zrealizowanych w tych okresach.

Średni koszt na m^2 PU lokali przekazanych wzrósł z około 9,415 PLN za m^2 PU w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. do 9,796 PLN za m^2 PU w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. Wzrost ten wynikał przede wszystkim z wyższych kosztów budowy na m^2 PU oraz wzrostu kosztów finansowania skapitalizowanych w kosztach projektów deweloperskich.

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 110,8 mln PLN, czyli o 81,4%, do 246,8 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., w porównaniu z 136,1 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. Wzrost kosztu własnego sprzedaży wynikał przede wszystkim z (i) wzrostu poziomu kosztów związanych z przekazaniem lokali w związku ze wzrostem liczby przekazanych lokali oraz (ii) wzrostu poziomu kosztów związanych z usługami generalnego wykonawstwa i innymi usługami świadczonymi na rzecz podmiotów powiązanych.

Koszty własny sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych wzrosły o 71,7 mln PLN, czyli o 106,1%, do 139,3 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. w porównaniu z 67,6 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. Wzrost ten, podobnie jak wzrost przychodów, wynikał z większej liczby przekazanych lokali, co zostało częściowo skompensowane przez spadek o 3,4% średniego kosztu jednostkowego ujętego w koszcie własnym sprzedaży (z 563,2 tys. PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. do 544,0 tys. PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r.).

Zysk brutto na sprzedaży

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. zysk brutto na sprzedaży wzrósł o 33,4 mln PLN, czyli o 93,2%, do 69,2 mln PLN w porównaniu z 35,8 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r., głównie w wyniku wzrostu poziomu zysku brutto wygenerowanego na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych o 32,4 mln PLN, z 32,1 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. do 64,5 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. Wzrost ten wynikał ze wzrostu liczby lokali przekazanych klientom o 136 lokali, z 120 lokali w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. do 256 lokali w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. Marża zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. wyniosła 31,7%, podczas gdy w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. wyniosła 32,2%. Wzrost zysku brutto wynikał przede wszystkim z większej liczby przekazanych lokali, przy wsparciu wyższej średniej ceny sprzedaży za metr kwadratowy, podczas gdy marża zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych pozostała zasadniczo stabilna w ujęciu rok do roku.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych wyniosły 203,8 mln PLN, przy średniej cenie sprzedaży wynoszącej 14.336 PLN za metr kwadratowy, w porównaniu z 99,7 mln PLN przy średniej cenie sprzedaży wynoszącej 13.894 PLN za metr kwadratowy w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. około 32,1% przychodów, czyli 65,4 mln PLN, ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych pochodziło z projektów z kategorii premium, w ramach której przekazano 61 lokali, przy średniej cenie sprzedaży wynoszącej 16.320 PLN za metr kwadratowy i marży brutto na poziomie 31,0%. Przychody te zostały wygenerowane głównie w Warszawie, gdzie przychody wyniosły 61,2 mln PLN i przekazano 58 lokali, oraz w mniejszym stopniu w Trójmieście, gdzie przychody wyniosły 4,2 mln PLN i przekazano 3 lokale. Około 67,9% przychodów, czyli 138,4 mln PLN, ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych pochodziło z projektów z kategorii średniej, w ramach której przekazano 195 lokali przy średniej cenie sprzedaży wynoszącej 13.557 PLN za metr kwadratowy oraz marży brutto na poziomie 32,0%. Obejmuje to projekty w (i) Warszawie, gdzie przychody wyniosły 64,7 mln PLN, oddano 85 lokali, średnia cena sprzedaży wyniosła 15.607 PLN za metr kwadratowy, a marża brutto 34,4%; (ii) Trójmieście, z przychodami w wysokości 24,8 mln PLN, 31 przekazanych lokali, średnią ceną sprzedaży wynoszącą 13.847 PLN za metr kwadratowy oraz marżą brutto na poziomie 31,1%; (iii) Poznań, z przychodami w wysokości 33,9 mln PLN, 57 przekazanych lokali, średnią ceną sprzedaży wynoszącą 11.718 PLN za metr kwadratowy oraz marżą brutto na poziomie 32,0%; oraz (iv) Wrocław, z przychodami w wysokości 15,1 mln PLN, 22 przekazanymi lokalami, średnią ceną sprzedaży wynoszącą 10.881 PLN za metr kwadratowy oraz marżą brutto na poziomie 23,0%. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. nie przekazano żadnych lokali w kategorii przystępnej cenowo, natomiast przychody ujęte w tym segmencie były nieistotne i wyniosły 0,004 mln PLN.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. około 41,7% przychodów, czyli 41,6 mln PLN, ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych pochodziło z projektów z kategorii premium, w ramach której przekazano 35 lokali, przy średniej cenie sprzedaży wynoszącej 18.485 PLN/m^2 i marży brutto na poziomie 37,7%. Przychody te zostały

wygenerowane głównie w Warszawie, gdzie przychody wyniosły 37,8 mln PLN i przekazano 33 lokale, oraz w mniejszym stopniu w Trójmieście, gdzie przychody wyniosły 3,8 mln PLN i przekazano 2 lokale. Około 51,0% przychodów, czyli 50,9 mln PLN, ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych pochodziło z projektów z kategorii średniej, w ramach której przekazano 70 lokali przy średniej cenie sprzedaży wynoszącej 12.431 PLN za metr kwadratowy oraz marży brutto na poziomie 28,6%. Obejmuje to projekty w (i) Trójmieście, z przychodami w wysokości 25,6 mln PLN, 33 przekazanymi lokalami, średnią ceną sprzedaży wynoszącą 12.539 PLN za metr kwadratowy oraz marżą brutto na poziomie 26,5%; (ii) w Warszawie, gdzie przychody wyniosły 19,9 mln PLN, przekazano 29 lokali, średnia cena sprzedaży wyniosła 12.832 PLN za metr kwadratowy, a marża brutto 31,0%; (iii) Poznań, z przychodami w wysokości 3,8 mln PLN, 6 przekazanych lokali, średnią ceną sprzedaży wynoszącą 11.369 PLN za metr kwadratowy oraz marżą brutto na poziomie 31,3%; oraz (iv) Wrocław, z przychodami w wysokości 1,5 mln PLN, 2 przekazanymi lokalami, średnią ceną sprzedaży wynoszącą 9.430 PLN za metr kwadratowy oraz marżą brutto na poziomie 28,2%. Około 7,3% przychodów, czyli 7,3 mln PLN, ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych pochodziło z projektów z kategorii przystępnej cenowo, w ramach której oddano 15 lokali, przy średniej cenie sprzedaży wynoszącej 8.695 PLN za metr kwadratowy i marży brutto na poziomie 25,9%. Przychody te zostały wygenerowane niemal w całości w Trójmieście, gdzie odnotowano przychody w wysokości 7,2 mln PLN i przekazano 15 lokali, podczas gdy w Warszawie odnotowano znikome przychody w wysokości 0,019 mln PLN i nie przekazano żadnych lokali.

Zysk brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych stanowił 93,2% całkowitego zysku brutto na sprzedaży, czyli 64,5 mln PLN z 69,2 mln PLN, w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., w porównaniu z 89,7%, czyli 32,1 mln PLN z 35,8 mln PLN, w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. 4,8%, czyli 3,3 mln PLN, całkowitego zysku brutto na sprzedaży pochodziło z usług świadczonych na rzecz Grupy Vantage, w porównaniu z 6,3%, czyli 2,3 mln PLN, w analogicznym okresie 2025 r. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. Grupa osiągnęła również zysk brutto na sprzedaży w wysokości 2,5 mln PLN ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych zaklasyfikowanych jako wspólne przedsięwzięcia, w porównaniu z zyskiem brutto w wysokości 2,8 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. Grupa osiągnęła zysk brutto na sprzedaży (w części dotyczącej najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości) w wysokości 0,6 mln PLN, w porównaniu z 1,3 mln PLN w analogicznym 2025 r. Pozostałe przychody i koszty spowodowały stratę brutto na sprzedaży w wysokości 1,7 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., w porównaniu ze stratą brutto na sprzedaży w wysokości 2,6 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r.

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca									
	2026 r.					2025 r.				
	Przychody (tys. PLN)	Powierzchnia (m^2 PU)	Przekazania (szt.)	Śr. cena sprzedaży (PLN/m^2)	Marża brutto (%)	Przychody (tys. PLN)	Powierzchnia (m^2 PU)	Przekazania (szt.)	Śr. cena sprzedaży (PLN/m^2)	Marża brutto (%)
Premium, w tym:	**65.383**	**4.006**	**61**	**16.320**	**31,0**	**41.586**	**2.250**	**35**	**18.485**	**37,7**
Warszawa	61.212	3.456	58	17.712	30,6	37.806	2.071	33	18.254	36,7
Trójmiasto	4.171	550	3	7.579	36,4	3.780	179	2	21.165	48,2
Średni, w tym:	**138.413**	**10.210**	**195**	**13.557**	**32,0**	**50.875**	**4.093**	**70**	**12.431**	**28,6**
Warszawa	64.662	4.143	85	15.607	34,4	19.934	1.554	29	12.832	31,0
Trójmiasto	24.840	1.794	31	13.847	31,1	25.620	2.043	33	12.539	26,5
Wrocław	15.055	1.384	22	10.881	23,0	1.546	164	2	9.430	28,2
Poznań	33.856	2.889	57	11.718	32,0	3.775	332	6	11.369	31,3
Przystępne cenowo, w tym:	**4**	**0**	**0**	**0**	**25,0**	**7.264**	**835**	**15**	**8.695**	**25,9**
Warszawa	0	0	0	0	0	19	0	0	0	100,0
Trójmiasto	4	0	0	0	25,0	7.245	835	15	8.672	25,7
Wrocław	0	0	0	0	0,0	0	0	0	0	0,0
RAZEM, w tym:	**203.800**	**14.216**	**256**	**14.336**	**31,7**	**99.725**	**7.178**	**120**	**13.894**	**32,2**
Warszawa	**125.873**	**7.599**	**143**	**16.564**	**32,6**	**57.748**	**3.625**	**62**	**15.935**	**34,7**
Trójmiasto	**29.017**	**2.344**	**34**	**12.377**	**31,8**	**36.655**	**3.057**	**50**	**11.986**	**28,6**
Wrocław	**15.055**	**1.384**	**22**	**10.881**	**23,0**	**1.548**	**164**	**2**	**9.430**	**28,2**
Poznań	**33.855**	**2.889**	**57**	**11.718**	**32,0**	**3.774**	**332**	**6**	**11.369**	**31,3**

Źródło: Spółka

Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć

Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć wyniósł 0,4 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. Grupa nie ujęła żadnego zysku na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. Grupa ujęła zysk w wysokości 0,4 mln PLN wynikający z kontynuacji rozliczania części odroczonego zysku wynikającego z transakcji wejścia do wspólnego przedsięwzięcia w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Rozliczenie to wynika z kontynuacji dostaw w ramach pierwszego etapu projektu Rytm Mokotowa (realizowanego przez Inwestycję 2016).

Więcej informacji na temat projektów Grupy realizowanych w formule joint ventures znajdują się w Nocie 9 do Historycznych Informacji Finansowych 2023–2025, Nocie 6 do Śródrocznego Sprawozdania Finansowego oraz w punkcie 8.1. *„Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej - Czynniki ogólne mające wpływ na wyniki operacyjne i finansowe Grupy – Projekty realizowane w strukturze wspólnych przedsięwzięć (tzw. joint ventures)"*.

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

Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu wzrósł o 2,9 mln PLN, czyli o 304,2%, do 1,9 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. w porównaniu ze stratą w wysokości 1,0 mln PLN w analogicznym 2025 r. W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. Grupa rozpoznała zysk netto w wysokości 1,5 mln PLN w spółce ujmowanej jako wspólne przedsięwzięcie Inwestycja 2016 Sp. z o.o. w związku z kontynuacją przekazywania lokali w ramach projektu Rytm Mokotowa oraz 0,7 mln PLN zysku netto w spółce ujmowanej jako wspólne przedsięwzięcie Robyg Mój Ursus Sp. z o.o. (przekazanie lokali w ramach tego projektu zostało zakończone). Zostało to skompensowane stratą netto (0,3 mln PLN) poniesioną przez wspólne przedsięwzięcie Affane sp. z o.o. (projekt Wendy, który na Datę Prospektu znajduje się w trakcie realizacji).

Więcej informacji na temat projektów Grupy realizowanych w formule joint venture znajduje się w pkt 9.6. *„Opis działalności Grupy ROBYG – Model biznesowy – Projekty realizowane jako joint venture"*.

Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. Grupa nie ujęła przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych. W porównaniu z okresem 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r., w którym Grupa ujęła jedynie przeszacowanie sprzedanej nieruchomości komercyjnej w Warszawie (4,9 mln PLN związane z przeszacowaniem tej nieruchomości do ceny sprzedaży).

Dodatkowe informacji na temat nieruchomości inwestycyjnych znajdują się w Nocie 18 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025 oraz w Nocie 9 do Śródrocznego Sprawozdania finansowego.

Pozostałe przychody

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. pozostałe przychody spadły o 2,9 mln PLN, czyli o 81,3%, do poziomu 0,7 mln PLN, w porównaniu z 3,6 mln PLN w analogicznym okresie 2025 r. Spadek pozostałych przychodów w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. wynikał głównie z faktu, że w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. Grupa rozpoznała zysk z jednorazowej sprzedaży aktywów trwałych w wysokości 2,7 mln PLN.

Koszty marketingu i sprzedaży

Koszty marketingu i sprzedaży wzrosły o 2,1 mln PLN, czyli o 27,1%, do 9,7 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., w porównaniu z 7,6 mln PLN w analogicznym okresie 2025 r. Wzrost ten wynika głównie z dwóch czynników: (i) wyższych kosztów wynagrodzeń wraz z kosztami prowizji od sprzedaży zewnętrznej (wzrost o 1,5 mln PLN) oraz (ii) wyższych kosztów IT, związanych głównie z wdrożeniem nowego systemu CRM (wzrost o 0,5 mln PLN). Wzrost kosztów wynagrodzeń jest związany z wyższym poziomem przedsprzedaży (w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. Grupa sprzedała w przedsprzedaży 620 lokali, podczas gdy w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. Grupa sprzedała w przedsprzedaży 500 lokali).

Koszty ogólnego zarządu

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. koszty ogólnego zarządu spadły o 0,1 mln PLN, czyli o 0,3%, do poziomu 17,2 mln PLN, w porównaniu z 17,3 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. W obu okresach koszty ogólnego zarządu utrzymały się na stabilnym poziomie.

Pozostałe koszty

Pozostałe koszty utrzymały się na porównywalnym poziomie w obu okresach i spadły o 0,1 mln PLN, czyli o 30,0%, do 0,2 mln PLN w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., w porównaniu z 0,3 mln PLN w analogicznym okresie 2025 r.

Zysk operacyjny

Zysk operacyjny wzrósł o 26,9 mln PLN, czyli o 146,9%, do poziomu 45,2 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. w porównaniu do 18,3 mln PLN w analogicznym okresie 2025 r., co wynikało głównie z: (i) ze wzrostu zysku brutto na sprzedaży o 33,4 mln PLN, czyli o 93,2%; (ii) ze wzrostem zysku na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć o 0,4 mln PLN oraz (iii) wzrostem udziału w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności o 2,9 PLN, czyli o 304.2%. Wzrost zysku operacyjnego został częściowo skompensowany przez: (i) wzrost kosztów marketingu i sprzedaży o 2,1 mln PLN (o 27,1%); (ii) spadkiem przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto o 4,9 mln PLN, czyli o 100,0% (patrz pkt 8.3: *„Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej – Wyniki operacyjce - Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej netto"*). Czynniki wpływające na wzrost tych kosztów opisano we wcześniejszych sekcjach niniejszego dokumentu.

Należy zauważyć, że koszt własny sprzedaży pozostał na stabilnym poziomie w ujęciu proporcjonalnym – stanowił 78,1% przychodów ze sprzedaży w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. w porównaniu do 79,2% w analogicznym okresie 2025 r.

Przychody finansowe

Przychody finansowe spadły o 1,1 mln PLN, czyli o 17,6%, do poziomu 5,1 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. w porównaniu do 6,1 mln PLN w analogicznym okresie 2025 r. Spadek ten wynikał głównie: (i) ze spadku przychodów z tytułu odsetek bankowych (o 0,3 mln PLN, czyli o 22,0%); (ii) ze spadku przychodów z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym (o 1,2 mln PLN, czyli o 40,0%), co zostało skompensowane przez: (iii) wzrost efektu dyskonta (o 0,2 mln PLN, czyli o 16,1%) kaucji zatrzymanych od podwykonawców pracujących na budowach.

Koszty finansowe

Koszty finansowe wzrosły o 0,05 mln PLN, czyli o 1,1%, do 4,6 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., w porównaniu z 4,5 mln PLN w analogicznym okresie 2025 r. Struktura kosztów finansowych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. obejmowała m.in.: odsetki od obligacji w kwocie 2,0 mln PLN, w porównaniu do 1,9 mln PLN w analogicznym okresie 2025 r., odsetki od kredytów bankowych w kwocie 0,4 mln PLN (1,2 mln PLN w analogicznym okresie 2025 r.), prowizje bankowe w wysokości 0,9 mln PLN (0,4 mln PLN w analogicznym 2025 r.), odsetki od pożyczek i weksli własnych do podmiotów powiązanych w wysokości 0,7 mln PLN (0,2 mln PLN w analogicznym okresie 2025 r.), a także koszty finansowe z tytułu zobowiązań leasingowych w wysokości 0,4 mln PLN (0,3 mln PLN w analogicznym 2025 r.).

Zysk brutto

Zysk brutto wzrósł o 25,7 mln PLN, czyli o 129,1%, do poziomu 45,7 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r., w porównaniu do 19,9 mln PLN w analogicznym okresie 2025 r. Wzrost ten wynikał głównie (i) ze wzrostu zysku operacyjnego (o 26,9 mln PLN), co zostało częściowo skompensowane przez (ii) spadek przychodów finansowych (o 1,1 mln PLN, czyli o 17,6%) w wyniku czynników opisanych powyżej.

Podatek dochodowy

W okresach 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r. i 2025 r., efektywna stawka podatkowa wyniosła odpowiednio 19,8% i 22,5%.

Obciążenie podatkiem dochodowym wzrosło o 4,6 mln PLN, czyli o 101,9%, do poziomu 9,0 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. w porównaniu do 4,5 mln PLN w analogicznym okresie 2025 r. Wzrost ten był spowodowany głównie wzrostem zysku operacyjnego, co przełożyło się na zwiększenie podstawy opodatkowania.

Zysk netto za okres

Ze względu na czynniki opisane powyżej, zysk netto wzrósł o 21,2 mln PLN, czyli o 136,9%, do poziomu 36,6 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. w porównaniu do 15,5 mln PLN w analogicznym okresie 2025 r.

Omówienie wyników za lata zakończone 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za wskazane okresy.

	Rok zakończony 31 grudnia			Zmiana między[1]	
	2025 r.	2024 r.	2023 r.	2025 r. a 2024 r.	2024 r. a 2023 r.
	(tys. PLN) / (zbadane)			*(%) / (niezbadane)*	
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży, w tym:	1.546.114	1.301.353	1.813.037	18,8	(28,2)
sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych	1.100.345	1.116.457	1.735.823	(1,4)	(35,7)
usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych	405.104	166.513	15.798	143,3	954,0
Koszt własny sprzedaży, w tym:	(1.167.643)	(975.391)	(1.350.817)	19,7	(27,8)
koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych	(754.745)	(814.561)	(1.314.716)	(7,3)	(38,0)
koszt usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych	(381.027)	(141.484)	(9.186)	169,3	1.440,2
Zysk brutto na sprzedaży	**378.471**	**325.962**	**462.220**	**16,1**	**(29,5)**
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć	1.246	18.295	29.913	(93,2)	(38,8)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	2.894	13.271	-	(78,2)	-
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej netto	133.605	19.867	57.615	572,5	(65,5)
Pozostałe przychody	8.143	3.520	5.961	131,3	(40,9)
Koszty marketingu i sprzedaży	(36.880)	(24.111)	(31.400)	53,0	(23,2)
Koszty ogólnego zarządu	(70.076)	(62.254)	(54.745)	12,6	13,7
Pozostałe koszty	(6.429)	(7.707)	(2.788)	(16,6)	176,4
Zysk operacyjny	**410.974**	**286.843**	**466.776**	**43,3**	**(38,5)**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025; [1]Spółka

Przychody ze sprzedaży

W latach zakończonych w dniu odpowiednio 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r., przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych stanowiły odpowiednio 71,2%, 85,8% oraz 95,7% całkowitych przychodów ze sprzedaży.

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2024 r.

Przychody ze sprzedaży wzrosły o 244,8 mln PLN, czyli o 18,8%, do poziomu 1.546,1 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r., w porównaniu do 1.301,4 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Wzrost ten był wynikiem połączenia następujących czynników: (i) wzrostu przychodów z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcia oraz Grupy Vantage) o 238,6 mln PLN; (ii) wzrostu przychodów ze sprzedaży gruntów i od podmiotów niepowiązanych i przychodów ze sprzedaży gruntów i nakładów poniesionych na grunt od podmiotów powiązanych o 20,5 mln PLN; (iii) wzrostu przychodów z najmu nieruchomości inwestycyjnych (głównie nieruchomości położonych na gruntach nabytych przez Grupę, które nadal posiadają najemców) i pozostałych nieruchomości o 2,4 mln PLN; (iv) spadku przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych o 16,1 mln PLN. Z kwoty 238,6 mln PLN (wzrost przychodów z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych – na rzecz wspólnych przedsięwzięć oraz Grupy Vantage) 233,2 mln PLN wiązało się ze wzrostem usług budowlanych świadczonych na rzecz joint ventures (wzrost o 58,7 mln PLN) oraz Grupy Vantage (wzrost o 174,5 mln PLN). W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa ROBYG rozpoczęła budowę kolejnych etapów projektów dla Grupy Vantage (łącznie około 1.523 lokali w budowie na rzecz portfela najmu Vantage na dzień 31 grudnia 2025 r.).

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych nieznacznie spadły w tym samym okresie o 16,1 mln PLN, czyli o 1,4%, do poziomu 1.100,3 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 1.116,5 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Spadek ten był głównie wynikiem mniejszej liczby przekazań: 1.476 lokali w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 1.778 lokali w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r., co

zostało częściowo skompensowane przez 18,8% wzrost średniego przychodu na lokal rozpoznany w przychodach (z 627,9 tys. PLN w roku 2024 do 745,5 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r.).

Niższa liczba przekazań w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. była spowodowana głównie niższym poziomem uzyskanych pozwoleń na budowę w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r., co przełożyło się na mniejszą liczbę wybudowanych budynków. Jednocześnie wyższy poziom średniego przychodu na lokal jest połączonym efektem: (i) wzrostu cen, którego skutek jest odzwierciedlony w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r.; (ii) struktury projektów (tzw. project mix) przekazanych klientom.

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2023 r.

Przychody ze sprzedaży spadły o 511,7 mln PLN, czyli o 28,2%, do poziomu 1.301,4 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 1.813,0 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Spadek ten był spowodowany głównie połączeniem następujących czynników: (i) spadku przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych o 619,4 mln PLN; (ii) spadku przychodów ze sprzedaży gruntów o od podmiotów niepowiązanych 41,4 mln PLN; (iii) spadku przychodów z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości o 2,3 mln PLN; oraz (iv) wzrostu przychodów z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych na rzecz podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcia oraz Grupy Vantage) o 150,7 mln PLN, z czego 134,0 mln PLN dotyczyło wzrostu świadczonych usług budowlanych. W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Grupa ROBYG rozpoczęła realizację swoich pierwszych projektów w ramach joint venture, jednak w żadnym z nich nie rozpoczęto prac budowlanych. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. usługi budowlane świadczone na rzecz wspólnych przedsięwzięć wyniosły 68,2 mln PLN i dotyczyły budowy dwóch głównych projektów. Usługi budowlane świadczone na rzecz Grupy Vantage w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. wyniosły 4,9 mln PLN, podczas gdy w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. wzrosły do 70,7 mln PLN i dotyczyły budowy dwóch głównych projektów.

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych również spadły w tym samym okresie o 619,4 mln PLN, czyli o 35,7%, do poziomu 1.116,5 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 1.735,8 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Spadek ten był wynikiem mniejszej liczby przekazań: 1.778 lokali w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 3.359 lokali w roku zakończonym 31 grudnia 2023., co zostało częściowo skompensowane przez 21,5% wzrost średniego przychodu na lokal rozpoznanego w przychodach ze sprzedaży. Spadek liczby przekazań wynikał przede wszystkim z bardzo wysokiej bazy lokali przekazanych klientom w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. W dniu 1 lipca 2023 r. wszedł w życie rządowy program wsparcia mieszkalnictwa „Bezpieczny Kredyt 2%", mający na celu dopłaty do zakupu lokali mieszkalnych przez potencjalnych nabywców. W ramach programu „Bezpieczny Kredyt 2%", według Biura Informacji Kredytowej, banki w Polsce udzieliły około 59.600 kredytów hipotecznych o łącznej wartości około 24,2 mld PLN, co uczyniło ten program istotnym czynnikiem stymulującym popyt na mieszkaniowe kredyty hipoteczne w latach zakończonych 31 grudnia 2023 r. i 2024 r. – szczególnie w segmencie osób kupujących swoje pierwsze mieszkanie.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. w wyniku wprowadzenia programu Bezpieczny Kredyt 2% oraz obniżenia stóp referencyjnych przez Narodowy Bank Polski z poziomu 6,75% w sierpniu 2023 r. do 5,75% w październiku 2023 r., Grupa odnotowała znaczący wzrost przedsprzedaży w porównaniu do roku zakończonego 31 grudnia 2022 r. – zarówno w ujęciu wartościowym, jak i wolumenowym. Wartość zakontraktowanych lokali mieszkalnych i komercyjnych wzrosła z 1.075,9 mln PLN do 1.853,0 mln PLN, co stanowi wzrost o 72,2% rok do roku (przy jednoczesnym wzroście średniej ceny za m^2 o 11,3% w tym samym okresie). W tym samym czasie liczba zakontraktowanych lokali mieszkalnych i komercyjnych wzrosła z 2.114 do 3.071 sztuk (tj. o 45,3%), a łączna ich powierzchnia użytkowa (PU) wzrosła z około 100.900 m^2 do około 156.100 m^2 (tj. o 54,7%). Przychody ze sprzedaży

Poniższa tabela przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży za wskazane okresy.

	Rok zakończony 31 grudnia			Zmiana między[1]	
	2025 r.	2024 r.	2023 r.	2025 r. a 2024 r.	2024 r. a 2023 r.
	(tys. PLN) / (zbadane)			*(%) / (niezbadane)*	
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	1.100.345	1.116.457	1.735.823	(1,4)	(35,7)
Przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage)	264.430	88.108	14.854	200,1	493,2
Przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcia)	140.674	78.405	944	79,4	8.205,6

	Rok zakończony 31 grudnia			Zmiana między[1]	
	2025 r.	2024 r.	2023 r.	2025 r. a 2024 r.	2024 r. a 2023 r.
	(tys. PLN) / (zbadane)			*(%) / (niezbadane)*	
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	6.609	4.205	6.457	57,2	(34,9)
Przychody ze sprzedaży gruntów od podmiotów niepowiązanych	12.572	3.000	44.350	319,1	(93,2)
Przychody ze sprzedaży gruntów i nakładów na grunt od podmiotów powiązanych (Grupa Vantage)	10.977	-	-	-	-
Zysk z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	183	5.174	(100,0)	(96,5)
Pozostałe przychody od podmiotów niepowiązanych[2]	10.507	10.995	5.435	(4,4)	102,3
Razem przychody ze sprzedaży	**1.546.114**	**1.301.353**	**1.813.037**	**18,8**	**(28,2)**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025; [1]Spółka; [2]Obejmuje głównie przychody z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi oraz przychody od pośredników.

W latach zakończonych w dniu odpowiednio 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r., główne kategorie przychodów ze sprzedaży oraz ich udział w całkowitych przychodach ze sprzedaży obejmowały:

(i) przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych, które stanowiły odpowiednio 71,2%, 85,8% oraz 95,7% całkowitych przychodów ze sprzedaży.

(ii) przychody z tytułu usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałe świadczone do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage) (głównie usługi budowlane, ale także zarządzanie projektami, sprzedaż, marketing i inne usługi), które stanowiły odpowiednio 17,1%, 6,8% oraz 0,8% całkowitych przychodów ze sprzedaży. Wzrost poziomu przychodów z usług świadczonych na rzecz Grupy Vantage był spowodowany głównie operacyjną integracją Grupy ROBYG i Grupy Vantage po zakupie Spółki przez TAG, co miało miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. (TAG jest również 100-procentowym udziałowcem Grupy Vantage). Kluczowym czynnikiem tego wzrostu były usługi budowlane, które wyniosły w poszczególnych latach odpowiednio 245,1 mln PLN, 70,7 mln PLN oraz 4,9 mln PLN. Wzrost przychodów z usług budowlanych wiązał się z rosnącą liczbą projektów realizowanych przez Grupę ROBYG jako wykonawcą na rzecz Grupy Vantage, w miarę jak Vantage przyspieszała rozwój swojego portfela lokali na wynajem w Polsce. Przed integracją Vantage korzystał z zewnętrznych generalnych wykonawców;

(iii) przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcia) (głównie usługi budowlane, ale także zarządzanie projektami, sprzedaż, marketing, opłaty licencyjne i inne usługi), które stanowiły odpowiednio 9,1%, 6,0% oraz 0,1% całkowitych przychodów ze sprzedaży. Rok zakończony 31 grudnia 2023 r. był pierwszym rokiem, w którym ROBYG zawarł umowy joint venture z partnerem, zatem przychody wygenerowane w tym okresie miały marginalną wartość. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. prowadzono budowę dwóch etapów projektów, w wyniku czego przychody z usług budowlanych wyniosły 68,2 mln PLN, natomiast w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. usługi te osiągnęły już poziom 127,0 mln PLN (w ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2024 r. Grupa przystąpiła do kolejnego projektu typu joint venture);

(iv) przychody ze sprzedaży gruntów od podmiotów niepowiązanych, które stanowiły odpowiednio 0,8%, 0,2% oraz 2,4% całkowitych przychodów ze sprzedaży. Transakcje dotyczące sprzedaży gruntów mają charakter nieregularny i powinny być analizowane oddzielnie. Co więcej, w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Spółka wygenerowała przychody ze sprzedaży gruntów i nakładów na grunt od podmiotów powiązanych, co stanowiło 0,7% całkowitych przychodów ze sprzedaży w tym roku.

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2024 r.

Przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczone do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage) wzrosły o 176,3 mln PLN, czyli o 200,1%, do poziomu 264,4 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r., w porównaniu do 88,1 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Wzrost ten był spowodowany głównie zwiększeniem skali usług budowlanych, które wzrosły do 245,1 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 70,7 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Przyczyną tego wzrostu było przede wszystkim przyspieszenie rozwoju portfela najmu Grupy Vantage, co przełożyło się na zwiększenie liczby etapów projektów realizowanych przez Grupę ROBYG jako wykonawcę na rzecz Vantage.

Przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych na rzecz wspólnych przedsięwzięć wzrosły o 62,3 mln PLN, czyli o 79,4%, do poziomu 140,7 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 78,4 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Wzrost ten wynikał głównie ze zwiększenia poziomu usług generalnego wykonawstwa świadczonych na rzecz wspólnych przedsięwzięć, które wzrosły do

127,0 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 68,2 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Wzrost ten był związany z rozpoczęciem prac budowlanych na nowych etapach projektów realizowanych w formule joint venture.

Przychody ze sprzedaży gruntów od podmiotów niepowiązanych w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. wyniosły 12,6 mln PLN, podczas gdy w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. wyniosły 3,0 mln PLN. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa dokonała również sprzedaży gruntów oraz nakładów dotyczących innego gruntu na rzecz podmiotów powiązanych (Grupa Vantage) w kwocie 11,0 mln PLN. Transakcje dotyczące sprzedaży gruntów mają charakter nieregularny i powinny być analizowane oddzielnie w każdym roku. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa sprzedała część działki w Warszawie w dzielnicy Ursynów podmiotowi zewnętrznemu, a jednocześnie sprzedała część działki w Gdańsku na rzecz Grupy Vantage.

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2023 r.

Przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych na rzecz Grupy Vantage wzrosły o 73,3 mln PLN, czyli o 493,2%, do poziomu 88,1 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 14,9 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Wzrost ten był spowodowany głównie operacyjną integracją ROBYG i Grupy Vantage po zakupie ROBYG przez TAG AG, co miało miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. (TAG jest również 100-procentowym udziałowcem Grupy Vantage). Kluczowym czynnikiem tego wzrostu były usługi budowlane, które wzrosły do 70,7 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 w porównaniu do 4,9 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.

Przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczone do wspólnych przedsięwzięć wzrosły o 77,5 mln PLN, czyli o 8.205,6%, do poziomu 78,4 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 0,9 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Wzrost ten wynikał głównie z faktu, że w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Grupa ROBYG zawarła pierwsze umowy wspólnych przedsięwzięć. Ponadto w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. przystąpiono do kolejnego wspólnego przedsięwzięcia. Rozpoczęcie prac budowlanych na pierwszych etapach projektów realizowanych w formule wspólnych przedsięwzięć nastąpiło w ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2024 r.

Przychody ze sprzedaży gruntów od podmiotów niepowiązanych w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. wyniosły 3,0 mln PLN, natomiast w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. wyniosły 44,4 mln PLN. Transakcje dotyczące sprzedaży gruntów mają charakter nieregularny i są wynikiem decyzji biznesowych podejmowanych przez zarząd Grupy. Przychody wygenerowane ze sprzedaży gruntów w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. dotyczyły głównie sprzedaży działki w Warszawie (w dzielnicy Mokotów) na rzecz podmiotu niepowiązanego za kwotę 40,0 mln PLN.

Koszt własny sprzedaży

W latach zakończonych odpowiednio 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. całkowity koszt własny sprzedaży wyniósł 1.167,6 mln PLN w 2025 r., 975,4 mln PLN w 2024 r. oraz 1.350,8 mln PLN w 2023 r. Koszt własny sprzedaży stanowił odpowiednio 75,5%, 75,0% i 74,5% przychodów ze sprzedaży. W latach zakończonych 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. większość kosztu własnego sprzedaży w każdym z analizowanych okresów dotyczyła sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych przekazanych klientom i ujętych bezpośrednio w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy. Liczba takich przekazań wyniosła 1.476 lokali w 2025 r., 1.778 lokali w 2024 r. oraz 3.359 lokali w 2023 r. Koszty związane z tymi przekazaniami wyniosły odpowiednio 1.314,7 mln PLN w 2023 r., 814,6 mln PLN w 2024 r. oraz 754,7 mln PLN w 2025 r., co stanowiło 97,3%, 83,5% i 64,6% całkowitego kosztu własnego sprzedaży w poszczególnych okresach, wskazując na malejący udział kosztów związanych z odbiorami lokali (przekazaniami) w całkowitym koszcie własnym sprzedaży w analizowanym okresie.

Pozostały koszt własny sprzedaży wyniósł 412,9 mln PLN w 2025 r., 160,8 mln PLN w 2024 r. oraz 36,1 mln PLN w 2023 r. i dotyczył głównie kosztów usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych (Grupy Vantage i wspólnych przedsięwzięć), a także kosztu własnego sprzedanych gruntów i nakładów na grunt oraz pozostałych kosztów. W rezultacie udział tych kosztów w całkowitym koszcie własnym sprzedaży wzrósł z 2,7% w 2023 r. do 16,5% w 2024 roku i 35,4% w 2025 r.

Spadek kosztów związanych z przekazaniami w latach 2024 r. i 2025 r. był podyktowany głównie niższą liczbą lokali przekazanych w tych okresach. Jednakże spadek tych kosztów był mniej wyraźny niż spadek liczby przekazań lokali, co odzwierciedla wzrost średniego kosztu projektów deweloperskich ukończonych w tych okresach.

Wynikało to głównie ze wzrostu średniego kosztu na metr kwadratowy PU przekazanych lokali, który wzrósł z około 8.000 PLN za m^2 PU w 2023 r. do 8.500 PLN za m^2 PU w 2024 r. oraz 9.500 PLN za m^2 PU w 2025 r. Wzrost ten był napędzany przede wszystkim przez wyższe koszty budowy w przeliczeniu na PU, wyższe koszty gruntów rozpoznane w projektach ukończonych w 2025 r. oraz wzrost kosztów finansowania skapitalizowanych w koszcie projektów deweloperskich.

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2024 r.

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 192,3 mln PLN, czyli o 19,7%, do poziomu 1.167,6 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 975,4 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Wzrost kosztu własnego sprzedaży był podyktowany głównie: (i) wzrostem kosztów usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych (Grupy Vantage oraz wspólnych przedsięwzięć) o 239,5 mln PLN; oraz (ii) wzrostem kosztu własnego sprzedanych gruntów oraz nakładów na grunt (w tym gruntów sprzedanych do podmiotów powiązanych) o 17,4 mln PLN.

Z drugiej strony, koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych spadł o 59,8 mln PLN, czyli o 7,3%, do poziomu 754,7 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 814,6 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Spadek ten, podobnie jak spadek przychodów, był wynikiem mniejszej liczby przekazań, co zostało częściowo skompensowane przez 11,6% wzrost średniego kosztu lokalu rozpoznanego w koszcie własnym sprzedaży (z 458 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. do 511 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r.).

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2023 r.

Koszt własny sprzedaży spadł o 375,4 mln PLN, czyli o 27,8% – do poziomu 975,4 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 1.350,8 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Spadek kosztu własnego sprzedaży był podyktowany głównie: (i) spadkiem kosztu własnego sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych o 500,2 mln PLN; (ii) spadkiem kosztu własnego sprzedanych gruntów podmiotom niepowiązanym o 19,2 mln PLN; (iii) spadkiem kosztu działalności w zakresie najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości o 2,3 mln PLN; (iv) wzrostem kosztu usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych (Grupy Vantage oraz wspólnych przedsięwzięć) o 132,3 mln PLN; oraz (v) wzrostem pozostałych kosztów o 14,0 mln PLN.

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych spadł o 500,2 mln PLN, czyli o 38,0%, do poziomu 814,6 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 1.314,7 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Spadek ten, podobnie jak spadek przychodów, był wynikiem mniejszej liczby przekazań, co zostało częściowo skompensowane przez 17,1% wzrost średniego kosztu lokalu rozpoznanego w koszcie własnym sprzedaży (z 391 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. do 458 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r.).

Koszty według rodzaju za lata zakończone 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie kosztów w układzie rodzajowym za wskazane okresy.

	Rok zakończony 31 grudnia			**Zmiana między[1]**	
	2025 r.	**2024 r.**	**2023 r.**	**2025 r. a 2024 r.**	**2024 r. a 2023 r.**
	(tys. PLN) / (zbadane)			*(%) / (niezbadane)*	
Nabyte grunty	(479.114)	(398.859)	(206.720)	20,1	92,9
Amortyzacja	(7.440)	(6.879)	(6.427)	8,2	7,0
Zużycie materiałów i energii	(17.432)	(16.996)	(15.410)	2,6	10,3
Usługi budowlane	(1.002.519)	(664.121)	(807.141)	51,0	(17,7)
Inne usługi obce	(206.187)	(132.038)	(105.911)	56,2	24,7
Podatki i opłaty	(19.571)	(14.527)	(15.467)	34,7	(6,1)
Koszty świadczeń pracowniczych	(64.101)	(51.991)	(47.109)	23,3	10,4
Pozostałe koszty rodzajowe	(2.748)	(2.019)	(1.800)	36,1	12,2
Koszty według rodzaju ogółem, w tym:	**(1.799.112)**	**(1.287.430)**	**(1.205.985)**	**39,7**	**6,8**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(1.167.643)	(975.391)	(1.350.817)	19,7	(27,8)
Pozycje ujęte w kosztach marketingu i sprzedaży	(36.880)	(24.111)	(31.400)	53,0	(23,2)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(70.076)	(62.254)	(54.745)	12,6	13,7
Zmiana stanu zapasów	(524.513)	(225.674)	230.977	132,4	(197,7)

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025; [1]Spółka

W latach zakończonych odpowiednio 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. główne kategorie kosztów według rodzaju (oraz ich udział w kosztach ogółem) obejmowały: (i) nabyte grunty, które stanowiły odpowiednio 26,6%, 31,0% oraz 17,1% kosztów; (ii) usługi budowlane, które stanowiły odpowiednio 55,7%, 51,6% oraz 66,9% kosztów; (iii) inne usługi

obce (takie jak usługi doradcze, marketingowe i informatyczne), które stanowiły odpowiednio 11,5%, 10,3% oraz 8,8% kosztów; oraz (iv) koszty świadczeń pracowniczych, które stanowiły odpowiednio 3,6%, 4,0% oraz 3,9% kosztów.

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2024 r.

W 2025 r. Grupa odnotowała dynamiczny wzrost kosztów usług budowlanych w porównaniu do 2024 r., który był przede wszystkim wynikiem istotnego zwiększenia skali działalności budowlanej Grupy.

Koszty według rodzaju wzrosły o 511,7 mln PLN, czyli o 39,7%, do poziomu 1.799,1 mln PLN w 2025 r. w porównaniu do 1.287,4 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. głównie w wyniku wzrostu kosztów usług budowlanych o 338,4 mln PLN, kosztów nabytych gruntów o 80,3 mln PLN oraz kosztów innych usług obcych o 74,1 mln PLN.

Łącznie, większa liczba nowych projektów oraz rozszerzenie zakresu świadczonych usług doprowadziły do istotnego wzrostu kosztów budowy w 2025 r., odzwierciedlając zdolność Grupy do realizacji większego wolumenu inwestycji przy jednoczesnym utrzymaniu wysokich standardów jakości.

Wzrost kosztów usług obcych w roku 2025 w porównaniu do roku 2024 był podyktowany przede wszystkim rozszerzeniem działalności operacyjnej Grupy oraz realizacją nowych projektów deweloperskich. W szczególności do tego wzrostu przyczyniły się następujące czynniki: (i) wzrost kosztów projektowania i zarządzania projektami – w 2025 r. w porównaniu do 2024 r. Grupa rozpoczęła budowę znacznie większej liczby inwestycji, co skutkowało wyższym zapotrzebowaniem na usługi projektowe i wsparcie w zarządzaniu projektami; (ii) wzrost kosztów usług IT – wynikający z rozpoczęcia wdrażania nowych systemów informatycznych wspierających procesy operacyjne i zarządcze, w tym systemów ERP i CRM; (iii) wzrost kosztów usług świadczonych przez kontrahentów B2B – napędzany większą skalą trwających projektów i koniecznością angażowania dodatkowych specjalistów; (iv) wzrost kosztów marketingu – związany z uruchomieniem kampanii marketingowych dla większej liczby nowych inwestycji (w tym projektów wspólnie kontrolowanych z partnerem, dla których Grupa świadczy usługi marketingowe).

W 2025 r. Grupa odnotowała dynamiczny wzrost kosztów usług budowlanych w porównaniu do roku 2024, co było podyktowane przede wszystkim znacznym rozszerzeniem skali działalności budowlanej Grupy. W 2025 roku Grupa uzyskała znaczną liczbę nowych pozwoleń na budowę, co umożliwiło rozpoczęcie dużej liczby nowych projektów deweloperskich. W 2025 r. Grupa rozpoczęła budowę niemal 4.000 lokali, natomiast w 2024 r. było to nieco ponad 1.900 lokali. W rezultacie nastąpił równoległy wzrost zapotrzebowania na usługi budowlane, co w sposób naturalny doprowadziło do wyższych kosztów tych usług.

Co więcej, Grupa kontynuowała strategię rozszerzania zakresu swojej działalności poprzez podejmowanie nowych projektów budowlanych dla Grupy Vantage, co również przyczyniło się do wzrostu wartości zakupionych usług budowlanych w analizowanym okresie.

Podsumowując, połączenie większej liczby nowych projektów oraz rozszerzenia zakresu świadczonych usług doprowadziło do wzrostu kosztów budowy w 2025 r.

Grupa odnotowała również 10% wzrost zatrudnienia w 2025 r. w porównaniu do roku poprzedniego, co wynikało głównie z wyższego zatrudnienia w dziale technicznym (wzrost o 13% rok do roku) oraz w działach finansowych (controlling, finanse, księgowość i HR – łączny wzrost o 14%). Pierwszy z wymienionych wzrostów wiąże się z większą liczbą lokali w budowie na dzień 31 grudnia 2025 r. (ponad 4.800 lokali) w porównaniu do 31 grudnia 2024 r. (ponad 2.700 lokali), natomiast drugi wynika z dwóch czynników: połączenia wybranych funkcji operacyjnych z Grupą Vantage oraz wyższego stanu zatrudnienia związanego ze zwiększonymi obowiązkami sprawozdawczymi. W ramach procesu integracji z Vantage, Grupa przeniosła swoich pracowników IT do Vantage w 2023 r., natomiast pracownicy księgowości i kadr byli stopniowo przenoszeni w latach 2024 r. i 2025 r. do Grupy ROBYG, gdzie na Datę Prospektu funkcje te są obecnie scentralizowane.

Powyższe zmiany znalazły odzwierciedlenie we wzroście zarówno kosztów świadczeń pracowniczych, jak i kosztów usług obcych. Koszty świadczeń pracowniczych wzrosły o 23,3% w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu z analogicznym okresem w 2024 r. oraz o 10,4% w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu z analogicznym okresem w 2023 r. Wzrost w 2025 r. był napędzany głównie zwiększeniem zatrudnienia, natomiast wzrost w 2024 r. wynikał przede wszystkim z podwyżek wynagrodzeń.

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2023 r.

Koszty według rodzaju spadły o 81,4 mln PLN, czyli o 6,8%, do poziomu 1.287,4 mln PLN w 2024 r. w porównaniu do 1.206,0 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.

Spadek kosztów usług budowlanych w 2024 r. w porównaniu do 2023 r. był podyktowany przede wszystkim cyklem inwestycyjnym projektów realizowanych przez Grupę. W 2023 roku Grupa ukończyła budowę rekordowej liczby

lokali, co przełożyło się na większy wolumen wykonanych prac budowlanych i w konsekwencji na wyższe koszty usług budowlanych rozpoznane w tamtym okresie.

Jednocześnie w 2023 r. Grupa uzyskała ograniczoną liczbę nowych pozwoleń na budowę, co ograniczyło jej zdolność do rozpoczęcia realizacji większej liczby nowych projektów deweloperskich. W rezultacie skala prowadzonych prac budowlanych w 2024 r. była niższa, co znalazło odzwierciedlenie w spadku kosztów usług budowlanych.

Efekt ten został częściowo skompensowany przez wzrost kosztów usług budowlanych wynikający z rozszerzenia działalności Grupy w zakresie świadczenia usług budowlanych na rzecz Grupy Vantage.

Zysk brutto na sprzedaży

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2024 r.

Zysk brutto na sprzedaży wzrósł o 52,5 mln PLN, tj. o 16,1%, do poziomu 378,5 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 326,0 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Wzrost ten wynikał głównie ze zwiększenia zysku brutto wygenerowanego na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych o 43,7 mln PLN (z poziomu 301,9 mln PLN w roku 2024 do 345,6 mln PLN w roku 2025). Wzrost ten został osiągnięty pomimo spadku liczby lokali przekazanych klientom o 302 jednostki (z 1.778 lokali w roku 2024 do 1.476 lokali w roku 2025). Marża zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. wyniosła 31,4%, natomiast w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. wynosiła 27,0%. Głównymi przyczynami tego wzrostu była struktura projektów przekazanych klientom (*project mix*), a także fakt, że w 2025 r. Grupa rozpoznała przychody z lokali zakontraktowanych zarówno w roku 2023, jak i 2024, kiedy to ceny mieszkań znacząco wzrosły.

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych osiągnęły poziom 1.100,3 mln PLN ze średnią ceną sprzedaży na poziomie 13.827 PLN/m^2, podczas gdy w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. przychody te osiągnęły poziom 1.116,5 mln PLN ze średnią ceną sprzedaży na poziomie 11.646 PLN/m^2. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. około 30,3% przychodów (333,5 mln PLN) ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych wygenerowano na projektach z kategorii premium (335 przekazanych lokali) – głównie w Warszawie, przy średniej cenie sprzedaży wynoszącej 16.705 PLN/m^2 i marży brutto na poziomie 35,3%. Około 68,8% przychodów (757,0 mln PLN) ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych pochodziło z projektów z kategorii średniej (1.121 przekazanych lokali) przy średniej cenie sprzedaży 12.945 PLN/m^2 i marży brutto wynoszącej 29,7%. Kategoria ta obejmuje projekty: (i) w Trójmieście z przychodami w wysokości 266,1 mln PLN (365 przekazanych lokali), średnią ceną sprzedaży 13.632 PLN/m^2 i marżą brutto 25,7%; (ii) w Warszawie z przychodami w wysokości 262,5 mln PLN (347 przekazanych lokali), średnią ceną sprzedaży 14.151 PLN/m^2 i marżą brutto 34,9%; (iii) w Poznaniu z przychodami w wysokości 117,2 mln PLN (246 przekazanych lokali), średnią ceną sprzedaży 11.186 PLN/m^2 i marżą brutto 31,9%; oraz (iv) we Wrocławiu z przychodami w wysokości 111,2 mln PLN (163 przekazane lokale), średnią ceną sprzedaży 11.197 PLN/m^2 i marżą brutto 24,7%. Jedynie 0,9% przychodów (9,9 mln PLN) ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych wygenerowano na projektach z kategorii przystępnej cenowo (20 przekazanych lokali) przy średniej cenie sprzedaży 8.669 PLN/m^2 i marży brutto na poziomie 26,5%.

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. około 21,3% przychodów (237,8 mln PLN) ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych wygenerowano na projektach z kategorii premium (238 przekazanych lokali) – głównie w Warszawie, ale także w Trójmieście, przy średniej cenie sprzedaży wynoszącej 15.812 PLN/m^2 i marży brutto na poziomie 39,0%. Około 62,4% przychodów (696,7 mln PLN) ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych pochodziło z projektów z kategorii średniej (1.114 przekazanych lokali) przy średniej cenie sprzedaży 11.673 PLN/m^2 i marży brutto wynoszącej 26,4%. Kategoria ta obejmuje projekty: (i) w Trójmieście z przychodami w wysokości 423,9 mln PLN (602 przekazane lokale), średnią ceną sprzedaży 12.165 PLN/m^2 i marżą brutto 27,7%; (ii) w Warszawie z przychodami w wysokości 181,4 mln PLN (338 przekazanych lokali), średnią ceną sprzedaży 11.324 PLN/m^2 i marżą brutto 23,5%; (iii) w Poznaniu z przychodami w wysokości 67,3 mln PLN (146 przekazanych lokali), średnią ceną sprzedaży 10.904 PLN/m^2 i marżą brutto 29,0%; oraz (iv) we Wrocławiu z przychodami w wysokości 24,1 mln PLN (28 przekazanych lokali), średnią ceną sprzedaży 9.108 PLN/m^2 i marżą brutto 18,5%. Około 16,3% przychodów (181,9 mln PLN) ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych wygenerowano na projektach z kategorii przystępnej cenowo (426 przekazanych lokali) przy średniej cenie sprzedaży 8.603 PLN/m^2 i marży brutto na poziomie 13,7%.

Zysk brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych stanowił 91,3% całkowitego zysku brutto na sprzedaży, tj. 345,6 mln PLN z 378,5 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 92,6% (301,9 mln PLN z 326,0 mln PLN) w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 3,6% (13,6 mln PLN) całkowitego zysku brutto na sprzedaży pochodziło z usług świadczonych na rzecz Grupy Vantage, podczas gdy w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. zysk ten kształtował się na poziomie 2,5% (8,0 mln PLN). Grupa wygenerowała również zysk brutto na najmie nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości w wysokości 5,2 mln

PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r., w porównaniu do 3,4 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa wypracowała także zysk na sprzedaży gruntów na rzecz podmiotów niepowiązanych oraz Grupy Vantage – łączny zysk z tego tytułu wyniósł 6,1 mln PLN.

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2023 r.

Zysk brutto na sprzedaży spadł o 136,3 mln PLN, czyli o 29,5%, do poziomu 326,0 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 462,2 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Wynikało to głównie z faktu, że rok 2023 był dla Grupy ROBYG rekordowy pod względem poziomu przedsprzedaży oraz liczby lokali przekazanych klientom. W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. klientom przekazano 3.359 lokali (w porównaniu do 1.778 lokali przekazanych w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r.). W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. rekordowy poziom sfinalizowanych i sprzedanych etapów inwestycji (w połączeniu z mniejszą liczbą uzyskanych nowych pozwoleń na budowę) przyczynił się do spadku liczby przekazań w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. W rezultacie zysk brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych spadł o 119,2 mln PLN – czyli o 28,3% do poziomu 301,9 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 421,1 mln PLN w roku zakończonym 31grudnia 2023 r. Jednocześnie marża brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2024 wyniosła 27,0%, natomiast w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. wynosiła 24,3%. Było to związane głównie ze strukturą projektów przekazanych klientom (*project mix*), jak również z pierwszymi efektami wzrostu cen sprzedaży lokali zakontraktowanych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. około 21,3% przychodów (237,8 mln PLN) ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych zostało wygenerowanych na projektach z kategorii premium (238 przekazanych lokali), głównie w Warszawie, ale także w Trójmieście – przy średniej cenie sprzedaży wynoszącej 15.812 PLN/m^2 i marży brutto na poziomie 39,0%. Około 62,4% przychodów (696,7 mln PLN) ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych pochodziło z projektów z kategorii średniej (1.114 przekazanych lokali), przy średniej cenie sprzedaży 11.673 PLN/m^2 i marży brutto wynoszącej 26,4%. Kategoria ta obejmuje projekty: (i) w Trójmieście z przychodami w wysokości 423,9 mln PLN (602 przekazane lokale), średnią ceną sprzedaży 12.165 PLN/m^2 i marżą brutto 27,7%; (ii) w Warszawie z przychodami w wysokości 181,4 mln PLN (338 przekazanych lokali), średnią ceną sprzedaży 11.324 PLN/m^2 i marżą brutto 23,5%; (iii) w Poznaniu z przychodami w wysokości 67,3 mln PLN (146 przekazanych lokali), średnią ceną sprzedaży 10.904 PLN/m^2 i marżą brutto 29,0%; oraz (iv) we Wrocławiu z przychodami w wysokości 24,1 mln PLN (28 przekazanych lokali), średnią ceną sprzedaży 9.108 PLN/m^2 i marżą brutto 18,5%. Około 16,3% przychodów (181,9 mln PLN) ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych zostało wygenerowanych na projektach z kategorii przystępnej cenowo (426 przekazanych lokali) przy średniej cenie sprzedaży 8.603 PLN/m^2 i marży brutto na poziomie 13,7%.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. około 25,7% przychodów (445,6 mln PLN) ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych zostało wygenerowanych na projektach z kategorii premium (592 przekazane lokale), głównie w Warszawie, ale także w Trójmieście, przy średniej cenie sprzedaży wynoszącej 14.413 PLN/m^2 i marży brutto na poziomie 35,9%. Około 46,3% przychodów (804,0 mln PLN) ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych pochodziło z projektów z kategorii średniej (1.589 przekazanych lokali), przy średniej cenie sprzedaży 10.666 PLN/m^2 i marży brutto wynoszącej 23,3%. Kategoria ta obejmuje projekty: (i) w Warszawie z przychodami w wysokości 498,4 mln PLN (1.050 przekazanych lokali), średnią ceną sprzedaży 10.622 PLN/m^2 i marżą brutto 24,4%; (ii) w Trójmieście z przychodami w wysokości 219,9 mln PLN (366 przekazanych lokali), średnią ceną sprzedaży 11.681 PLN/m^2 i marżą brutto 23,2%; (iii) w Poznaniu z przychodami w wysokości 56,3 mln PLN (135 przekazanych lokali), średnią ceną sprzedaży 9.124 PLN/m^2 i marżą brutto 19,6%; oraz (iv) we Wrocławiu z przychodami w wysokości 29,4 mln PLN (38 przekazanych lokali), średnią ceną sprzedaży 8.487 PLN/m^2 i marżą brutto 13,4%. Około 28,0% przychodów (486,2 mln PLN) ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych zostało wygenerowanych na projektach z kategorii przystępnej cenowo (1.178 przekazanych lokali) przy średniej cenie sprzedaży 8.421 PLN/m^2 i marży brutto na poziomie 15,2%.

Zysk brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych stanowiła 92,6% całkowitego zysku brutto na sprzedaży (tj. 301,9 mln PLN z 326,0 mln PLN) w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 91,1% (421,1 mln PLN z 462,2 mln PLN) w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r., 2,5% (8,0 mln PLN) całkowitego zysku brutto na sprzedaży pochodziło z usług świadczonych na rzecz Grupy Vantage, natomiast w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. zysk ten kształtował się na poziomie 1,3% (5,9 mln PLN). Grupa wygenerowała również zysk brutto na najmie nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości w wysokości 3,4 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 3,4 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Grupa wypracowała także zysk na sprzedaży gruntów na rzecz podmiotów niepowiązanych w łącznej kwocie 25,1 mln PLN.

	Rok zakończony 31 grudnia														
	2025 r.					2024 r.					2023 r.				
	Przychody (tys. PLN)	Powierzchnia (m^2 PU)	Przekazania (szt.)	Śr. cena sprzedaży (PLN/m^2)	Marża brutto (%)	Przychody (tys. PLN)	Powierzchnia (m^2 PU)	Przekazania (szt.)	Śr. cena sprzedaży (PLN/m^2)	Marża brutto (%)	Przychody (tys. PLN)	Powierzchnia (m^2 PU)	Przekazania (szt.)	Śr. cena sprzedaży (PLN/m^2)	Marża brutto (%)
Premium, w tym:	**333.483**	**19.963**	**335**	**16.705**	**35,3**	**237.846**	**15.042**	**238**	**15.812**	**39,0**	**445.609**	**30.918**	**592**	**14.413**	**35,9**
Warszawa	325.736	19.549	331	16.663	35,2	171.042	10.746	180	15.916	34,6	311.482	22.273	432	13.985	29,9
Trójmiasto	7.747	414	4	18.725	42,5	66.804	4.296	58	15.552	50,5	134.127	8.645	160	15.514	49,8
Średni, w tym:	**756.955**	**58.476**	**1.121**	**12.945**	**29,7**	**696.715**	**59.684**	**1.114**	**11.673**	**26,4**	**804.003**	**75.383**	**1.589**	**10.666**	**23,3**
Warszawa	262.485	18.549	347	14.151	34,9	181.398	16.019	338	11.324	23,5	498.445	46.926	1.050	10.622	24,4
Trójmiasto	266.075	19.519	365	13.632	25,7	423.946	34.850	602	12.165	27,7	219.868	18.823	366	11.681	23,2
Wrocław	111.171	9.928	163	11.197	24,7	24.090	2.645	28	9.108	18,5	29.440	3.469	38	8.487	13,4
Poznań	117.224	10.480	246	11.186	31,9	67.281	6.170	146	10.904	29,0	56.250	6.165	135	9.124	19,6
Przystępne cenowo, w tym:	**9.907**	**1.143**	**20**	**8.669**	**26,5**	**181.896**	**21.142**	**426**	**8.603**	**13,7**	**486.211**	**57.737**	**1.178**	**8.421**	**15,2**
Warszawa	19	0	0	nd.	100,0	57.237	6.498	159	8.808	3,3	41.893	4.699	98	8.914	11,8
Trójmiasto	9.888	1.143	20	8.652	26,3	89.558	10.515	186	8.517	16,9	301.940	36.161	754	8.350	14,9
Wrocław	0	0	0	nd.	nd.	35.101	4.129	81	8.502	22,3	142.378	16.877	326	8.436	16,8
RAZEM, w tym:	**1.100.345**	**79.581**	**1.476**	**13.827**	**31,4**	**1.116.457**	**95.868**	**1.778**	**11.646**	**27,0**	**1.735.823**	**164.038**	**3.359**	**10.582**	**24,3**
Warszawa	**588.229**	**38.097**	**678**	**15.440**	**35,1**	**409.591**	**33.263**	**677**	**12.316**	**25,3**	**851.818**	**73.898**	**1.580**	**11.527**	**25,8**
Trójmiasto	**283.721**	**21.076**	**389**	**13.461**	**26,2**	**580.389**	**49.661**	**846**	**11.685**	**28,7**	**655.936**	**63.629**	**1.280**	**10.309**	**24,8**
Wrocław	**111.172**	**9.928**	**163**	**11.197**	**24,7**	**59.196**	**6.774**	**109**	**8.738**	**20,7**	**171.818**	**20.346**	**364**	**8.445**	**16,2**
Poznań	**117.223**	**10.480**	**246**	**11.186**	**31,9**	**67.281**	**6.170**	**146**	**10.904**	**29,0**	**56.251**	**6.165**	**135**	**9.124**	**19,6**

Źródło: Spółka

Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2024 r.

Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć spadł o 17,0 mln PLN, czyli o 93,2% do poziomu 1,2 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 18,3 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Grupa zawarła umowę wspólnego przedsięwzięcia z YULA LUX S.À R.L. (Partner), w efekcie której sprzedała Partnerowi 50% udziałów w spółce ROBYG Mój Ursus sp. z o.o., rozpoznając na tej transakcji zysk w kwocie 18.3 mln PLN (szczegóły dotyczące tej transakcji znajdują się w pkt 8.1 *„Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej - Czynniki ogólne mające wpływ na wyniki operacyjne i finansowe Grupy – Projekty realizowane w strukturze wspólnych przedsięwzięć (tzw. joint ventures)"* oraz w nocie nr 9 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025). ROBYG Mój Ursus jest wspólnym przedsięwzięciem wycenianym metodą praw własności. Zysk na utracie kontroli rozpoznany w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w kwocie 1,2 mln PLN stanowi rozliczenie części odroczonego zysku powstałego na transakcji wejścia we wspólne przedsięwzięcie w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Rozliczenie to jest efektem rozpoczęcia odbiorów na pierwszym etapie projektu Rytm Mokotowa (realizowanego przez Inwestycja 2016).

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2023 r.

Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć spadł o 11,6 mln PLN, czyli o 38,8%, do poziomu 18,3 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 29,9 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Grupa zawarła pierwsze umowy wspólnych przedsięwzięć i w rezultacie rozpoznała zysk na utracie kontroli (wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów) nad spółką Inwestycja 2016 (projekt w Warszawie) w łącznej kwocie 24,7 mln PLN oraz nad spółką Affane (projekt w Gdyni) w łącznej kwocie 5,2 mln PLN. Zgodnie z opisem w nocie nr 9 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025 część zysku na utracie kontroli nad tymi podmiotami w łącznej kwocie 18,9 mln PLN została odroczona i będzie rozliczana w okresie, w którym następować będą odbiory lokali na wymienionych powyżej projektach.

Dalsze informacje na temat projektów Grupy realizowanych w formule joint venture znajdują się w nocie nr 9 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025 oraz w pkt 8.1 *„Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej - Czynniki ogólne mające wpływ na wyniki operacyjne i finansowe Grupy – Projekty realizowane w strukturze wspólnych przedsięwzięć (tzw. joint ventures)"*.

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

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2024 r.

Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu spadł o 10,4 mln PLN, czyli o 78,2%, do poziomu 2,9 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 13,3 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa rozpoznała zysk netto w wysokości 4,9 mln PLN z tytułu wspólnego przedsięwzięcia Inwestycja 2016, w ramach którego rozpoczęły się przekazania lokali w pierwszym etapie projektu Rytm Mokotowa. Jednocześnie Grupa rozpoznała zysk netto z tytułu wspólnego przedsięwzięcia ROBYG Mój Ursus w wysokości 6,2 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r., natomiast w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. zysk netto z tego przedsięwzięcia wyniósł 14,2 mln PLN (około 74% przekazań w projekcie ROBYG Mój Ursus miało miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r., a pozostała część została rozpoznana w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r.). Na wynik netto z tytułu wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. wpłynęła strata netto poniesiona przez projekt Wendy (Affane sp. z o.o.) w wysokości 0,5 mln PLN oraz ujęcie wcześniej nierozpoznanych strat z lat zakończonych 31 grudnia 2023 r. i 2024 r. w kwocie 7,6 mln PLN. Straty te nie mogły zostać rozpoznane wcześniej, dopóki wartość inwestycji w danym wspólnym przedsięwzięciu była większa od zera.

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2023 r.

Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. wyniósł 13,3 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r., i był związany głównie z zyskiem netto wygenerowanym przez wspólne przedsięwzięcie ROBYG Mój Ursus w wysokości 14,2 mln PLN, w ramach którego rozpoczęły się przekazania lokali. Wynik ten został pomniejszony o straty poniesione przez projekt Zaspa (Zaspa Projekt sp. z o.o.) w wysokości 0,9 mln PLN. W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Grupa ROBYG nie rozpoznała żadnego zysku lub straty wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po

opodatkowaniu, ponieważ wszystkie podmioty w ramach projektów joint venture poniosły straty netto, które nie mogły zostać rozpoznane, gdyż wartość inwestycji w każdym z tych wspólnych przedsięwzięć była równa zeru. Szczegółowe informacje znajdują się w nocie nr 9 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025.

Dalsze informacje na temat projektów Grupy realizowanych w formule joint venture znajdują się w pkt 9.6 *„Opis działalności Grupy ROBYG – Model biznesowy – Projekty realizowane jako joint venture"*.

Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej netto

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2024 r.

Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej wzrosło o 113,7 mln PLN, czyli o 572,5%, do poziomu 133,6 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 19,9 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa rozpoznała zysk z przeszacowania m.in. następujących nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów przeznaczonych do sprzedaży: (i) Ostrów Tumski w Poznaniu (64,0 mln PLN) – wzrost wartości projektu był związany głównie z uzyskaniem pozwolenia na budowę dla pierwszych trzech etapów inwestycji; (ii) Opaczewska w Warszawie (29,6 mln PLN, z czego 13,6 mln PLN stanowiła wycenę do ceny sprzedaży części działki przy ul. Opaczewskiej, która została sprzedana podmiotowi niepowiązanemu w 2025 r.); (iii) Początek Piątkowo w Poznaniu (10,2 mln PLN); (iv) Grunwaldzka w Gdańsku (9,6 mln PLN); (v) Nadmotławie w Gdańsku (6,3 mln PLN); (vi) lokal usługowy w Warszawie sprzedany w 2025 r. (4,9 mln PLN z tytułu aktualizacji wyceny lokalu do ceny sprzedaży).

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2023 r.

Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej było niższe o 37,7 mln PLN, czyli o 65,5%, i wyniosło 19,9 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 57,6 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Grupa rozpoznała zysk z przeszacowania następujących nieruchomości inwestycyjnych: Ostrów Tumski w Poznaniu (18,0 mln PLN) oraz Porto w Gdańsku (1,9 mln PLN – była to aktualizacja wyceny do ceny sprzedaży). W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. zysk z przeszacowania został rozpoznany dla projektów: Ostrów Tumski w Poznaniu (21,3 mln PLN), Nadmotławie w Gdańsku (23,1 mln PLN), Porto w Gdańsku (9,6 mln PLN) oraz Początek Piątkowo w Poznaniu (3,6 mln PLN).

Dodatkowe informacje na temat nieruchomości inwestycyjnych znajdują się w nocie nr 18 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025 i Nocie 8 do Śródrocznego Sprawozdania Finansowego.

Pozostałe przychody

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2024 r.

Pozostałe przychody wzrosły o 4,6 mln PLN, czyli o 131,3%, do poziomu 8,1 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 3,5 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Wzrost pozostałych przychodów w 2025 r. wynikał głównie z wyższego zysku ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych (wzrost o 3,0 mln PLN w porównaniu do roku zakończonego 31 grudnia 2024 r.).

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2023 r.

Pozostałe przychody spadły o 2,4 mln PLN, czyli o 40,9%, do poziomu 3,5 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 6,0 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Spadek ten wynikał głównie z faktu, że w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Grupa rozpoznała przychody z tytułu rozwiązania rezerw na roszczenia sądowe w łącznej kwocie 3,2 mln PLN, wobec 0,2 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Zostało to częściowo skompensowane wzrostem przychodów z tytułu odpisu zobowiązań o 1,1 mln PLN.

Koszty marketingu i sprzedaży

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2024 r.

Koszty marketingu i sprzedaży wzrosły o 12,8 mln PLN, czyli o 53,0%, do poziomu 36,9 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 24,1 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r.

Wzrost kosztów marketingu i sprzedaży o 53,0% wynikał z rozszerzenia przez Grupę zakresu działań marketingowych, które były częściowo ograniczone w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. ze względu na niższy poziom sprzedaży. Wyższy poziom aktywności sprzedażowej i marketingowej w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. był w dużej mierze podyktowany wprowadzeniem do sprzedaży nowych etapów inwestycji, takich jak: w Gdańsku – Nowa Wałowa E,

Porto IJK, Nadmotławie I oraz Leszczyńskich; w Warszawie – Modern City IGHJ, Sady Ursynów 1 oraz Metro Life Apartamenty; w Poznaniu – Elektrovnia Garbary (Ostrów Tumski), Początek Piątkowo EF; we Wrocławiu – Apartamenty Krakowska. Działania te doprowadziły do zwiększenia liczby mieszkań dostępnych w ofercie, co przełożyło się na wzrost omawianych kosztów. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa dokonała przedsprzedaży 2.573 lokali w porównaniu do 1.461 lokali w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r.

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2023 r.

Koszty marketingu i sprzedaży spadły o 7,3 mln PLN, czyli o 23,2%, do poziomu 24,1 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 31,4 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Spadek ten wynikał głównie z dwóch czynników: (i) niższych kosztów wynagrodzeń (spadek o 4,9 mln PLN); (ii) niższych kosztów reklamy i marketingu (spadek o 2,2 mln PLN).

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Grupa odnotowała znaczny wzrost sprzedaży związany z wprowadzeniem rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%". W konsekwencji liczba mieszkań dostępnych w ofercie w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. była niższa, co przełożyło się na ograniczenie działań marketingowych i sprzedażowych.

Koszty ogólnego zarządu

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2024 r.

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 7,8 mln PLN, czyli o 12,6%, do poziomu 70,1 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 62,3 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Wzrost ten był podyktowany przede wszystkim poniesionymi kosztami IT (wzrost o 4,2 mln PLN) związanymi z wdrożeniem nowego systemu ERP, jak również wzrostem kosztów wynagrodzeń o 2,7 mln PLN.

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2023 r.

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 7,5 mln PLN, czyli o 13,7%, do poziomu 62,3 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 54,7 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Wzrost ten wynikał głównie ze zwiększenia kosztów wynagrodzeń o 5,4 mln PLN, a także wyższych kosztów utrzymania wynajmowanych biur o 0,8 mln PLN – co było następstwem wyższej inflacji, jak również zwiększenia powierzchni biurowej.

Pozostałe koszty

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2024 r.

Pozostałe koszty spadły o 1,3 mln PLN, czyli o 16,6%, do poziomu 6,4 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 7,7 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. koszty te składały się głównie z kosztów dotyczących utworzonych rezerw na sprawy sądowe w łącznej kwocie 2,9 mln PLN (4,6 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r.) oraz odpisanych należności w łącznej kwocie 1,4 mln PLN (0,4 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r.).

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2023 r.

Pozostałe koszty wzrosły o 4,9 mln PLN, czyli o 176,4%, do poziomu 7,7 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 2,8 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Wzrost ten wynikał głównie ze zwiększenia o 4,3 mln PLN utworzonych rezerw na sprawy sądowe – przede wszystkim ze wspólnotami mieszkaniowymi, dotyczące napraw lub zwrotu kosztów napraw w ramach zakończonych inwestycji.

Zysk operacyjny

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2024 r.

Zysk operacyjny wzrósł o 124,1 mln PLN, czyli o 43,3%, do poziomu 411,0 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 286,8 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Wzrost ten wynikał głównie: (i) ze wzrostu zysku brutto na sprzedaży o 52,5 mln PLN, czyli o 16,1%; (ii) ze wzrostu o 572,5% (o 113,7 mln PLN) przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto (patrz pkt 8.3: *„Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej – Wyniki operacyjce - Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej netto*"). Wzrost zysku operacyjnego został częściowo skompensowany przez: (i) wzrost kosztów marketingu i sprzedaży o 12,8 mln PLN (o 53,0%); (ii) spadek zysku na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć o 17,0 mln PLN (o 93,2%); (iii) spadek udziału w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po

opodatkowaniu o 10,4 mln PLN netto (o 78,2%). Czynniki wpływające na wzrost tych kosztów opisano we wcześniejszych sekcjach niniejszego dokumentu.

Należy zauważyć, że koszt własny sprzedaży pozostał na stabilnym poziomie w ujęciu proporcjonalnym – stanowił 75,5% przychodów ze sprzedaży w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 75,0% w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r.

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2023 r.

Zysk operacyjny spadł o 179,9 mln PLN, czyli o 38,5%, do poziomu 286,8 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 466,8 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Spadek ten wynikał głównie: (i) ze spadku zysku brutto na sprzedaży o 136,3 mln PLN, czyli o 29,5%; (ii) ze spadku przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej netto o 37,7 mln PLN (o 65,5%), zgodnie z powyższym opisem; (iii) ze spadku zysku na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć o 11,6 mln PLN (o 38,8%). Spadek zysku operacyjnego został częściowo skompensowany przez: (i) niższe koszty marketingu i sprzedaży, które spadły o 7,3 mln PLN (o 23,2%) w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do roku zakończonego 31 grudnia 2023 r. ze względu na czynniki opisane powyżej; (ii) udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu (w kwocie 13,3 mln PLN).

Podobnie jak w latach zakończonych 31 grudnia 2025 r. i 2024 r. koszt własny sprzedaży pozostał na stabilnym poziomie w ujęciu proporcjonalnym – stanowił 74,5% przychodów ze sprzedaży w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.

Przychody finansowe

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2024 r.

Przychody finansowe spadły o 12,4 mln PLN, czyli o 36,0%, do poziomu 22,1 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 34,5 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Spadek ten wynikał głównie: (i) ze spadku przychodów z tytułu odsetek bankowych (o 10,7 mln PLN, czyli o 62,8%); (ii) ze spadku przychodów z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym (o 3,3 mln PLN, czyli o 23,7%), co zostało częściowo skompensowane przez: (iii) wzrost efektu dyskonta (o 1,6 mln PLN, czyli o 68,7%) kaucji zatrzymanych od podwykonawców pracujących na budowach.

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2023 r.

Przychody finansowe wzrosły o 12,7 mln PLN, czyli o 58,3%, do poziomu 34,5 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 21,8 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Wzrost ten wynikał głównie: (i) ze wzrostu przychodów z tytułu odsetek bankowych (o 9,5 mln PLN, czyli o 125,6%); (ii) ze wzrostu przychodów z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym (o 6,2 mln PLN, czyli o 78,6%), co zostało częściowo skompensowane przez (iii) spadek efektu dyskonta (o 2,3 mln PLN, czyli o 49,7%) kaucji zatrzymanych od podwykonawców pracujących na budowach.

Koszty finansowe

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2024 r.

Koszty finansowe wzrosły o 11,1 mln PLN, czyli o 114,4%, do poziomu 20,9 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 9,7 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Wzrost ten był podyktowany przede wszystkim przez: (i) wzrost odsetek od obligacji (o 3,4 mln PLN, czyli o 82,3%); (ii) wzrost odsetek od kredytów bankowych (o 3,1 mln PLN, czyli o 366,6%); (iii) wzrost odsetek od weksli własnych do podmiotów powiązanych (o 1,8 mln PLN); (iv) stratą z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych netto (2,3 mln PLN).

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2023 r.

Koszty finansowe spadły o 14,6 mln PLN, czyli o 59,9%, do poziomu 9,7 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 24,3 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Spadek ten był związany głównie z faktem, że w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Grupa rozpoznała stratę z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto) w łącznej kwocie 14,2 mln PLN. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. strata z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto) wyniosła 4,9 mln PLN, co zostało skompensowane przeklasyfikowaniem 5,1 mln PLN z rezerwy z tytułu zabezpieczeń (z innych całkowitych dochodów do przychodów finansowych) w wyniku wykupu obligacji (pozycji zabezpieczanej). Łączny efekt transakcji SWAP w roku zakończonym

31 grudnia 2024 r. ujęto w przychodach finansowych w kwocie netto 0,2 mln PLN w pozycji zysk z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych.

W dłuższej perspektywie czasowej (lata 2020–2025) wskaźnik kapitalizacji utrzymywał się na stałym, wysokim poziomie, wahając się między 76% a 85%, przy średniej wynoszącej około 83%.

Zysk brutto

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2024 r.

Zysk brutto wzrósł o 100,6 mln PLN, czyli o 32,3%, do poziomu 412,1 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r., w porównaniu do 311,6 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Wzrost ten wynikał głównie (i) ze wzrostu zysku operacyjnego (o 124,1 mln PLN), co zostało częściowo skompensowane przez (ii) wzrost kosztów finansowych (o 11,1 mln PLN) oraz (iii) spadek przychodów finansowych (o 12,4 mln PLN) w wyniku czynników opisanych powyżej.

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2023 r.

Zysk brutto spadł o 152,7 mln PLN, czyli o 32,9%, do poziomu 311,6 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 464,2 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Spadek ten wynikał głównie (i) ze spadku zysku operacyjnego (o 179,9 mln PLN), co zostało częściowo skompensowane przez (ii) spadek kosztów finansowych (o 14,6 mln PLN); oraz (iii) wzrost przychodów finansowych (o 12,7 mln PLN) w wyniku czynników opisanych powyżej.

Podatek dochodowy

W latach zakończonych 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. efektywna stawka podatkowa wyniosła odpowiednio 19,6%, 19,8% i 19,7%.

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2024 r.

Obciążenie podatkiem dochodowym wzrosło o 19,4 mln PLN, czyli o 31,5%, do poziomu 80,9 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 61,6 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Wzrost ten był spowodowany głównie wzrostem zysku operacyjnego, co przełożyło się na zwiększenie podstawy opodatkowania.

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2023 r.

Obciążenie podatkiem dochodowym spadło o 30,1 mln PLN, czyli o 32,9%, do poziomu 61,6 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 91,7 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Spadek ten wynikał głównie ze spadku zysku operacyjnego, co przełożyło się na zmniejszenie podstawy opodatkowania.

Zysk netto za rok

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2024 r.

Ze względu na czynniki opisane powyżej, zysk netto wzrósł o 81,2 mln PLN, czyli o 32,5%, do poziomu 331,2 mln PLN za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 250,0 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r.

Rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2023 r.

Ze względu na czynniki opisane powyżej zysk netto za rok obrotowy spadł o 122,6 mln PLN, czyli o 32,9%, do poziomu 250,0 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 372,6 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.

8.4. Segmenty operacyjne

Bieżąca działalność Grupy jest w przeważającej mierze jednorodna i koncentruje się przede wszystkim na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych oraz powiązanych z tym działaniach wspierających. Działalność Grupy jest jednak prowadzona w różnych miastach Polski (tj. w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi).

Grupa zidentyfikowała następujące segmenty operacyjne i stanowiące jednocześnie segmenty sprawozdawcze na podstawie lokalizacji geograficznych: (i) segment warszawski; (ii) segment trójmiejski; (iii) segment wrocławski; (iv) segment poznański; (v) segment łódzki.

Spółka (jednostka dominująca) prowadzi swoją działalność w ramach jednego segmentu operacyjnego (jakim jest działalność holdingowa). Grupa dokonuje oceny wyników poszczególnych segmentów w oparciu o przychody ze sprzedaży oraz zysk brutto na sprzedaży uzyskany przez te poszczególne segmenty. Metoda sprawozdawczości wg segmentów

różni się od MSSF w zakresie prezentacji działalności podejmowanej w ramach wspólnych przedsięwzięć. Sprawozdawczość dotycząca segmentów w zakresie wspólnych przedsięwzięć, w których Grupa sprawuje współkontrolę, jest ujmowana metodą konsolidacji proporcjonalnej, podczas gdy zgodnie z MSSF, takie wspólne przedsięwzięcia należy ujmować stosując metodę praw własności. W stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego nie występują różnice w zakresie podstawy wyodrębnienia segmentów oraz podstawy oceny zysku lub straty segmentu

Szczegółowe informacje dotyczące segmentów operacyjnych Grupy przedstawiono w nocie nr 8 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025 i Nocie 5 do Śródrocznego Sprawozdania Finansowego.

8.5. Podsumowanie skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Aktywa

Poniższe tabele zawierają informacje o aktywach Grupy ROBYG według stanu na dzień 31 marca 2026 r. oraz 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 31 grudnia 2023 r.

	31 marca	31 grudnia			Zmiana między[1]		
	2026 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.	2026 r. a 2025 r.[2]	2025 r. a 2024 r.	2024 r. a 2023 r.
	(tys. PLN) / (niezbadane)	*(tys. PLN) / (zbadane)*			*(%) / (niezbadane)*		
AKTYWA							
Aktywa trwałe	**1.248.927**	**1.208.784**	**999.407**	**728.738**	**3,3**	**21,0**	**37,1**
Rzeczowe aktywa trwałe	24.149	24.930	27.237	27.049	(3,1)	(8,5)	0,7
Nieruchomości inwestycyjne	933.430	902.635	680.224	453.200	3,4	32,7	50,1
Wartość firmy	21.488	21.488	21.488	21.488	-	-	-
Inne wartości niematerialne	493	586	1.127	335	(15,9)	(48,0)	236,4
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	39.274	37.326	34.123	-	5,2	9,4	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	1.476	-	-	(100,0)
Inne długoterminowe należności i pozostałe aktywa	122.828	120.944	151.771	157.441	1,6	(20,3)	(3,6)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	107.265	100.875	83.437	67.749	6,3	20,9	23,2
Aktywa obrotowe	**3.187.786**	**3.108.924**	**2.562.542**	**2.567.692**	**2,5**	**21,3**	**(0,2)**
Zapasy	2.586.567	2.466.365	1.797.756	1.855.534	4,9	37,2	(3,1)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	263.647	278.349	311.382	145.074	(5,3)	(10,6)	114,6
Należności z tytułu podatku dochodowego	9.451	4.890	6.902	2.459	93,3	(29,2)	180,7
Rozliczenia międzyokresowe	10.802	2.465	2.959	1.771	338,2	(16,7)	67,1
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	2.303	5.707	-	(100,0)	(59,6)
Indywidualne rachunki powiernicze	150.540	167.942	152.126	216.296	(10,4)	10,4	(29,7)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	117.307	139.441	210.758	340.851	(15,9)	(33,8)	(38,2)
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	49.472	49.472	78.356	-	0,0	(36,9)	-
Suma aktywów	**4.436.713**	**4.317.708**	**3.561.949**	**3.296.430**	**2,8**	**21,2**	**8,1**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe, [1]Spółka, [2] Zmiana pomiędzy stanem na dzień 31 marca 2026 r. a stanem na dzień 31 grudnia 2025 r.

Aktywa

Według stanu na 31 marca 2026 r. oraz na 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. aktywa Grupy ROBYG składały się głównie z (i) zapasów, stanowiących odpowiednio 58,3%, 57,1%, 50,5% i 56,3% sumy aktywów. W ich skład wchodziły (a) grunty przeznaczone pod zabudowę (1.100,4 mln PLN; 1.039,1 mln PLN; 1.048,0 mln PLN; 654,0 mln PLN); (b) produkcja w toku (dotycząca prac własnych ROBYG oraz projektów realizowanych z Partnerem niekontrolującym – Krakowska i Zaspa) (1.318,3 mln PLN; 1.132,0 mln PLN; 585,3 mln PLN; 616,2 mln PLN); (c) wyroby gotowe (156,8 mln

PLN; 283,1 mln PLN; 151,4 mln PLN; 566,9 mln PLN); (d) zaliczki na poczet usług budowlanych (11,0 mln PLN; 12,2 mln PLN; 13,0 mln PLN; 18,4 mln PLN); (ii) nieruchomości inwestycyjnych (obejmujących grunty oraz lokale użytkowe), stanowiących odpowiednio 21,0%, 20,9%, 19,1% i 13,7% sumy aktywów; (iii) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, stanowiących odpowiednio 5,9%, 6,4%, 8,7% i 4,4% sumy aktywów; w ich skład wchodziły: (a) należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych (17,1 mln PLN; 15,1 mln PLN; 30,5 mln PLN; 32,3 mln PLN); (b) należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych (37,5 mln PLN; 63,1 mln PLN; 33,8 mln PLN; 13,9 mln PLN); (c) zaliczki na poczet nabycia gruntów (149,3 mln PLN, 149,3 mln PLN; 132,6 mln PLN; 74,7 mln PLN); (d) należności budżetowe (37,1 mln PLN, 40,4 mln PLN; 105,4 mln PLN; 19,8 mln PLN); (iv) środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, stanowiących odpowiednio 2,6%, 3,2%, 5,9% i 10,3% sumy aktywów; (v) środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych, stanowiących odpowiednio 3,4% 3,9%, 4,3% i 6,6% sumy aktywów.

Suma aktywów wzrosła o 119,0 mln PLN, czyli o 2,8%, z 4.317,7 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 4.436,7 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r. Zmiana ta wynikała przede wszystkim ze wzrostu w dwóch kluczowych obszarach: (i) nieruchomości inwestycyjne: wzrost o 30,8 mln PLN, czyli o 3,4%, z 902,6 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 933,4 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r.; oraz (ii) zapasy: wzrost o 120,2 mln PLN, czyli 4,9%, z 2.466,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 2.586,6 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r. Wzrost ten wynikał ze znacznego rozszerzenia przez Grupę banku ziemi oraz wzrostu wartości produkcji w toku. Wzrost ten został częściowo skompensowany przez spadek: (i) środków pieniężnych i ich ekwiwalentów: o 22,1 mln PLN, czyli 15,9%, z 139,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 117,3 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r., co wynikało głównie z wydatków na nabycie wyżej wspomnianego wzrostu banku ziemi; (ii) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności: spadek o 14,7 mln PLN, czyli 5,3%, z 278,3 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 263,6 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r.; oraz (iii) Indywidualne rachunki powiernicze: spadek o 17,4 mln PLN, czyli o 10,4%, z 167,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 150,5 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r.

Suma aktywów wzrosła o 755,8 mln PLN, czyli o 21,2%, z poziomu 3.561,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 4.317,7 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. Zmiana ta była podyktowana głównie wzrostem w dwóch kluczowych obszarach: (i) nieruchomości inwestycyjne: wzrost o 222,4 mln PLN (o 32,7%), z 680,2 mln PLN na koniec 2024 r. do 902,6 mln PLN na koniec 2025 r.; oraz (ii) zapasy: wzrost o 668,6 mln PLN (o 37,2%), z poziomu 1.797,8 mln PLN na koniec 2024 r. do 2.466,4 mln PLN na koniec 2025 r. Wynikało to ze znacznego powiększenia banku ziemi oraz istotnego zwiększenia produkcji w toku. Powyższe wzrosty zostały częściowo skompensowane spadkami w następujących pozycjach: (i) środki pieniężne i ich ekwiwalenty: spadek o 71,3 mln PLN (o 33,8%), z 210,8 mln PLN w 2024 r. do 139,4 mln PLN w 2025 r.; główną przyczyną było wspomniane powyżej powiększenie banku ziemi, a także wcześniejszy wykup obligacji; (ii) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności: spadek o 33,0 mln PLN (o 10,6%), z 311,4 mln PLN w 2024 r. do 278,3 mln PLN w 2025 r.; (iii) inne długoterminowe należności i pozostałe aktywa (w tym pożyczki udzielone podmiotom powiązanym): spadek o 30,8 mln PLN (o 20,3%) z poziomu 151,8 mln PLN na koniec 2024 r. do 120,9 mln PLN na koniec 2025 r.

Suma aktywów wzrosła o 265,5 mln PLN, czyli o 8,1%, z poziomu 3.296,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 3.561,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. Wzrost ten był podyktowany głównie zwiększeniem wartości następujących pozycji: (i) nieruchomości inwestycyjne: wzrost o 227,0 mln PLN (o 50,1%), z 453,2 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 680,2 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r.; (ii) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności: wzrost o 166,3 mln PLN (o 114,6%), z poziomu 145,1 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 311,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r.; wynikało to przede wszystkim z intensywnego powiększania banku ziemi i wpłacania znaczących zaliczek na poczet nabycia gruntów (wykazanych w należnościach krótkoterminowych). Zaliczki te rozliczono częściowo w latach 2024 i 2025 wraz z finalizacją procesów nabycia gruntów. Powyższe wzrosty w sumie aktywów częściowo skompensowane spadkami w: (i) środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach: spadek o 130,1 mln PLN (o 38,2%), z 340,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 210,8 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r.; (ii) indywidualnych rachunkach powierniczych: spadek o 64,2 mln PLN (o 29,7%), z 216,3 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 152,1 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r.; (iii) zapasach: spadek o 57,8 mln PLN (o 3,1%), z poziomu 1.855,5 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 1.797,8 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. Głównymi czynnikami wpływającymi na powyższe zmiany były: wcześniejszy wykup obligacji serii PE w grudniu 2024 r. (powodujący wypływ gotówki w wysokości 110,0 mln PLN) oraz rozpoznanie przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych, co skutkowało znaczącym spadkiem wartości wyrobów gotowych (zapasów). Szczegółowy opis programów obligacji utrzymywanych przez Grupę znajduje się w pkt 9.11 *„Opis działalności Grupy ROBYG – Istotne umowy - Umowy finansowanie i emisje obligacji"*.

Aktywa trwałe

Według stanu na 31 marca 2026 r. oraz 31 grudnia 2025, 2024 i 2023 aktywa trwałe stanowiły odpowiednio 28,1%, 28,0%, 28,1% i 22,1% sumy aktywów.

W tych samych okresach w skład aktywów trwałych wchodziły przede wszystkim: (i) nieruchomości inwestycyjne, stanowiące odpowiednio 74,7%, 74,7%, 68,1% i 62,2% aktywów trwałych; (ii) inne długoterminowe należności i pozostałe aktywa (w tym pożyczki udzielone podmiotom powiązanym), stanowiące odpowiednio 9,8%, 10,0%, 15,2% i 21,6% aktywów trwałych; (iii) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, stanowiące odpowiednio 8,6%, 8,3%, 8,3% i 9,3% aktywów trwałych.

Wartość bilansowa aktywów trwałych wzrosła o 40,1 mln PLN, czyli o 3,3%, z 1.208,8 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 1.248,9 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r. Wzrost ten wynikał głównie ze zwiększenia wartości: (i) nieruchomości inwestycyjnych: wzrost o 30,8 mln PLN, czyli 3,4%, z 902,6 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 933,4 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r. (szczegółowy opis tych zmian znajduje się w sekcji „*Nieruchomości inwestycyjne*" poniżej); oraz (ii) aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego: wzrost o 6,4 mln PLN, czyli 6,3%, z 100,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 107,3 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r.

Wartość bilansowa aktywów trwałych wzrosła o 209,4 mln PLN, czyli o 21,0%, z poziomu 999,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 1.208,8 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. Wzrost ten wynikał głównie ze zwiększenia wartości: (i) nieruchomości inwestycyjnych: o 222,4 mln PLN (o 32,7%), z 680,2 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 902,6 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. (szczegółowy opis tych zmian znajduje się w sekcji „*Nieruchomości inwestycyjne*" poniżej); (ii) aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego: o 17,4 mln PLN (o 20,9%), z 83,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 100,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. Wzrost ten został częściowo skompensowany spadkiem o 30,8 mln PLN (o 20,3%) „Inne długoterminowe należności i pozostałe aktywa (w tym pożyczki udzielone podmiotom powiązanym), z poziomu 151,8 mln PLN w 2024 r. do 120,9 mln PLN w 2025 r. Spadek ten był podyktowany zmianą sposobu ujęcia księgowego spółki Zaspa Project sp. z o.o. Do dnia 6 sierpnia 2025 r. podmiot ten był wspólnym przedsięwzięciem wycenianym metodą praw własności. W związku z tym pożyczka udzielona przez ROBYG na rzecz Zaspa Project stanowiła część należności z tytułu pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym. Od dnia 6 sierpnia 2025 r., kiedy Grupa ROBYG odzyskała kontrolę nad spółką Zaspa Project, podmiot ten stał się spółką zależną Grupy ROBYG i w konsekwencji pożyczki wewnątrzgrupowe zostały wyeliminowane na poziomie konsolidacji.

Wartość bilansowa aktywów trwałych wzrosła o 270,7 mln PLN, czyli o 37,1%, z poziomu 728,7 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 999,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. Wzrost ten wynikał głównie z: (i) nieruchomości inwestycyjnych: wzrost o 227,0 mln PLN (o 50,1%), z 453,2 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 680,2 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. (szczegółowy opis tych zmian znajduje się w pkt „*Nieruchomości inwestycyjne*" poniżej); (ii) ujęcia wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności: w kwocie 34,1 mln PLN wg stanu na 31 grudnia 2024 r., co było wynikiem przede wszystkim zawarcia nowej umowy wspólnego przedsięwzięcia. Powyższy wzrost został częściowo skompensowany spadkiem Inne długoterminowe należności i pozostałe aktywa (w tym pożyczki udzielone podmiotom powiązanym) o 5,7 mln PLN (o 3,6%) z poziomu 157,4 mln PLN w 2023 r. do 151,8 mln PLN w 2024 r. Spadek ten był częściowo podyktowany konwersją części kapitału pożyczek na kapitał własny w wybranych jednostkach stanowiących wspólne przedsięwzięcia.

Aktywa obrotowe

Według stanu na 31 marca 2026 r. oraz na 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. aktywa obrotowe stanowiły odpowiednio 71,9%, 72,0%, 71,9% i 77,9% sumy aktywów.

W tych samych okresach w skład aktywów obrotowych wchodziły głównie: (i) zapasy, stanowiące odpowiednio 81,1%, 79,3%, 70,2% i 72,3% aktywów obrotowych; (ii) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, stanowiące odpowiednio 8,3%, 9,0%, 12,2% i 5,6% aktywów obrotowych; (iii) środki pieniężne i ich ekwiwalenty, stanowiące odpowiednio 3,7%, 4,5%, 8,2% i 13,3% aktywów obrotowych; (iv) środki indywidualnych rachunkach powierniczych, stanowiące odpowiednio 4,7%, 5,4%, 5,9% i 8,4% aktywów obrotowych.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła o 78,9 mln PLN, czyli o 2,5%, z 3.108,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 3.187,8 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r. Wzrost ten wynikał przede wszystkim ze wzrostu zapasów o 120,2 mln PLN, czyli 4,9%, z 2.466,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 2.586,6 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r. Było to spowodowane przede wszystkim nabyciem gruntów pod przyszłe projekty mieszkaniowe oraz wzrostem wartości produkcji w toku (większa liczba etapów w trakcie realizacji), co zostało częściowo skompensowane rozpoznaniem kosztu własnego sprzedaży dla lokali przekazanych klientom. Wzrost ten został zrównoważony przez spadek następujących pozycji: (i) środków pieniężnych i ich ekwiwalentów: o 22,1 mln PLN, czyli 15,9%, z 139,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 117,3 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r.; oraz (ii) środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych: spadek o 17,4 mln PLN, czyli o 10,4%, z 167,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 150,5 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła o 546,4 mln PLN, czyli o 21,3%, z poziomu 2.562,5 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 3.108,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. Wzrost ten był podyktowany głównie zwiększeniem wartości

następujących pozycji: (i) zapasów – wzrost o 668,6 mln PLN (o 37,2%) z poziomu 1.797,8 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 2.466,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r.; wynikało to przede wszystkim z zakupu gruntów pod przyszłe projekty mieszkaniowe oraz wzrostu poziomu produkcji w toku (większa liczba etapów w budowie), co zostało częściowo skompensowane rozpoznaniem kosztu własnego sprzedaży dla lokali przekazanych klientom; (ii) indywidualnych rachunkach powierniczych: wzrost o 15,8 mln PLN (o 10,4%), ze 152,1 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 167,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. Powyższy wzrost został skompensowany spadkami w pozycjach: (i) środki pieniężne i ich ekwiwalenty – spadek o 71,3 mln PLN (o 33,8%) z 210,8 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 139,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r.; (ii) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności – spadek o 33,0 mln PLN (o 10,6%), z 311,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 278,3 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r.

Wartość aktywów obrotowych spadła nieznacznie o 5,2 mln PLN, czyli o 0,2%, z poziomu 2.567,7 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 2.562,5 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. Spadek ten wynikał głównie ze zmniejszenia wartości następujących pozycji: (i) zapasów – spadek o 57,8 mln PLN (o 3,1%), z poziomu 1.855,5 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 1.797,8 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r.; (ii) środków pieniężnych i ich ekwiwalentów: spadek o 130,1 mln PLN (o 38,2%), z poziomu 340,9 mln PLN na koniec 2023 r. do 210,8 mln PLN na koniec 2024 r.; (iii) indywidualnych rachunków powierniczych: spadek o 64,2 mln PLN (o 29,7%), z poziomu 216,3 mln PLN na koniec 2023 r. do 152,1 mln PLN na koniec 2024 r. Powyższe spadki zostały zrównoważone wzrostem należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 166,3 mln PLN (o 114,6%), z poziomu 145,1 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 311,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. Wzrost ten wynikał przede wszystkim z rozbudowy banku ziemi (zaliczek na poczet nabycia gruntów oraz należności budżetowych związanych z tymi nabyciami), o czym wspomniano wcześniej.

Zapasy

Zapasy obejmują: (i) grunty przeznaczone pod zabudowę (wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (powiększonej o koszty związane bezpośrednio z nabyciem) i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto; (ii) produkcję w toku (wartość gruntów oraz nakładów poniesionych przez Grupę na realizowane projekty deweloperskie; wyceniana według kosztu wytworzenia, z uwzględnieniem zasady ostrożności – niższa z wartości: koszt lub wartość netto możliwa do uzyskania); (iii) wyroby gotowe (lokale mieszkalne i usługowe, które nie zostały jeszcze przekazane klientom, ale dotyczą etapów projektu, dla których zakończono zasadniczą część robót budowlanych oraz rozpoczęto proces przekazywania lokali klientom; wycena według niższej z wartości: koszt wytworzenia lub cena sprzedaży netto możliwa do uzyskania); (iv) zaliczki na poczet usług budowlanych.

Zapasy wzrosły o 120,2 mln PLN, czyli o 4,9%, z poziomu 2.466,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 2.586,6 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r. Zapasy wzrosły o 668,6 mln PLN, czyli o 37,2%, z poziomu 1.797,8 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 2.466,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz spadły o 57,8 mln PLN, czyli o 3,1%, z poziomu 1.855,5 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 1.797,8 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. Zarówno rok zakończony 31 grudnia 2024 r., jak i 2025 r., jak również pierwszy kwartał 2026 r. stały pod znaczącym wzrostem banku ziemi Grupy pod przyszłe projekty mieszkaniowe. Jednocześnie Grupa przekazywała lokale mieszkalne klientom, co częściowo skompensowało wpływ rozbudowy banku ziemi. Wartość pozycji grunty przeznaczone pod zabudowę na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosło 654,0 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2024 r.: 1.048,0 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2025 r.: 1.039,1 mln PLN, a na dzień 31 marca 2026 r.: 1.100,4 mln PLN. Saldo produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosło 616,2 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2024 r.: 585,3 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2025 r.: 1.132,0 mln PLN, a na dzień 31 marca 2026 r.: 1.318,3 mln PLN . Saldo wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosło 566,9 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2024 r.: 151,4 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2025 r.: 283,1 mln PLN, a na dzień 31 marca 2026 r. 156,8 mln PLN. Grupa ujęła w sprawozdaniu z całkowitych dochodów koszt własny sprzedaży związany z lokalami przekazanymi klientom w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. w kwocie 1.314,7 mln PLN (3.359 lokali przekazanych klientom), na dzień 31 grudnia 2024 r.: 814,6 mln PLN (1.778 lokali przekazanych klientom), na dzień 31 grudnia 2025 r.: 754,7 mln PLN (1.476 lokali przekazanych klientom), a na dzień 31 marca 2026 r.: 139,3 mln PLN.

Nieruchomości inwestycyjne

Grupa klasyfikuje nieruchomości jako inwestycyjne, w przypadku gruntów wymagających uregulowania kwestii planistycznych i dla których nie zostały jeszcze określone plany inwestycyjne. Jako nieruchomości inwestycyjne Grupa wykazuje grunty będące jej własnością, do których posiada prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego. Nieruchomość inwestycyjna zostaje wyłączona z bilansu w momencie jej zbycia bądź przekwalifikowania do zapasów. Nieruchomości inwestycyjne są początkowo wyceniane według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej. Wszelkie zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w roku, w którym powstały.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 30,8 mln PLN, czyli o 3,4%, z 902,6 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 933,4 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r. Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikał głównie z konieczności rozpoznania zaktualizowanej wartości prawa do użytkowania gruntów objętych użytkowaniem wieczystym (zgodnie z MSSF 16).

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 222,4 mln PLN, czyli o 32,7%, z poziomu 680,2 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 902,6 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. Zgodnie z powyższym opisem, Grupa koncentrowała się na powiększaniu banku ziemi. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa sfinalizowała zakup gruntu o istotnej powierzchni położonej w Warszawie, dzielnica Wilanów za łączną kwotę 240 mln PLN, która ze względu na nieokreślone przyszłe przeznaczenie została zaklasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna. Nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę na dzień sprawozdawczy, co skutkowało ujęciem zysku z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w wysokości 124,8 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Wzrost ten został częściowo skompensowany przez przekwalifikowanie części gruntów w Gdańsku (projekty Porto i Nadmotławie) oraz Poznaniu (projekt Początek Piątkowo) do zapasów (77,6 mln PLN) w związku z rozpoczęciem realizacji tych projektów mieszkaniowych, jak również zbyciem części gruntów w Warszawie, dzielnica Ochota (98,3 mln PLN).

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 227,0 mln PLN, czyli o 50,1% – z poziomu 453,2 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 680,2 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. – głównie w konsekwencji zakupu działki w Warszawie, dzielnica Ochota (253,1 mln PLN) oraz działki w Gdańsku, dzielnica Oliwa (68,4 mln PLN). Zysk z przeszacowania do wartości godziwej za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. wyniósł 19,9 mln PLN. Wzrost został częściowo skompensowany przez przeklasyfikowanie do zapasów (48,3 mln PLN) gruntów zlokalizowanych w Gdańsku i Poznaniu (odpowiednio: projekty Leszczyńskich oraz jeden etap projektu Ostrów Tumski) w związku z rozpoczęciem realizacji tych projektów mieszkaniowych oraz przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (78,4 mln PLN) w związku z zawarciem przez Grupę przedwstępnych umów sprzedaży gruntów i lokalu użytkowego, które miały zostać sfinalizowane w najbliższej przyszłości.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności obejmują należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych i podmiotów powiązanych, zaliczki na poczet nabycia gruntów, należności budżetowe, kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane oraz pozostałe należności.

Saldo należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności spadło o 14,7 mln PLN, czyli o 5,3%, z 278,3 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 263,6 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r., co wynikało głównie ze spłaty należności handlowych przez podmioty powiązane oraz rozliczenia podatku VAT naliczonego od zakupionej działki.

Saldo należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności spadło o 33,0 mln PLN, czyli o 10,6%, z poziomu 311,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 278,3 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. – głównie ze względu na rozliczenie podatku VAT naliczonego przy zakupie gruntów. Spółka dokonująca zakupu gruntu opłaci podatek VAT naliczony, a następnie występuje o jego zwrot. Do czasu zwrotu podatku VAT przez organy podatkowe pozostaje on w bilansie Grupy jako element należności budżetowych.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności wzrosły o 166,3 mln PLN, czyli o 114,6% – z poziomu 145,1 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 311,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r., co było wynikiem głównie zakupu gruntów i zapłatą związanego z tym podatku VAT naliczonego, jak również wpłatą zaliczek na poczet nabycia gruntów.

Indywidualne rachunki powiernicze

Ze względu na regulacje prawne, które wprowadziły obowiązek otwierania indywidualnych rachunków powierniczych dla wpłat dokonywanych przez klientów Grupy na poczet zakupu mieszkań, Grupa przyjęła politykę wykazywania kwot zgromadzonych na tych rachunkach jako oddzielnej pozycji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej (indywidualne rachunki powiernicze), klasyfikując je jako aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych obejmują wpłaty klientów nabywających lokale mieszkalne. Środki pieniężne są stopniowo przekazywane do dyspozycji Grupy przez bank/banki prowadzące rachunki powiernicze po potwierdzeniu zakończenia kolejnych etapów budowy. Środki te nie pozostają do dyspozycji Grupy do czasu ich uwolnienia z rachunków powierniczych.

Wartość pozycji indywidualne rachunki powiernicze spadła o 17,4 mln PLN, czyli o 10,4%, z 167,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 150,5 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r., co wynikało z harmonogramu realizacji poszczególnych etapów projektów deweloperskich oraz zwolnienia środków klientów zdeponowanych na tych rachunkach.

Wartość pozycji indywidualne rachunki powiernicze wzrosła o 15,8 mln PLN, czyli o 10,4%, z poziomu 152,1 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 167,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. co wynika z harmonogramu zakończenia poszczególnych etapów projektów deweloperskich oraz uwalniania środków zdeponowanych przez klientów na tych rachunkach.

Wartość pozycji indywidualne rachunki powiernicze spadła o 64,2 mln PLN, czyli o 29,7%, z poziomu 216,3 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 152,1 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. co wynika z harmonogramu zakończenia poszczególnych etapów projektów deweloperskich oraz uwalniania środków zdeponowanych przez klientów na tych rachunkach.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów spadła o 22,1 mln PLN, czyli o 15,9%, z 139,4 mln PLN na dzień 31grudnia 2025 r. do 117,3 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów spadła o 71,3 mln PLN, czyli o 33,8% – z poziomu 210,8 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 139,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów spadła o 130,1 mln PLN, czyli o 38,2% – z poziomu 340,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 210,8 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r.

Szczegółowe informacje na ten temat znajdują się w pkt 8.5 *„Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej – Podsumowanie skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej" oraz pkt 8.6 „Płynność i zasoby kapitałowe - Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych".*

Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży obejmują nieruchomości inwestycyjne, w odniesieniu do których Grupa zawarła przedwstępne umowy sprzedaży. Oczekuje się, że transakcje sprzedaży, zostaną sfinalizowane w roku lub latach następujących po roku, w którym zawarto umowę przedwstępną. Wszystkie te nieruchomości były wcześniej klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne w Historycznych Informacjach Finansowych 2023-2025 (patrz nota nr 18), oraz w Nocie 9 do Śródrocznych Informacji Finansowych, a następnie przekwalifikowane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Na dzień 31 marca 2026 r. wartość aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży pozostała na tym samym poziomie co na dzień 31 grudnia 2025 r., tj. wyniosła 49,5 mln PLN.

Wartość aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży spadła o 28,9 mln PLN, czyli o 36,9% – z poziomu 78,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 49,5 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. Spadek ten wynikał z finalizacji transakcji sprzedaży gruntu zlokalizowanego w Gdańsku oraz lokalu użytkowego zlokalizowanego w Warszawie (przedszkole). W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 r. Grupa nie posiadała aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

Aktywa netto na jedną akcję

Zgodnie z pkt 9.1 lit. (b) Załącznika 11 do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980, wartość aktywów netto Grupy przypadająca na jedną Akcję, obliczona jako: (i) kapitał własny ogółem Grupy na dzień 31 marca 2026 r. (2.133,6 mln PLN) podzielony przez (ii) łączną liczbę Akcji Istniejących (z uwzględnieniem ich zmiany względem liczby akcji na dzień 31 grudnia 2025 r. wynikającej ze scalenia akcji i umorzenia jednej akcji własnej, a więc w aktualnej na Datę Prospektu liczbie Akcji Istniejących wynoszącej 96.467.066), wynosi około 22,12 PLN. Wartość aktywów netto Spółki przypadająca na jedną Akcję, obliczona jako: (i) kapitał własny ogółem Grupy na dzień 31 marca 2026 r. (2.133,6 mln PLN) podzielony przez (ii) łączną liczbę Akcji, w tym Akcji Nowych, przy założeniu ich emisji w maksymalnej liczbie (tj. łącznie 9.646.706), wynosi 20,11 zł.

Kapitał własny i zobowiązania ogółem

Poniższa tabela przedstawia kapitał własny i zobowiązania Grupy ROBYG według stanu na 31 marca 2026 r. oraz na 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r.

	31 marca	31 grudnia			Zmiana między[1]		
	2026 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.	2026 r. a 2025 r.[2]	2025 r. a 2024 r.	2024 r. a 2023 r.
PASYWA	*(tys. PLN) / (niezbadane)*	*(tys. PLN) / (zbadane)*			*(%) / (niezbadane)*		
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej):	**2.104.374**	**2.068.480**	**1.750.702**	**1.503.876**	**1,7**	**18,2**	**16,4**
Kapitał zakładowy	28.940	28.940	28.940	28.940	0,0	0,0	0,0
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	385.423	385.423	385.423	385.423	0,0	0,0	0,0
Kapitał rezerwowy	9.647	9.647	9.647	9.647	0,0	0,0	0,0
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-	-	4.110	-	-	-
Zyski zatrzymane	1.680.364	1.644.470	1.326.692	1.075.756	2,2	24,0	23,3
Akcjonariusze niekontrolujący	**29.242**	**28.499**	**(2.873)**	**(1.926)**	**2,6**	**(1,092)**	**49,2**
Kapitał własny razem	**2.133.616**	**2.096.979**	**1.747.829**	**1.501.950**	**1,7**	**20,0**	**16,4**
ZOBOWIĄZANIA							
Zobowiązania długoterminowe	**1.147.735**	**1.030.430**	**617.137**	**548.202**	**11,4**	**67,0**	**12,6**
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	819.785	740.457	404.229	315.592	10,7	83,2	28,1
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	73.236	39.574	19.138	21.143	85,1	106,8	(9,5)
Pozostałe zobowiązania	80.956	77.087	74.718	70.869	5,0	3,2	5,4
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	173.758	173.312	119.052	140.598	0,3	45,6	(15,3)
Zobowiązania krótkoterminowe	**1.155.362**	**1.190.299**	**1.196.983**	**1.246.278**	**(2,9)**	**(0,6)**	**(4,0)**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	310.303	335.624	354.221	196.107	(7,5)	(5,3)	80,6
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	43.844	57.712	64.044	57.376	(24,0)	(9,9)	11,6
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	139.696	188.322	189.485	145.220	(25,8)	(0,6)	30,5
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	7.048	17.973	18.595	15.709	(60,8)	(3,3)	18,4
Rozliczenia międzyokresowe	67.893	87.057	53.462	105.551	(22,0)	62,8	(49,3)
Zaliczki otrzymane od klientów	580.149	497.143	508.516	723.742	16,7	(2,2)	(29,7)
Rezerwy	6.429	6.468	8.660	2.573	(0,6)	(25,3)	236,6
Zobowiązania razem	**2.303.097**	**2.220.729**	**1.814.120**	**1.794.480**	**3,7**	**22,4**	**1,1**
SUMA PASYWÓW	**4.436.713**	**4.317.708**	**3.561.949**	**3.296.430**	**2,8**	**21,2**	**8,1**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe; [1]Spółka; [2] Zmiana pomiędzy stanem na dzień 31 marca 2026 r. a stanem na dzień 31 grudnia 2025 r.

Zobowiązania razem

Sektor deweloperski w Polsce, ze względu na zawieranie umów deweloperskich i podobnych na wczesnych etapach realizacji projektów, charakteryzuje się wysokim udziałem zobowiązań w stosunku do sumy bilansowej. Wynika to ze znacznego udziału zobowiązań z tytułu umów z klientami. Przychody z umów sprzedaży lokali (zarówno mieszkalnych, jak i usługowych, a także innych zasobów, takich jak miejsca postojowe czy komórki lokatorskie) są rozpoznawane przez Grupę w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad składnikiem aktywów, tj. w chwili podpisania przez klienta protokołu odbioru lokalu – pod warunkiem otrzymania płatności za mieszkanie oraz zasadniczego zakończenia budowy nieruchomości. Do tego czasu wpłaty klientów, które są sukcesywnie uwalniane na rzecz Grupy z indywidualnych rachunków powierniczych po zakończeniu danego etapu projektu deweloperskiego, są ujmowane

w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązania z tytułu zaliczek od klientów. Natomiast po stronie aktywów realizacja projektów deweloperskich jest ujmowana w zapasach.

Według stanu na 31 marca 2026 r. oraz na 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. zobowiązania składały się głównie z: (i) oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu (część długoterminowa), stanowiących odpowiednio 35,6%, 33,3%, 22,3% oraz 17,6% zobowiązań razem; (ii) zaliczek otrzymanych od klientów, stanowiących odpowiednio 25,2%, 22,4%, 28,0% oraz 40,3% zobowiązań razem; (iii) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań, stanowiących odpowiednio 13,5%, 15,1%, 19,5% oraz 10,9% zobowiązań razem; (iv) oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu (część krótkoterminowa), stanowiących odpowiednio 6,1%, 8,5%, 10,4% oraz 8,1% zobowiązań razem; oraz (v) rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, stanowiących odpowiednio 7,5%, 7,8%, 6,6% oraz 7,8% zobowiązań ogółem.

Zobowiązania razem wzrosły o 82,4 mln PLN, czyli o 3,7%, z 2.220,7 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 2.303,1 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r., głównie w wyniku wzrostu: (i) zaliczek otrzymanych od klientów o 83,0 mln PLN, czyli o 16,7%; oraz (ii) oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu (w części długoterminowej) o 79,3 mln PLN, czyli o 10,7%; oraz (iii) zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (w części długoterminowej) o 33,7 mln PLN, czyli o 85,1%. Wzrost ten został częściowo skompensowany przez spadek m.in.: (i) oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu (w części krótkoterminowej) o 48,6 mln PLN, czyli o 25,8%; (ii) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o 25,3 mln PLN, czyli o 7,5%; (iii) rozliczeń międzyokresowych o 19,2 mln PLN, czyli o 22,0%; oraz (iv) zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (w części krótkoterminowej) o 13,9 mln PLN, czyli o 24,0%.

Zobowiązania razem wzrosły o 406,6 mln PLN, czyli o 22,4%, z poziomu 1.814,1 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 2.220,7 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. Wzrost ten wynikał przede wszystkim ze zwiększenia wartości następujących pozycji: (i) oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu (część długoterminowa): wzrost o 336,2 mln PLN, czyli o 83,2%; (ii) rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego: wzrost o 54,3 mln PLN, czyli o 45,6%; (iii) salda rozliczeń międzyokresowych: wzrost o 33,6 mln PLN, czyli o 62,8%. Powyższy wzrost został częściowo skompensowany spadkiem m.in. w pozycjach: (i) zobowiązań z tytułu dostawi i usług oraz pozostałych zobowiązań: spadek o 18,6 mln PLN, czyli o 5,3%; orz (ii) zaliczek otrzymanych od klientów: spadek o 11,4 mln PLN, czyli o 2,2%.

Zobowiązania razem wzrosły o 19,6 mln PLN, czyli o 1,1%, z poziomu 1.794,5 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 1.814,1 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie w wyniku wzrostu: (i) oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu (zarówno w części krótkoterminowej, jak i długoterminowej) o 132,9 mln PLN, czyli o 28,8%; oraz (ii) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o 158,1 mln PLN, czyli o 80,6%, co zostało częściowo skompensowane spadkiem m.in. (i) zaliczek otrzymanych od klientów o 215,2 mln PLN, czyli o 29,7%, (ii) salda rozliczeń międzyokresowych o 52,1 mln PLN, czyli o 49,3%; oraz (iii) rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 21,5 mln PLN, czyli o 15,3%.

Suma pasywów wzrosła o 119,0 mln PLN, czyli o 2,8%, do 4.436,7 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r., w porównaniu z 4.317,7 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. Wzrost ten wynikał z: (i) wzrostu zobowiązań razem o 82,4 mln PLN, czyli o 3,7%; oraz (ii) wzrostu zysków zatrzymanych o 35,9 mln PLN, czyli o 2,2%, z 1.644,5 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 1.680,4 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r. W tym samym okresie kapitał przypadający akcjonariuszom niekontrolującym wzrósł o 0,7 mln PLN, czyli o 2,6%, z 28,5 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 29,2 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r.

Suma pasywów wzrosła o 755,8 mln PLN (czyli o 21,2%) do poziomu 4.317,7 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 3.561,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. Wzrost ten wynikał: (i) ze wzrostu zobowiązań razem o 406,6 mln PLN, czyli o 22,4%; (ii) ze wzrostu zysków zatrzymanych o 317,8 mln PLN, czyli o 24,0%, z poziomu 1.326,7 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 1.644,5 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. W tym samym okresie kapitał przypadający akcjonariuszom niekontrolującym wzrósł o 31,4 mln PLN, czyli o 1.092,0% – z ujemnego poziomu 2,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 28,5 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 – co wynikało przed wszystkim z faktu, iż w bieżącym okresie jedna ze spółek zależnych wygenerowała zyski przypadające akcjonariuszom niekontrolującym, ale także z ujęcia kontroli (i odpowiednich udziałów niekontrolujących) nad podmiotem, który wcześniej był rozliczany metodą praw własności (Projekt Zaspa).

Suma pasywów ogółem wzrosła o 265,5 mln PLN, czyli o 8,1% – do poziomu 3.561,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 3.296,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. Wzrost ten wynikał: (i) ze wzrostu zobowiązań razem o 19,6 mln PLN, czyli o 1,1%; oraz (ii) ze wzrostu zysków zatrzymanych o 250,9 mln PLN, czyli o 23,3%, z poziomu 1.075,8 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 1.326,7 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. W tym samym okresie kapitał przypadający akcjonariuszom niekontrolującym spadł o 0,9 mln PLN, czyli o 49,2% – z ujemnego poziomu 1,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do ujemnego poziomu 2,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r.

Zobowiązania długoterminowe

Na dzień 31 marca 2026 r. oraz na 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. zobowiązania długoterminowe stanowiły odpowiednio 49,8%, 46,4%, 34,0% oraz 30,5% zobowiązań razem. Zobowiązania długoterminowe wzrosły o 117,3 mln PLN, czyli o 11,4%, osiągając na dzień 31 marca 2026 r. poziom 1.147,7 mln PLN w porównaniu z 1.030,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. Wzrost ten wynikał głównie ze wzrostu: (i) oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu (w części długoterminowej) o 79,3 mln PLN, czyli o 10,7%; (ii) prawa wieczystego użytkowania gruntów o 33,7 mln PLN, czyli o 85,1%; (iii) pozostałych zobowiązań o 3,9 mln PLN, czyli o 5,0%; oraz (iv) zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 0,4 mln PLN, czyli o 0,3%.

Zobowiązania długoterminowe wzrosły o 413,3 mln PLN, czyli o 67,0% – do poziomu 1.030,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 617,1 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. Wzrost ten był związany głównie ze zwiększeniem: (i) oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu o 336,2 mln PLN, czyli o 83,2% – w związku z emisją nowych serii obligacji PF, PG i PH o łącznej wartości nominalnej 475 mln PLN oraz nowych pożyczek od podmiotów powiązanych w łącznej kwocie 115,0 mln PLN, co zostało częściowo skompensowane niższym poziomem wykorzystania linii kredytowych – spadek z 297,6 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 140,6 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r., (ii) rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 54,3 mln PLN, czyli o 45,6%; oraz (iii) zobowiązań z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów o 20,4 mln PLN, czyli o 106,8% – głównie w wyniku zakupu nowych działek w użytkowaniu wieczystym (w szczególności nieruchomości w Warszawie, dzielnica Wilanów).

Zobowiązania długoterminowe wzrosły o 68,9 mln PLN, czyli o 12,6% o – do poziomu 617,1 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 548,2 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. Wzrost ten wynikał głównie ze zwiększenia oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu (w części długoterminowej) o 88,6 mln PLN, czyli o 28,1%, w wyniku wzrostu salda wykorzystanych kredytów bankowych, co zostało skompensowane spadkiem salda obligacji w związku z wykupem serii PC oraz PE. Wzrost ten został częściowo skompensowany spadkiem rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 21,5 mln PLN (czyli o 15,3%), co było związane głównie z rozliczeniem podatkowym aktów notarialnych w ramach projektów deweloperskich.

Zobowiązania krótkoterminowe

Na dzień 31 marca 2026 r. i na dzień 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. zobowiązania krótkoterminowe stanowiły odpowiednio 50,2%, 53,6%, 66,0% oraz 69,5% zobowiązań razem. Zobowiązania krótkoterminowe spadły o 34,9 mln PLN, czyli o 2,9%, do poziomu 1.155,4 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r. w porównaniu do 1.190,3 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. Spadek ten wynikał głównie ze zmniejszenia: (i) oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu (w części krótkoterminowej) o 48,6 mln PLN, czyli o 25,8%; (ii) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o 25,3 mln PLN, czyli o 7,5%; (iii) salda rozliczeń międzyokresowych o 19,2 mln PLN, czyli o 22,0%; (iv) zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów o 13,9 mln PLN, czyli o 24,0% oraz (iv) zobowiązań z tytułu podatku dochodowego o 10,9 mln PLN, czyli o 60,8%. Spadek ten został częściowo skompensowany przez wzrost wartości pozycji zaliczki otrzymane od klientów o 83,0 mln PLN, czyli o 16,7%.

Zobowiązania krótkoterminowe nieznacznie spadły o 6,7 mln PLN, czyli o 0,6%, do poziomu 1.190,3 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 1.197,0 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. Spadek ten wynikał głównie: (i) ze zmniejszenia zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o 18,6 mln PLN, czyli o 5,3%, co było spowodowane rozliczeniem transakcji sprzedaży gruntu położonego w dzielnicy Ochota za kwotę 52,6 mln PLN w 2025 r., skompensowanym przez rosnący wolumen transakcji z podmiotami powiązanymi; oraz (ii) ze zmniejszenia zaliczek otrzymanych od klientów o 11,4 mln PLN (czyli o 2,2%) wynikającego głównie z zakończenia projektów i przekazania lokali klientom. Spadek ten został częściowo skompensowany wzrostem salda rozliczeń międzyokresowych o 33,6 mln PLN, czyli o 62,8%.

Zobowiązania krótkoterminowe spadły o 49,3 mln PLN, czyli o 4,0%, do poziomu 1.197,0 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 1.246,3 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. Spadek ten wynikał głównie ze znacznego zmniejszenia zaliczek otrzymanych od klientów o 215,2 mln PLN, czyli o 29,7%, co było podyktowane zakończeniem w 2023 r. budowy 28 etapów projektów deweloperskich, na których przekazania lokali klientom odbywały się zarówno w 2023 r. jak i 2024 r. Spadek został częściowo skompensowany: (i) wzrostem zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o 158,1 mln PLN, czyli o 80,6%, głównie w wyniku wyższego poziomu transakcji z podmiotami powiązanymi, których wolumen w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2023 r. znacznie wzrósł, oraz (ii) wzrostem oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu o 44,3 mln PLN, czyli o 30,5%, ze względu na wzrost wykorzystania linii kredytowych z 39,5 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 109,0 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. przy jednoczesnym obniżeniu poziomu zobowiązań z tytułu obligacji o 41,1 mln PLN.

8.6. Płynność i zasoby kapitałowe

Informacje ogólne

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. oraz w latach zakończonych 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. Grupa ROBYG zaspokajała swoje potrzeby płynnościowe i kapitałowe głównie ze środków własnych, tj. z zysków zatrzymanych, a także ze źródeł zewnętrznych, takich jak emisje obligacji, kredyty bankowe, pożyczki od partnerów oraz zobowiązania z tytułu leasingu. Wyżej wymienione źródła przeznaczone są na finansowanie działalności operacyjnej Grupy, w tym na nabywanie gruntów oraz realizację projektów deweloperskich. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. oraz w latach zakończonych 31 grudnia 2023 r., 2024 r. i 2025 r. Spółka nie wypłaciła dywidendy swojemu jedynemu akcjonariuszowi. Spółka planuje jednak wypłatę dywidendy w 2027 r. z zysku netto za rok obrotowy 2026. Szczegółowe informacje znajdują się w rozdziale 5 „Dywidenda i polityka w zakresie dywidendy".

Grupa podejmuje szereg działań mających na celu wykorzystanie kapitału własnego w sposób, który uznaje za najbardziej efektywny. Obejmują one między innymi: (i) rozpoczynanie przedsprzedaży lokali na wczesnych etapach projektów deweloperskich (po uzyskaniu pozwolenia na budowę), co w zależności od stosowanych harmonogramów płatności umożliwia sfinansowanie części projektu deweloperskiego ze środków wpłacanych przez klientów na rachunki powiernicze; oraz (ii) wykorzystywanie nadwyżek wygenerowanych na wcześniejszych etapach projektu deweloperskiego do finansowania budowy kolejnych etapów.

Finansowanie obligacjami

Na dzień 31 marca 2026 r. oraz na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa posiadała zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji o łącznej wartości nominalnej 568,6 mln PLN. Wszystkie obligacje wyemitowane przez Spółkę zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. Grupa nie wyemitowała żadnych nowych obligacji ani nie wykupiła żadnych swoich obligacji.

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa wyemitowała nowe obligacje: (i) serii PF o łącznej wartości nominalnej 250 mln PLN z ostatecznym terminem zapadalności (wykupu) przypadającym na dzień 10 stycznia 2029 r.; (ii) serii PG o łącznej wartości nominalnej 150 mln PLN z ostatecznym terminem zapadalności (wykupu) przypadającym na dzień 7 maja 2029 r.; (iii) serii PH o łącznej wartości nominalnej 75 mln PLN z ostatecznym terminem zapadalności (wykupu) przypadającym na dzień 7 maja 2029 r. Obligacje serii PG zostały zasymilowane z obligacjami serii PH w ramach jednego kodu ISIN.

Ponadto na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa posiadała niewykupione obligacje serii PD o wartości nominalnej 88,2 mln PLN z ostatecznym terminem zapadalności przypadającym na dzień 17 czerwca 2026 r. Oznacza to, że łączna wartość niewykupionych obligacji na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 563,2 mln PLN – przy uwzględnieniu wykupu obligacji, który miał miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w wartości nominalnej 61,8 mln PLN. W latach zakończonych 31 grudnia 2024 r. i 31 grudnia 2023 r. Grupa nie emitowała żadnych nowych serii obligacji, jednak na dzień 31 grudnia 2024 r. wartość nominalna niewykupionych obligacji wynosiła 150 mln PLN (wartość nominalna wykupionych obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. wyniosła 210 mln PLN), natomiast na dzień 31 grudnia 2023 r. wartość nominalna niewykupionych obligacji wynosiła 360 mln PLN.

Więcej informacji na temat warunków emisji obligacji Spółki znajduje się w pkt 9.11 *„Istotne umowy – Umowy finansowania i emisje obligacji – Emisje obligacji"*.

Kredyty obrotowe

Na dzień 31 marca 2026 r. Grupa posiadała limity w ramach kredytów bankowych na poziomie 520 mln PLN w czterech różnych bankach, z czego wykorzystano 195,7 mln PLN, a 324,3 mln PLN pozostawało dostępnych do wykorzystania. Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa posiadała limity w ramach kredytów bankowych na poziomie 520 mln PLN w czterech różnych bankach, z czego wykorzystano 175,4 mln PLN, a 344,6 mln PLN pozostawało dostępnych do wykorzystania.

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r.:

- limity kredytowe w Banku Pekao S.A. oraz mBank S.A. zwiększono z 150 mln PLN do 200 mln PLN każdy; przedłużono termin spłaty kredytu w mBank S.A. do 11 grudnia 2028 r.;
- limit kredytowy w Banku Millennium S.A. zwiększono z 60 mln PLN do 70 mln PLN, a termin spłaty przedłużono do 8 lipca 2027 r.;
- termin spłaty kredytu obrotowego w Santander Bank Polska S.A. z limitem 50 mln PLN przedłużono do 31 lipca 2026 r.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa posiadała limity kredytowe ustalone na poziomie 410 mln PLN w czterech różnych bankach, z czego wykorzystano 408,1 mln PLN, zaś 1,9 mln PLN pozostawało dostępnych do wykorzystania.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa posiadała limity kredytowe ustalone na poziomie 390 mln PLN w czterech różnych bankach, z czego wykorzystano 39,9 mln PLN, zaś 350,1 mln PLN pozostawało dostępnych do wykorzystania.

Opis umów kredytowych, na podstawie których spółkom z Grupy przyznano ww. limity kredytowe znajduje się w pkt 9.11 *„Istotne umowy – Umowy finansowania i emisje obligacji – Umowa Kredytowa I; – Umowa Kredytowa II; – Umowa Kredytowa III* oraz *– Umowa Kredytowa IV"*.

Finansowanie projektów realizowanych z partnerami we wspólnych przedsięwzięciach i partnerami niekontrolującymi

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. projekty deweloperskie realizowane przez Grupę w ramach struktur wspólnych przedsięwzięć oraz projektów realizowanych razem z partnerami niekontrolującymi pozyskały finansowanie w formie obrotowych linii kredytowych o łącznym limicie 150 mln PLN, co obejmuje:

- spółkę Inwestycja 2016 sp. z o.o., która realizuje projekt Rytm Mokotowa i w której Grupa posiada 50% udziałów; zarówno na dzień 31 marca 2026 r., jak i na dzień 31 grudnia 2025 r. spółka wykorzystała 99,5% odnawialnej linii kredytowej udzielonej przez BNP Paribas Bank Polska S.A. z limitem 50 mln PLN i terminem spłaty przypadającym na 31 lipca 2027 r.;
- spółki:
  - Affane sp. z o.o. (50% udziałów należących do Grupy, projekt Wendy);
  - Zaspa Project sp. z o.o. (51% udziałów należących do Grupy, projekt Zaspa);
  - Krakowska Project sp. z o.o. (51% udziałów należących do Grupy, projekt Apartamenty Krakowska);

zawarły umowę kredytu odnawialnego z mBank S.A. z łącznym limitem 100 mln PLN i terminem spłaty przypadającym na 31 października 2028 r. Na dzień 31 marca wykorzystanie środków wynosiło 28,5 mln PLN, natomiast 71,5 mln PLN pozostawało dostępnych do wykorzystania. Na dzień 31 grudnia 2025 r. wykorzystanie środków wynosiło 15,7 mln PLN, natomiast 84,3 mln PLN pozostawało dostępnych do wykorzystania.

W latach zakończonych 31 grudnia 2024 r. i 2023 r. powyższe spółki nie posiadały zewnętrznego finansowania bankowego. Jedynym źródłem finansowania realizowanych przez nie projektów były pożyczki udzielone przez Grupę ROBYG lub pożyczki od odpowiedniego partnera we wspólnym przedsięwzięciu lub partnera niekontrolującego.

Ograniczenia w korzystaniu z zasobów kapitałowych

Na Datę Prospektu, z wyjątkiem ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz ograniczeń umownych zawartych w dokumentach emisji obligacji i umowach kredytowych (patrz pkt 9.11 *„Opis działalności Grupy ROBYG – Istotne umowy – Umowy finansowe i emisje obligacji"*), nie istnieją żadne inne ograniczenia dotyczące korzystania przez Grupę ROBYG z jej zasobów kapitałowych.

Ponadto struktura korporacyjna Grupy ROBYG, w której Spółka pełni rolę jednostki dominującej, wpływa na kwoty, jakie Spółka może wypłacać w formie dywidend swoim akcjonariuszom. Zdolność Spółki do wypłaty dywidendy zależy bowiem w pewnym stopniu od zdolności jej Spółek Zależnych do wypłaty dywidend, a także od faktycznych płatności dywidend na rzecz Spółki jako bezpośredniego lub pośredniego udziałowca danej Spółki Zależnej oraz od przepływów pieniężnych między Spółką a jej spółkami zależnymi. Co więcej, wszelkie wypłaty dywidend będą zależeć od spełnienia określonych wymogów wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Szczegółowe omówienie kwestii wypłaty dywidend znajduje się w rozdziale 5 *„Dywidenda i polityka w zakresie dywidendy"*.

Analiza wskaźników zadłużenia i płynności

Przy ocenie i analizie poziomu zadłużenia oraz płynności Grupy ROBYG, Zarząd bierze pod uwagę następujące wskaźniki finansowe: (i) zadłużenie netto; (ii) wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego; (iii) rentowność kapitału własnego; (iv) rentowność zainwestowanego kapitału; (v) marżę zysku brutto na sprzedaży; (vi) skorygowany zysk oraz marżę skorygowanego zysku brutto na sprzedaży; (vii) zysk brutto oraz marżę zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych; (viii) skorygowany zysk brutto oraz skorygowaną marżę zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych; oraz (ix) marżę zysku netto. Dalsze szczegóły dotyczące tych wskaźników znajdują się w pkt 7.4 *„Wybrane skonsolidowane historyczne informacje finansowe – Alternatywne pomiary wyników"*.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupy ROBYG za wskazane okresy.

	3 miesiące zakończone 31 marca		Rok zakończony 31 grudnia		
	2026 r.	**2025 r.**	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
	(tys. PLN) / (niezbadane)		*(tys. PLN) / (zbadane)*		
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	3.998	(46.138)	(146.354)	41.391	507.386
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(26,787)	(159.448)	(139.671)	(244.278)	41.703
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	655	125,914	214.708	72.794	(632.721)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(22,134)	(79,672)	(71.317)	(130.093)	(83.632)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	139,441	210,758	210.758	340.851	424.483
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	117,307	131,086	139.441	210.758	340.851
o ograniczonej możliwości dysponowania	178	1,470	762	9.628	5.036

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej

Grupa ROBYG generuje przepływy pieniężne z działalności operacyjnej głównie ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych. W odniesieniu do umów deweloperskich lub przedwstępnych umów sprzedaży zawieranych na początkowych etapach danego projektu deweloperskiego (lub danego etapu projektu), gotówka stanowiąca cenę za lokale jest deponowana na indywidualnych rachunkach powierniczych klientów, z których jest sukcesywnie przekazywana proporcjonalnie do postępu budowy (po osiągnięciu kamienia milowego projektu i potwierdzeniu tego faktu przez bank). Wśród przykładów etapów, których ukończenie skutkuje uwolnieniem środków z indywidualnych rachunków powierniczych za mieszkania, wymienić można: (i) uzyskanie pozwolenia na budowę (zakup gruntu, projekt budowlany, ogrodzenie terenu, rozpoczęcie budowy); (ii) wykonanie płyty fundamentowej; (iii) wykonanie stropu nad garażem budynku; (iv) wykonanie stropu nad odpowiednią kondygnacją budynku (zwykle trzecim piętrem, ale zależy to od liczby kondygnacji w budynku); (v) wykonanie stropu nad ostatnim piętrem budynku; (vi) montaż okien w budynku; (vii) budowa ścian działowych w budynku; oraz (viii) zakończenie budowy.

Wypływy gotówki Grupy ROBYG z działalności operacyjnej obejmują przede wszystkim koszty związane z realizacją projektów budowlanych, takie jak koszty nabycia gruntów, koszty usług obcych (w tym podwykonawców), koszty materiałów i energii, koszty marketingu i sprzedaży oraz koszty wynagrodzeń pracowników.

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. przepływy pieniężne netto Grupy ROBYG z działalności operacyjnej wyniosły 4,0 mln PLN. Kwota ta obejmowała zysk brutto w wysokości 45,7 mln PLN, skorygowany o w łącznej wysokości minus 29,7 mln PLN, (bez zmian w kapitale obrotowym) na które składały się m.in.: (i) podatek dochodowy zapłacony (w łącznej wysokości minus 30,0 mln PLN), (ii) przychody finansowe (w łącznej wysokości minus 5,1 mln PLN), (iii) koszty finansowe (w łącznej kwocie 4,6 mln PLN), (iv) udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności, po opodatkowaniu (w łącznej kwocie minus 1,9 mln PLN) oraz (v) amortyzację (w łącznej kwocie 1,9 mln PLN). W tym samym okresie zmiany w kapitale obrotowym wyniosły minus 12,0 mln PLN. Spadek ten wynikał głównie z: (i) zmiany stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę (o łącznej wartości minus 100,6 mln PLN), (ii) zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów (o łącznej wartości 55,8 mln PLN), (iii) zmianą stanu należności w łącznej kwocie 35,4 mln PLN, (iv) zmianą stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań w łącznej kwocie minus 19,9 mln PLN oraz (v) zmianą stanu środków pieniężnych wpłaconych na indywidualne rachunki powiernicze w łącznej kwocie 17,4 mln PLN.

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. przepływy pieniężne netto Grupy ROBYG z działalności operacyjnej wyniosły minus 46,1 mln PLN. Kwota ta obejmowała zysk brutto w wysokości 19,9 mln PLN, przy uwzględnieniu korekt w łącznej kwocie minus 27,5 mln PLN, (bez korekt kapitału obrotowego) na które składały się m.in.: (i) podatek

dochodowy zapłacony (w łącznej kwocie minus 20,0 mln PLN), (ii) przychody finansowe (w łącznej kwocie minus 6,1 mln PLN), (iii) Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto (w łącznej kwocie minus 4,9 mln PLN), (iv) kosztów finansowych (w łącznej kwocie 4,5 mln PLN) oraz (v) zmiany stanu rezerw (w łącznej kwocie minus 2,6 mln PLN). W tym samym okresie zmiany w kapitale obrotowym wyniosły minus 38,5 mln PLN. Spadek ten wynikał głównie z: (i) zmiany stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę (w kwocie minus 156,2 mln PLN), (ii) zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów (w kwocie 50,0 mln PLN), (iii) zmianą stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań (w kwocie 49,0 mln PLN), (iv) zmianą stanu środków pieniężnych wpłaconych na indywidualne rachunki powiernicze (w kwocie 16,6 mln PLN) oraz (v) zmianą stanu należności (w kwocie 2,1 mln PLN).

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. przepływy środków pieniężnych netto Grupy ROBYG z działalności operacyjnej wyniosły minus 146,4 mln PLN. Kwota ta obejmowała zysk brutto w wysokości 412,1 mln PLN, skorygowany o korekty (bez zmian w kapitale obrotowym) o łącznej wartości minus 171,7 mln PLN, na co składały się m.in. (i) przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej netto (w łącznej kwocie minus 133,6 mln PLN); (ii) podatek dochodowy zapłacony (w łącznej kwocie minus 42,3 mln PLN); oraz (iii) przychody finansowe (w łącznej kwocie minus 22,1 mln PLN). W tym samym okresie zmiany w kapitale obrotowym wyniosły minus 386,8 mln PLN. Spadek ten był podyktowany (i) zmianą stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę (w łącznej kwocie minus 423,0 mln PLN); (ii) zmianą stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań (w łącznej kwocie dodatniej 10,9 mln PLN); (iii) zmianą stanu należności (w łącznej kwocie dodatniej 20,4 mln PLN); (iv) zmianą stanu środków pieniężnych wpłaconych na indywidualne rachunki powiernicze (w łącznej kwocie minus 15,8 mln PLN); oraz (v) zmianą stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów (w łącznej kwocie dodatniej 20,8 mln PLN).

Za rok zakończony 31 grudnia 2024 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. przepływy środków pieniężnych netto Grupy ROBYG z działalności operacyjnej wyniosły 41,4 mln PLN. Kwota ta obejmowała zysk brutto w wysokości 311,6 mln PLN, skorygowany o korekty (bez zmian w kapitale obrotowym) o łącznej wartości minus 147,3 mln PLN, na co składały się m.in. (i) podatek dochodowy zapłacony (w łącznej kwocie minus 98,2 mln PLN); (ii) przychody finansowe (w łącznej kwocie minus 34,5 mln PLN); oraz (iii) przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej netto (w łącznej kwocie minus 19,9 mln PLN). W tym samym okresie zmiany w kapitale obrotowym wyniosły minus 122,9 mln PLN. Spadek ten był podyktowany (i) zmianą stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę (w łącznej kwocie minus 117,2 mln PLN); (ii) zmianą stanu należności (w łącznej kwocie minus 157,6 mln PLN); (iii) zmianą stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań (w łącznej kwocie dodatniej 62,2 mln PLN); (iv) zmianą stanu środków pieniężnych wpłaconych na indywidualne rachunki powiernicze (w łącznej kwocie dodatniej 58,5 mln PLN); oraz (v) zmianą stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów (w łącznej kwocie dodatniej 31,2 mln PLN).

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. przepływy środków pieniężnych netto Grupy ROBYG z działalności operacyjnej wyniosły 507,4 mln PLN. Kwota ta obejmowała zysk brutto w wysokości 464,2 mln PLN, skorygowany o korekty (bez zmian w kapitale obrotowym) o łącznej wartości minus 158,2 mln PLN, na co składały się m.in. (i) podatek dochodowy zapłacony (w łącznej kwocie minus 77,9 mln PLN); (ii) przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej netto (w łącznej kwocie minus 57,6 mln PLN); (iii) zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć (w łącznej kwocie minus 29,9 mln PLN); oraz (iv) przychody finansowe (w łącznej kwocie minus 21,8 mln PLN). W tym samym okresie zmiany w kapitale obrotowym wyniosły 201,3 mln PLN. Wzrost ten był podyktowany (i) zmianą stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę (w łącznej kwocie dodatniej 231,4 mln PLN); (ii) zmianą stanu należności (w łącznej kwocie dodatniej 27,8 mln PLN); (iii) zmianą stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań (w łącznej kwocie dodatniej 33,2 mln PLN); (iv) zmianą stanu środków pieniężnych na indywidualne rachunki powiernicze (w łącznej kwocie minus 68,7 mln PLN); oraz (v) zmianą stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów (w łącznej kwocie minus 22,5 mln PLN).

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. Grupa ROBYG wygenerowała ujemne przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości 26,8 mln PLN. Wypływy te wynikały głównie z: (i) udziałów

w spółce zależnej, pomniejszonego o nabyte środki pieniężne (o łącznej wartości 24,1 mln PLN) oraz (ii) nabycia nieruchomości inwestycyjnych i poniesionych w związku z tym kosztów (o łącznej wartości 2,0 mln PLN).

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. Grupa ROBYG wygenerowała ujemne przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości 159,4 mln PLN. Wypływy te wynikały głównie z nabycia nieruchomości inwestycyjnych i poniesionych w związku z tym kosztów (o łącznej wartości 176,8 mln PLN) dotyczących zakupu działki w Warszawie, dzielnica Wilanów. Wypływy te zostały częściowo skompensowane przez wpływy ze: (i) sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów zaklasyfikowanych wcześniej jako przeznaczone do sprzedaży (o łącznej wartości 12,7 mln PLN) w związku ze sprzedażą lokalu użytkowego w Warszawie; oraz (ii) sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych (o łącznej wartości 5,1 mln PLN).

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa ROBYG wygenerowała ujemne przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości 139,7 mln PLN. Wypływy te wynikały głównie z nabycia nieruchomości inwestycyjnych i kosztów poniesionych w związku z nimi (w łącznej kwocie minus 180,5 mln PLN), dotyczących przede wszystkim zakupu działki w Warszawie, dzielnica Wilanów. Wypływy te zostały częściowo skompensowane przez wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych i aktywów poprzednio zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (w łącznej kwocie 57,7 mln PLN), dotyczących głównie sprzedaży działki w Warszawie, dzielnica Ochota, na poczet której otrzymano częściową zaliczkę w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r.

Za rok zakończony 31 grudnia 2024 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Grupa ROBYG wygenerowała ujemne przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości 244,3 mln PLN. Wypływy te wynikały głównie z (i) nabycia nieruchomości inwestycyjnych i kosztów poniesionych w związku z nimi (w łącznej kwocie 320,6 mln PLN), dotyczących głównie zakupu działki w Warszawie, dzielnica Ochota (w łącznej kwocie 253,1 mln PLN) oraz działki w Gdańsku, dzielnica Oliwa (w łącznej kwocie 68,4 mln PLN); oraz (ii) pożyczek udzielonych podmiotom niepowiązanym (w łącznej kwocie 33,5 mln PLN). Wypływy te zostały częściowo skompensowane wpływami z (i) zaliczek związanych ze sprzedażą aktywów trwałych zaklasyfikowanych zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży oraz nieruchomościami inwestycyjnymi (w łącznej kwocie 110,4 mln PLN), dotyczących głównie działki w Warszawie, dzielnica Ochota (w kwocie 60,1 mln PLN), działki w Gdańsku, dzielnica Nowy Port (w kwocie 23,5 mln PLN) oraz działki w Gdańsku, dzielnica Oliwa (w kwocie 25,0 mln PLN); oraz (ii) spłaty pożyczek udzielonych podmiotom niepowiązanym (w łącznej kwocie 15,0 mln PLN), a także spłaty pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom (w łącznej kwocie 10,4 mln PLN).

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Grupa ROBYG wygenerowała dodatnie przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości 41,7 mln PLN. Wpływy te wynikały głównie z (i) wpływów związanych z utworzeniem wspólnych przedsięwzięć, pomniejszonych o przekazane środki pieniężne (w łącznej kwocie 99,4 mln PLN); (ii) spłaty pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom (w łącznej kwocie 60,4 mln PLN); (iii) zaliczek otrzymanych na poczet utworzenia wspólnych przedsięwzięć (w łącznej kwocie 15,2 mln PLN); oraz (iv) sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych i aktywów trwałych poprzednio zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (w łącznej kwocie 12,0 mln PLN). Wpływy te zostały częściowo skompensowane wypływami z tytułu: (i) pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom (w łącznej kwocie 144,4 mln PLN); oraz (ii) nabycia inwestycyjnych i kosztów poniesionych w związku z nimi (w łącznej kwocie 3,1 mln PLN).

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. Grupa ROBYG odnotowała dodatnie przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej w wysokości 0,7 mln PLN. Wpływy te wynikały głównie z: (i) wpływów z tytułu zaciągnięcia kredytów (o łącznej wartości 480,3 mln PLN). Wpływy te zostały częściowo skompensowane przez wypływy z tytułu: (i) spłaty kredytów (o łącznej wartości 450,9 mln PLN); (ii) spłaty zobowiązań z tytułu leasingu (o łącznej wartości 14,7 mln PLN) oraz (iii) zapłaconych odsetek i prowizji (o łącznej wartości 13,7 mln PLN).

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. działalność finansowa Grupy ROBYG przyniosła wpływy netto w wysokości 125,9 mln PLN. Wpływy te wynikały głównie z: (i) emisji obligacji serii PF (o łącznej wartości 250,0 mln PLN) oraz (ii) wpływów tytułu zaciągnięcia kredytów (o łącznej wartości 158,0 mln PLN). Wpływy te zostały częściowo skompensowane przez wypływy z tytułu: (i) spłaty kredytów (o łącznej wartości 294,2 mln PLN); (ii) spłaty zobowiązań z tytułu leasingu (o łącznej wartości 10,4 mln PLN) oraz (iii) zapłaconych odsetek i prowizji (o łącznej wartości 7,5 mln PLN).

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa ROBYG odnotowała dodatnie przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej w wysokości 214,7 mln PLN. W ich skład weszły (i) wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych (w łącznej kwocie 1.283,4 mln PLN); oraz (ii) emisja obligacji (w łącznej kwocie 475,0 mln PLN). Zostały one skompensowane przez wypływy gotówki z działalności finansowej wynikające głównie: (i) ze spłaty kredytów i spłaty pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych (w łącznej kwocie 1.440,6 mln PLN); (ii) z wykupu obligacji (w łącznej kwocie 61,8 mln PLN); oraz (iii) z odsetek i prowizji zapłaconych (w łącznej kwocie 55,5 mln PLN), dotyczących m.in. odsetek i prowizji od oprocentowanych kredytów bankowych (w łącznej kwocie 20,0 mln PLN), oraz odsetek i prowizji od obligacji (w łącznej kwocie 31,9 mln PLN).

Za rok zakończony 31 grudnia 2024 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Grupa ROBYG odnotowała dodatnie przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej w wysokości 72,8 mln PLN. Wpływy stanowiły głównie wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów (w łącznej kwocie 954,1 mln PLN) i zostały skompensowane przez wypływy gotówki z działalności finansowej wynikające głównie: (i) ze spłaty kredytów i spłaty pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych (w łącznej kwocie 614,5 mln PLN); (ii) z wykupu obligacji serii PC i PE (w łącznej kwocie 210,0 mln PLN); (iii) ze spłaty zobowiązań z tytułu weksli własnych (w łącznej kwocie 13,1 mln PLN); oraz (iv) z odsetek oraz prowizji zapłaconych (w łącznej kwocie 40,7 mln PLN), dotyczących m.in. odsetek i prowizji od oprocentowanych kredytów bankowych (w łącznej kwocie 8,8 mln PLN) oraz odsetek i prowizji od obligacji (w łącznej kwocie 29,1 mln PLN).

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Grupa ROBYG odnotowała ujemne przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej w wysokości 632,7 mln PLN. Wypływy obejmowały w głównej mierze (i) spłatę kredytów i spłatę pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych (w łącznej kwocie 1.158,6 mln PLN); (ii) wykup obligacji (w łącznej kwocie 297,1 mln PLN); oraz (iii) odsetki oraz prowizje zapłacone (w łącznej kwocie 72,8 mln PLN), dotyczące m.in. odsetek i prowizji od oprocentowanych kredytów bankowych (w łącznej kwocie 16,0 mln PLN) oraz odsetek i prowizji od obligacji (w łącznej kwocie 55,3 mln PLN). Wypływy zostały skompensowane przez (i) wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów (w łącznej kwocie 857,3 mln PLN); (ii) pożyczki otrzymanych od podmiotów powiązanych (w łącznej kwocie 26,2 mln PLN); oraz (iii) wpływy netto z tytułu rozliczenia transakcji zmiany stóp procentowych (w łącznej kwocie 23,3 mln PLN).

8.7. Zobowiązania finansowe

W poniższej tabeli zamieszczono zestawienie zobowiązań finansowych Grupy.

	Na dzień 31 marca	**Na dzień 31 grudnia**			**Zmiana między[1]**		
	2026 r.	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**	**2026 r. a 2025 r.[2]**	**2025 r. a 2024 r.**	**2024 r. a 2023 r.**
	(tys. PLN) / (niezbadane)	*(tys. PLN) / (zbadane)*			*(%) / (niezbadane)*		
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa oraz pojazdy)	19.453	19.966	20.086	20.635	(2,6)	(0,6)	(2,7)
Oprocentowane kredyty bankowe	218.370	189.619	406.616	39.458	15,2	(53,4)	930,5
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	117.080	97.286	83.182	78.519	20,3	17,0	5,9
Pożyczki od podmiotów powiązanych	117.021	115.030	8.399	38.382	1,7	1.269,6	(78,1)

	Na dzień 31 marca	Na dzień 31 grudnia			Zmiana między[1]		
	2026 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.	2026 r. a 2025 r.[2]	2025 r. a 2024 r.	2024 r. a 2023 r.
	(tys. PLN) / (niezbadane)	*(tys. PLN) / (zbadane)*			*(%) / (niezbadane)*		
Weksle własne do podmiotów powiązanych	35.833	35.557	6.964	-	0,8	410,6	100,0
Obligacje	568.604	568.607	151.649	362.337	0,0	274,9	(58,1)
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	80.956	77.087	74.718	70.869	5,0	3,2	5,4
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	188.934	192.855	159.016	133.854	(2,0)	21,3	18,8
Rozliczenia międzyokresowe	67.893	72.087	53.023	105.544	(5,8)	36,0	(49,8)
Razem	**1.414.144**	**1.368.094**	**963.653**	**849.598**	**3,4**	**42,0**	**13,4**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe; [1]niezbadane; [2] Zmiana pomiędzy stanem na dzień 31 marca 2026 r. a stanem na dzień 31 grudnia 2025 r.

Całkowite zobowiązania finansowe wzrosły o 46,1 mln PLN, czyli o 3,4%, z 1.368,1 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do 1.414,1 mln PLN na dzień 31 marca 2026 r. Zmiana ta wynikała głównie z: (i) wzrostu salda oprocentowanych kredytów bankowych o 28,8 mln PLN, czyli o 15,2%, co zostało częściowo skompensowane przez spadek zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o łączną kwotę 3,9 mln PLN, czyli o 2,0%; (ii) spadkiem rozliczeń międzyokresowych o 4,2 mln PLN, czyli o 5,8%.

Całkowite zobowiązania finansowe wzrosły o 404,4 mln PLN, czyli o 42,0% – z poziomu 963,7 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do 1.368,1 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. Zmiana ta była związana głównie: (i) ze wzrostem zadłużenia z tytułu obligacji: wzrost o 417,0 mln PLN (o 274,9%), w związku z emisją obligacji serii PF, PG i PH o łącznej wartości nominalnej 475,0 mln PLN, skompensowanego częściowym wykupem obligacji serii PD w łącznej kwocie 61,8 mln PLN; (ii) ze wzrostem pożyczek od podmiotów powiązanych: wzrost o 106,6 mln PLN (o 1.269,6%), w tym pożyczek od partnerów niekontrolujących na projektach ujmowanych metodą konsolidacji pełnej, które są finansowane zarówno przez Grupę ROBYG jak i partnera. Pożyczki dotyczyły finansowania ze strony partnera na projekcie Apartamenty Krakowska (umowa z partnerem podpisana w trakcie 2025 r.) oraz projekcie Zaspa, nad którym Grupa ROBYG w trakcie 2025 r. odzyskała kontrolę.; (iii) ze wzrostem wartości weksli własnych do podmiotów powiązanych: o 28,6 mln PLN (o 410,6%), będącym wynikiem emisji weksli własnych przez Grupę, objętych przez jedno ze wspólnych przedsięwzięć, rozliczanych metodą praw własności; (iv) ze spadkiem wartości oprocentowanych kredytów bankowych: spadek o 217,0 mln PLN (o 53,4%), wynikającym ze zwiększenia finansowania obligacyjnego. Projekty deweloperskie prowadzone wspólnie z partnerem są finansowane po równo przez Grupę ROBYG i partnera (zgodnie z procentowym udziałem w kapitale zakładowym posiadanym przez każdego partnera). W przypadku gdy Grupa ROBYG sprawuje kontrolę nad spółką projektową i w związku z tym dokonuje jej pełnej konsolidacji, finansowanie zapewnione przez partnera niekontrolującego jest prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązanie należne partnerowi niekontrolującemu.

Całkowite zobowiązania finansowe wzrosły o 114,1 mln PLN, czyli o 13,4% – z poziomu 849,6 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do 963,7 mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. Zmiana ta była wynikiem: (i) wzrostu salda oprocentowanych kredytów bankowych: wzrost o 367,2 mln PLN (o 930,5%). Przyrost ten został częściowo skompensowany przez (ii) spadek salda obligacji: o 210,7 mln PLN (o 58,1%), wynikający z terminowego wykupu obligacji serii PC oraz PE; (iii) spadek wartości pożyczek od podmiotów powiązanych o 30,0 mln PLN lub na 78,1%, co wynikało ze sprzedaży udziałów w spółce zależnej i utworzeniem wspólnego przedsięwzięcia rozliczanego metodą praw własności. Przed sprzedażą udziałów, jednostka ta otrzymała finansowanie od partnera we wspólnym przedsięwzięciu.

Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 marca 2026 r. oraz na 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. Grupa ROBYG nie posiadała żadnych zobowiązań warunkowych – z wyjątkiem gwarancji wskazanych poniżej.

Udzielone poręczenia i gwarancje Grupy ROBYG prezentowały się następująco:

Na dzień 31 marca 2026 r.:

Gwarant	Wykonawca/Klient	Przedmiot gwarancji	Kwota (tys. PLN)	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej[1]	34.059	15.10.2021	31.12.2026
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej[1]	9.056	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	1.000	28.07.2025	31.03.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	2.300	10.02.2025	31.03.2026
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Budinpol sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	1.000	02.06.2025	31.03.2026
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Budinpol sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	1.000	17.09.2025	30.04.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	2.300	21.07.2025	30.06.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	2.300	01.08.2025	30.06.2026
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	1.135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG Construction Sp. z. o.o.	Budinpol sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	700	27.01.2026	14.08.2026
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	1.907	31.10.2025	31.10.2026
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	900	03.11.2025	31.01.2027
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	1.050	25.06.2025	20.02.2030
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Miasto Stołeczne Warszawa – Dzielnica Bemowo	Gwarancja bankowa	1.920	24.09.2024	10.09.2027
ROBYG Construction Sp. z. o.o.	Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Gwarancja bankowa	4.386	08.04.2025	14.01.2027
Razem			**65.013**		**.**

Źródło: Śródroczne Sprawozdanie Finansowe

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

Na dzień 31 grudnia 2025 r.:

Gwarant	Wykonawca/Klient	Przedmiot gwarancji	Kwota (tys. PLN)	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej[1]	34.059	15.10.2021	31.12.2026
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej[1]	9.056	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	1.000	07.01.2025	31.12.2025
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	800	16.01.2025	31.12.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	700	05.06.2025	01.03.2026
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	1.000	28.07.2025	31.03.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	2.300	10.02.2025	31.03.2026

Gwarant	Wykonawca/Klient	Przedmiot gwarancji	Kwota (tys. PLN)	Od	Do
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Budinpol sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	1.000	02.06.2025	31.03.2026
ROBYG Construction	Budinpol sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	1.000	17.09.2025	30.04.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	2.300	21.07.2025	30.06.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	2.300	01.08.2025	30.06.2026
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	1.135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	1.907	31.10.2025	31.10.2026
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	900	31.10.2025	31.01.2027
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	1.050	25.06.2025	20.02.2030
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Miasto Stołeczne Warszawa – Dzielnica Bemowo	Gwarancja bankowa	1.920	24.09.2024	10.09.2027
ROBYG Construction Sp. z. o.o.	Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Gwarancja bankowa	4.386	08.04.2025	14.01.2027
Razem			**66.813**		**.**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025

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

Na dzień 31 grudnia 2024:

Gwarant	Wykonawca/Klient	Przedmiot gwarancji	Kwota (tys. PLN)	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej[1]	34.059	15.10.2021	31.12.2026
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej[1]	9.056	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług[2]	1.500	01.08.2024	31.05.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. Z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług[2]	1.000	07.03.2024	31.12.2024
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług[2]	3.400	17.07.2024	31.03.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług[2]	1.500	08.08.2024	31.03.2025
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług[2]	800	05.08.2024	30.06.2025
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług[2]	1.500	05.09.2024	31.07.2025
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług[2]	1.135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług[2]	895	15.05.2023	20.02.2030
ROBYG Construction	NP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Gwarancja ubezpieczeniowa	11.722	18.01.2024	07.07.2025
ROBYG S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa – Dzielnica Bemowo	Gwarancja bankowa	1.920	24.09.2024	10.09.2027
ROBYG S.A.	Dom Development S.A.	Gwarancja bankowa	8.058	11.04.2024	30.06.2025
Razem			**76.545**		

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025

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

Na dzień 31 grudnia 2023:

Gwarant	Wykonawca/Klient	Przedmiot gwarancji	Kwota (tys. PLN)	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej[1]	24.310	15.10.2021	30.06.2024
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej[1]	7.020	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	1.135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	108	28.05.2020	20.02.2030
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	604	28.05.2020	20.02.2030
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	700	16.10.2023	01.07.2024
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług [2]	700	16.10.2023	30.04.2024
ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Santander Bank Polska S.A.	Gwarancja bankowa	2.372	11.04.2023	30.06.2024
Razem			**36.949**		

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025

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

8.8. Wydatki inwestycyjne (capex)

Poniższe tabele przedstawiają wydatki inwestycyjne (capex) Grupy ROBYG (zdefiniowane jako wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych, ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych Grupy ROBYG w Historycznych Informacjach Finansowych) za wskazane okresy.

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca		Zmiana między*
	2026 r.	2025 r.	2026 r. a 2025 r.
	(tys. PLN) (niezbadane)		*(%) / (niezbadane)*
Całkowite wydatki inwestycyjne	761	495	53,7

*Źródło: Śródroczne Sprawozdanie Finansowe, * Spółka; zmiana pomiędzy okresem 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. a 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r.;*

	Rok zakończony 31 grudnia			Zmiana między*	
	2025 r.	2024 r.	2023 r.	2025 r. a 2024 r.	2024 r. a 2023 r.
		(tys. PLN) (niezbadane)		*(%) / (niezbadane)*	
Całkowite wydatki inwestycyjne	2.563	4.862	1.685	(47,3)	188,5

*Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025, * Spółka; zmiana pomiędzy okresem 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. a 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r.*

Zgodnie z opisem przedstawionym poniżej dla każdego z lat obrotowych objętych Historycznymi Informacjami Finansowymi, wydatki inwestycyjne Grupy dotyczyły przede wszystkim leasingu samochodów oraz powierzchni biurowej rozpoznanych zgodnie z MSSF 16, jak również ewentualnych ulepszeń dokonanych w biurach administracyjnych czy też biurach sprzedaży Grupy. Wszystkie te inwestycje zlokalizowane są w Polsce (działalność Grupy prowadzona jest tylko w Polsce). Są to wydatki ponoszone w normalnym toku prowadzonej przez Grupę działalności. Wydatki te są finansowane albo leasingiem (samochody) albo środkami własnymi Grupy.

Grupa nie ponosi istotnych wydatków inwestycyjnych (w skali prowadzonej przez Grupę działalności, wydatki inwestycyjne (CAPEX) są nieistotne). Na Datę Prospektu Grupa nie posiada istotnych inwestycji, które są w toku lub wobec których podjęto już wiążące zobowiązania, w tym Grupa nie zawarła żadnych istotnych umów związanych z nabyciem inwestycji czy też finansowaniem wydatków na CAPEX.

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. wydatki inwestycyjne Grupy ROBYG wyniosły 0,8 mln PLN i dotyczyły głównie nakładów na (i) leasing samochodów służbowych oraz powierzchni biurowej (ujmowanych zgodnie

z MSSF 16 „Leasing"); (ii) wykończenie biur administracyjnych oraz biur sprzedaży Grupy; oraz (iii) pozostałe rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne.

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. wydatki inwestycyjne Grupy ROBYG wyniosły 0,5 mln PLN i dotyczyły głównie nakładów na (i) leasing samochodów służbowych oraz powierzchni biurowej (ujmowanych zgodnie z MSSF 16 „Leasing"); (ii) wykończenie biur administracyjnych oraz biur sprzedaży Grupy; oraz (iii) pozostałe rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne.

Za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. wydatki inwestycyjne Grupy ROBYG wyniosły 2,6 mln PLN i dotyczyły głównie nakładów na (i) leasing samochodów służbowych oraz powierzchni biurowej (ujmowanych zgodnie z MSSF 16 „Leasing"); (ii) wykończenie biur administracyjnych oraz biur sprzedaży Grupy; oraz (iii) pozostałe rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne.

Za rok zakończony 31 grudnia 2024 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. wydatki inwestycyjne Grupy ROBYG wyniosły 4,9 mln PLN i dotyczyły głównie nakładów na (i) leasing samochodów służbowych oraz powierzchni biurowej (ujmowanych zgodnie z MSSF 16 „Leasing"); (ii) wykończenie biur administracyjnych oraz biur sprzedaży Grupy; oraz (iii) pozostałe rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne.

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. wydatki inwestycyjne Grupy ROBYG wyniosły 1,7 mln PLN i dotyczyły głównie nakładów na (i) leasing samochodów służbowych oraz powierzchni biurowej (ujmowanych zgodnie z MSSF 16 „Leasing"); (ii) wykończenie biur administracyjnych oraz biur sprzedaży Grupy; oraz (iii) pozostałe rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne.

8.9. Cele i polityka zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta Grupa należą: kredyty bankowe, środki pieniężne, krótkoterminowe lokaty, obligacje, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu dostaw i usług, leasing oraz instrumenty pochodne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest zarządzanie finansowaniem działalności operacyjnej Grupy. Grupa była również stroną transakcji zmiany stóp procentowych (SWAP), mających na celu zabezpieczenie ryzyka zmian stóp procentowych oraz stabilizację kosztów odsetkowych Grupy (szczegóły w nocie nr 32.1 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025). Grupa posiada również inne instrumenty finansowe, takie jak pożyczki, należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku jej działalności.

W ramach polityki zarządzania ryzykiem stopy procentowej, Grupa na bieżąco monitoruje sytuację na rynku instrumentów pochodnych. W przypadku ukształtowania się warunków rynkowych na poziomach uznanych przez Grupę za korzystne, Grupa może rozważyć zawarcie dodatkowych transakcji SWAP w celu ograniczenia ekspozycji na zmienność stóp procentowych oraz stabilizacji kosztów obsługi zadłużenia. Wszelkie decyzje dotyczące zawierania instrumentów zabezpieczających podejmowane są z uwzględnieniem bieżącej i przyszłej struktury zadłużenia, prognozowanego poziomu stóp procentowych, panujących warunków rynkowych oraz przyjętej polityki zarządzania ryzykiem finansowym.

Zgodnie z polityką Grupy, obowiązującą w całym okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi, Grupa nie prowadzi handlu obrotu instrumentami finansowymi. Głównymi rodzajami ryzyka wynikającymi z instrumentów finansowych Grupy są: ryzyko stopy procentowej, ryzyko płynności oraz ryzyko kredytowe. Zarząd dokonuje przeglądu i zatwierdza polityki zarządzania każdym z tych ryzyk (podsumowane poniżej). Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych wynikające z jej instrumentów finansowych. Zasady rachunkowości Grupy w odniesieniu do instrumentów pochodnych zostały przedstawione w nocie nr 7.12 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025.

Ryzyko stopy procentowej

Ekspozycja Grupy na ryzyko stopy procentowej dotyczy przede wszystkim jej zobowiązań finansowych oraz aktywów finansowych.

Istotna część ryzyka stopy procentowej związana jest z zaciągniętymi przez Grupę pożyczkami i kredytami. Wszystkie te instrumenty posiadają zmienne stopy procentowe (oparte na stawce WIBOR). Szczegółowe informacje dotyczące pożyczek i kredytów posiadanych przez Grupę zostały przedstawione w nocie nr 25 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025.

W przeszłości Grupa zawierała transakcje typu SWAP na stopę procentową, które ograniczyły jej ekspozycję na ryzyko stopy procentowej (szczegóły w nocie nr 32.1 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025).

Ryzyko stopy procentowej – analiza wrażliwości

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość skonsolidowanych kosztów odsetkowych Grupy na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych, przy założeniu niezmienności innych czynników (poprzez wpływ zmienną stopę procentową na pożyczek i kredytów).

	Zwiększenie/ zmniejszenie o punkty bazowe	Wpływ na koszt odsetek	Wpływ na kapitał własny
Rok zakończony 31 grudnia 2025			
WIBOR	+ 500 p.b.	(30.063)	(24.351)
WIBOR	- 500 p.b.	30.063	24.351
Rok zakończony 31 grudnia 2024			
WIBOR	+ 500 p.b.	(18.981)	(15.374)
WIBOR	- 500 p.b.	18.981	15.374
Rok zakończony 31 grudnia 2023			
WIBOR	+ 500 p.b.	(10.577)	(8.567)
WIBOR	- 500 p.b.	10.577	8.567

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025

Poniżej przedstawiono wartości bilansowe instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej w podziale na poszczególne kategorie wiekowe (okresy wymagalności).

Na dzień 31 grudnia 2025 r. – zmienna stopa procentowa

	<1 rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lata	>5 lat	Razem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	139.441	-	-	-	-	-	**139.441**
Oprocentowane kredyty bankowe	48.984	125.184	15.451	-	-	-	**189.619**
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	115.030	-	-	-	**115.030**
Weksle własne do podmiotów powiązanych	35.557	-	-	-	-	-	**35.557**
Obligacje	99.556	-	-	469.051	-	-	**568.607**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025

Na dzień 31 grudnia 2024 r. – zmienna stopa procentowa

	<1 rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lata	>5 lat	Razem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	210.758	-	-	-	-	-	**210.758**
Oprocentowane kredyty bankowe	109.010	147.723	149.883	-	-	-	**406.616**
Pożyczki od podmiotów powiązanych	8.399	-	-	-	-	-	**8.399**
Weksle własne do podmiotów powiązanych	6.964	-	-	-	-	-	**6.964**
Obligacje	60.470	91.179	-	-	-	-	**151.649**
Pochodne instrumenty finansowe (aktywo)	2.303	-	-	-	-	-	**2.303**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025

Na dzień 31 grudnia 2023 r. – zmienna stopa procentowa

	<1 rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lata	>5 lat	Razem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	340.851	-	-	-	-	-	**340.851**
Oprocentowane kredyty bankowe	39.458	-	-	-	-	-	**39.458**
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	10.479	-	-	27.903	-	**38.382**
Obligacje	101.619	168.525	92.193	-	-	-	**362.337**
Pochodne instrumenty finansowe (aktywo)	5.707	1.476	-	-	-	-	**7.183**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach nie dłuższych niż jeden rok. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, niewymienione w powyższych tabelach albo nie są oprocentowane (a tym samym nie podlegają ryzyku stopy procentowej), albo ryzyko stopy procentowej w ich przypadku jest nieistotne.

Ryzyko kredytowe

Poniższa tabela przedstawia maksymalną ekspozycję Grupy na ryzyko kredytowe.

	Rok zakończony 31 grudnia		
	(tys. PLN) / (zbadane)		
	2025 r.	**2024 r.**	**2023 r.**
Indywidualne mieszkaniowe rachunki powiernicze	167.942	152.126	216.296
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	139.441	210.758	340.851
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	88.698	73.421	50.567
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	117.086	147.714	153.274
Razem	**513.167**	**584.019**	**760.988**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz indywidualne rachunki powiernicze

W odniesieniu do aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne wraz z wpłatami klientów mieszkaniowych na rachunkach powierniczych, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi w banku, lokatami bankowymi i rachunkami powierniczymi jest niskie, ponieważ Grupa zawiera transakcje z bankami o wysokim ratingu i stabilnej pozycji rynkowej. Oczekiwana strata kredytowa oszacowana przez Grupę jest nieistotna, dlatego odpis z tytułu tej straty nie został ujęty. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, jak również saldo środków na indywidualnych rachunkach powierniczych zostało zaklasyfikowane do Stopnia 1 modelu utraty wartości, gdyż nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego dla tych aktywów finansowych od dnia początkowego ujęcia oraz/lub dane aktywa finansowe posiadają rating inwestycyjny.

Instytucje finansowe, z których korzysta Grupa, posiadają następujące zewnętrzne ratingi kredytowe:

		Kwota środków pieniężnych i ekwiwalentów			**Kwota środków na indywidualnych rachunkach powierniczych**		
		Na dzień 31 grudnia *(tys. PLN) / (zbadane)*					
Agencja ratingowa	**Rating**	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 1)	Baa1 / BBB-	9.730	14.107	65.398	42.138	94.248	94.210
Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 2)	A2 / A-	3.431	4.214	6.783	42.095	11.024	61.946
Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 3)	A3 / BBB	58.864	48.900	212.824	83.709	46.854	60.140
Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 4)	A2 / A-	67.172	143.305	55.673	-	-	-
Gotówka w kasie	nd.	244	232	173	-	-	-
Razem		**139.441**	**210.758**	**340.851**	**167.942**	**152.126**	**216.296**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025

Należności handlowe i pozostałe

Grupa nie jest narażona na żadną istotną koncentrację ryzyka kredytowego związanego z należnościami. Ryzyko to jest rozproszone na dużą liczbę kontrahentów i klientów. Ekspozycja Grupy na złe długi (nieściągalne należności) nie jest znacząca dzięki bieżącemu monitorowaniu należności. Ponadto należności z tytułu dostaw i usług wynikające z podstawowej działalności Grupy są zabezpieczone, ponieważ przekazanie lokali mieszkalnych lub usługowych klientom jest warunkowane otrzymaniem płatności przez Grupę. Informacje na temat odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych oraz struktury wiekowej należności przedstawiono w nocie nr 22.2 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025.

Grupa płaci zaliczki w celu uzyskania lepszych warunków kontraktów, co niesie ze sobą ryzyko kredytowe w przypadku niewykonania umowy przez dostawcę i niewypłacalności dostawcy. Taki sposób płatności dotyczy głównie dostawców materiałów budowlanych i sprzętu technicznego (np. wind lub platform parkingowych). Ogólna polityka Grupy w sprawie kredytowania dostawców pozwala na kredytowanie dobrze znanych dostawców z długą historią dobrej współpracy i wiarygodności kredytowej.

Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym

Ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami jest ograniczone i oceniane przez Grupę jako niskie, ponieważ kontrahentami są wyłącznie jednostki współkontrolowane przez Grupę, prowadzące działalność w tym samym sektorze co Grupa (tj. w segmencie deweloperskim), nad którymi Grupa sprawuje wspólną kontrolę operacyjną i finansową. Jednocześnie rentowność projektów deweloperskich realizowanych przez pożyczkobiorców jest na bieżąco monitorowana przez Grupę. Oczekiwana strata kredytowa oszacowana przez Grupę jest nieistotna, dlatego odpis z tytułu tej straty nie został ujęty. Szczegóły dotyczące udzielonych pożyczek przedstawiono w nocie nr 22.1 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025.

Całość salda pożyczek została zaklasyfikowana do Stopnia 1 modelu utraty wartości, gdyż nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego dla tych aktywów finansowych od dnia początkowego ujęcia.

Ryzyko płynności

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania poprzez wykorzystanie różnych źródeł, takich jak kredyty bankowe, pożyczki, obligacje oraz kapitał własny.

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania finansowe Grupy według stanów na 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. według dat zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

31 grudnia 2025 r.	Na żądanie	<3 mies.	3-12 mies.	1-5 lat	>5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	1.408	4.075	16.054	1.987	**23.524**
Oprocentowane kredyty bankowe	-	3.230	58.456	150.215	-	**211.901**
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	-	10.612	-	51.293	284.632	**346.537**
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	-	136.321	-	**136.321**
Weksle własne do podmiotów powiązanych	-	32.579	3.716	-	-	**36.295**
Obligacje	-	9.440	114.088	551.843	-	**675.371**
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	77.087	-	**77.087**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	192.855	-	-	-	**192.855**
Gwarancje finansowe	17.392	-	-	-	-	**17.392**
Rozliczenia międzyokresowe	-	72.087	-	-	-	**72.087**
	17.392	**322.211**	**180.335**	**982.813**	**286.619**	**1.789.370**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025

31 grudnia 2024 r.	Na żądanie	<3 mies.	3-12 mies.	1-5 lat	>5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	2.176	3.636	15.412	2.950	**24.174**
Oprocentowane kredyty bankowe	-	8.504	131.651	334.072	-	**474.227**
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	-	8.566	-	38.793	292.057	**339.416**
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	9.077	-	-	**9.077**
Weksle własne do podmiotów powiązanych	-	-	7.268	-	-	**7.268**
Obligacje	-	-	71.361	93.680	-	**165.041**
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	74.718	-	**74.718**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	159.016	-	-	-	**159.016**
Gwarancje finansowe	11.730	-	-	-	-	**11.730**
Rozliczenia międzyokresowe	-	53.023	-	-	-	**53.023**
	11.730	**231.285**	**222.993**	**556.675**	**295.007**	**1.317.690**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025

31 grudnia 2023 r.	Na żądanie	<3 mies.	3-12 mies.	1-5 lat	>5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	2.175	3.139	14.273	5.718	**25.305**
Oprocentowane kredyty bankowe	-	580	39.887	94	-	**40.561**
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	-	8.510	-	31.225	222.303	**262.038**
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	-	51.717	-	**51.717**
Obligacje	-	-	132.927	286.829	-	**419.756**
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	70.869	-	**70.869**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	133.854	-	-	-	**133.854**
Gwarancje finansowe	3.247	-	-	-	-	**3.247**
Rozliczenia międzyokresowe	-	105.544	-	-	-	**105.544**
	3.247	**250.663**	**175.953**	**455.007**	**228.021**	**1.112.891**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa nie była stroną żadnych otwartych transakcji zmiany stóp procentowych (SWAP).

Transakcje zmiany stóp procentowych (SWAP) są rozliczane jako przepływy pieniężne netto w wartościach niezdyskontowanych. Poniższa tabela przedstawia uzgodnienie przepływów brutto z tych instrumentów do przepływów netto.

31 grudnia 2024 r.	Na żądanie	<3 mies.	3-12 mies.	1-5 lat	>5 lat	Razem
Wpływy	-	-	2.850	-	-	2.850
Wypływy	-	-	(562)	-	-	(562)
Kwota netto	**-**	**-**	**2.288**	**-**	**-**	**2.288**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

31 grudnia 2023 r.	Na żądanie	<3 mies.	3-12 mies.	1-5 lat	>5 lat	Razem
Wpływy	-	1.976	5.831	2.870	-	10.677
Wypływy	-	(733)	(1.143)	(562)	-	(2.438)
Kwota netto	**-**	**1.243**	**4.688**	**2.308**	**-**	**8.239**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

Informacje o transakcjach SWAP stopy procentowej

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa ROBYG nie wykorzystywała transakcji SWAP do zabezpieczania ryzyka stopy procentowej. Ostatnie transakcje zamknięto w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Szczegółowe informacje na temat transakcji SWAP Grupy ROBYG wykorzystywanych w okresach zakończonych 31 grudnia 2023 r., 2024 r. i 2025 r. znajdują się w nocie nr 32.1 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025.

8.10. Istotne zasady rachunkowości i szacunki

Sporządzenie historycznych informacji finansowych zgodnie z MSSF wymaga od zarządu dokonania pewnych istotnych szacunków księgowych i osądów kierownictwa. Przyszłe rzeczywiste wyniki mogą różnić się od tych szacunków. Szacunki i leżące u ich podstaw założenia są poddawane bieżącej weryfikacji w oparciu o historyczne doświadczenia oraz inne czynniki (w tym: przewidywania dotyczące przyszłych zdarzeń), które wydają się uzasadnione w danej sytuacji. Zmiany szacunków księgowych są ujmowane w okresie, w którym szacunki te zostały zweryfikowane i są rozliczane prospektywnie, tj. wpływają na wyniki finansowe przyszłych okresów.

Informacje o istotnych obszarach niepewności szacunków i krytycznych osądach przy stosowaniu zasad rachunkowości, które mają najistotniejszy wpływ na kwoty ujęte w historycznych informacjach finansowych, omówiono w poszczególnych notach objaśniających.

9. OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY ROBYG

Dodatkowe informacje dotyczące informacji finansowych i danych operacyjnych Grupy ROBYG, odpowiednich danych rynkowych przedstawionych w niniejszej sekcji oraz wszelkich wycen banku ziemi Grupy zawarto w szczególności w następujących sekcjach Prospektu: rozdział 3 „Istotne informacje", rozdział „Prezentacja Historycznych Informacji Finansowych oraz innych danych", pkt 3.8 „Istotne informacje - Dane makroekonomiczne, branżowe i statystyczne", rozdział 7 „Wybrane Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe", rozdział 8 „Przegląd działalności operacyjnej i finansowej" oraz rozdział 25 „Historyczne Informacje Finansowe". Definicje wybranych terminów branżowych zamieszczono w rozdziale 24 „Słownik terminów branżowych" Prospektu.

Wszelkie informacje przedstawione w niniejszym rozdziale dotyczące banku ziemi Grupy ROBYG według stanu na dzień 31 marca 2026 roku, w szczególności informacje dotyczące: (i) szacowanej liczby lokali, które mogą zostać wybudowane na gruntach wchodzących w skład banku ziemi oraz PU takich lokali; (ii) liczby lokali w budowie oraz PU takich lokali; (iii) liczby lokali w przygotowaniu oraz PU takich lokali – powinny być analizowane łącznie z informacjami przedstawionymi w pkt 9.8 „Bank ziemi" poniżej, która zawiera dodatkowe informacje dotyczące banku ziemi Grupy ROBYG według stanu na dzień 31 marca 2026 roku, przy założeniu realizacji planowanych transakcji sprzedaży i zakupu gruntów pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage.

9.1. Wstęp

Grupa ROBYG, działająca w Polsce od 2000 roku, była na dzień 31 marca 2026 r. drugim największym deweloperem mieszkaniowym w Polsce pod względem posiadanego banku ziemi, tj. szacowanej liczby lokali, które mogą zostać wybudowane na gruntach znajdujących się w jej banku ziemi z wyłączeniem lokali znajdujących się w ofercie na ten dzień (źródło: Raport JLL). Ponad 25-letnia obecność Grupy na polskim rynku przekłada się na bogate doświadczenie i know-how, a także dogłębne zrozumienie potrzeb klientów.

Grupa ROBYG dąży do uzyskania statusu oczywistego wyboru dla każdego, kto poszukuje wysokiej jakości mieszkania w dogodnej lokalizacji i atrakcyjnej cenie. Celem Grupy przy projektowaniu i realizacji mieszkaniowych projektów deweloperskich jest tworzenie przyjaznych i bezpiecznych miejsc do życia dla nabywców. Inwestycje mieszkaniowe Grupy ROBYG są projektowane z wykorzystaniem innowacyjnych technologii, takich jak system Smart House, umożliwiający zdalne sterowanie urządzeniami elektrycznymi, oświetleniem, multimediami, ogrzewaniem domu i czujnikami bezpieczeństwa za pomocą aplikacji mobilnej, zapewniając klientom Grupy wygodne, intuicyjne rozwiązania w codziennym zarządzaniu domem – przy jednoczesnym przyczynianiu się do oszczędności energii sięgających do 30% – zgodnie z wyliczeniami dostawcy systemu Keemple Polska sp. z o.o.

Oprócz innowacyjnego systemu Smart House Grupa wdraża w swoich inwestycjach mieszkaniowych szereg rozwiązań proekologicznych, w tym panele fotowoltaiczne, oświetlenie LED oraz instalacje umożliwiające ładowanie pojazdów elektrycznych. Grupa stosuje również wewnętrzną politykę środowiskową oraz wewnątrzgrupowy Green Standard określający wymogi dotyczące projektowania i budowy budynków mieszkalnych, obejmujące rozwiązania związane z technologiami niskoemisyjnymi, ochroną bioróżnorodności, ochroną zasobów wodnych oraz małą retencją wodną (zob. 9.10 „*Inicjatywy zrównoważonego rozwoju – Inicjatywy środowiskowe*").

Na dzień 31 marca 2026 r. projekty deweloperskie Grupy w budowie i w przygotowaniu były zlokalizowane w sześciu aglomeracjach miejskich w Polsce, z których każda stanowi jeden z głównych polskich rynków mieszkaniowych i znajduje się na obszarach o wysokim stopniu rozwoju i gęstym zaludnieniu: (i) Warszawa (1.366 lokali w budowie i 10.436 lokali w przygotowaniu); (ii) Trójmiasto, w tym inwestycje w Gdańsku i Gdyni (2.710 lokali w budowie i 4.074 lokali w przygotowaniu); (iii) Wrocław (895 lokali w budowie i 1.308 lokali w przygotowaniu), (iv) Poznań (445 lokali w budowie i 2.166 lokali w przygotowaniu); (v) Łódź, będąca rynkiem, na którym Grupa działa od 2025 roku (379 lokali w budowie, bez dodatkowych lokali w przygotowaniu) oraz (vi) Kraków, najnowszy rynek, gdzie w marcu 2026 r. Grupa nabyła działki gruntu z przeznaczeniem pod własne projekty deweloperskie (265 lokali w przygotowaniu), a na którym dotychczas Grupa ROBYG świadczyła wyłącznie usługi generalnego wykonawstwa na rzecz Grupy Vantage.

Na dzień 31 marca 2026 r. rozbudowane portfolio projektów deweloperskich Grupy obejmowało łącznie 39 etapów, w ramach których w budowie znajdowało się 5.795 lokali o łącznej PU wynoszącej 280.890 m^2. Jednocześnie 109 etapów projektów znajdowało się na etapie przygotowania, co przekładało się na 18.249 lokali w przygotowaniu o łącznej PU wynoszącej 915.990 m^2. Ponadto, na dzień 31 marca 2026 r. łączna liczba lokali w ofercie Grupy wynosiła 1.847, o łącznej PU wynoszącej 98.083 m^2.

Grupa posiada szerokie portfolio ukończonych projektów w największych aglomeracjach miejskich Polski. Od początku działalności w 2000 roku do 31 marca 2026 r. Grupa ROBYG ukończyła łącznie 259 etapów w ramach 57 inwestycji w czterech aglomeracjach w Polsce, co przełożyło się na budowę łącznie 34.915 lokali mieszkalnych

i użytkowych. Spośród tych projektów: (i) w Warszawie zrealizowano 120 etapów i 17.915 lokali; (ii) w Trójmieście zrealizowano 112 etapów i 14.655 lokali; (iii) w Poznaniu zrealizowano 5 etapów i 598 lokali; oraz (iv) we Wrocławiu zrealizowano 22 etapy i 1.747 lokali.

Dzięki konsekwentnemu wzrostowi i ekspansji Grupa ROBYG stała się drugim największym deweloperem mieszkaniowym działającym w Polsce pod względem banku ziemi na dzień 31 marca 2026 r. – z wyłączeniem lokali znajdujących się w ofercie na ten dzień (źródło: Raport JLL). Bezpośrednimi właścicielami oraz użytkownikami wieczystymi nieruchomości wchodzących w skład banku ziemi Grupy ROBYG są Spółki Zależne oraz wspólne przedsięwzięcia Grupy ROBYG. W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi (tj. w latach obrotowych zakończonych odpowiednio 31 grudnia 2023 r., 2024 r. i 2025 r., a także w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r.) Grupa zrealizowała przedsprzedaż łącznie 7.725 lokali mieszkalnych i użytkowych (netto, po anulacjach) klientom i przekazała klientom 7.669 lokali mieszkalnych i komercyjnych. W samym 2025 roku Grupa ROBYG zakontraktowała 2.573 lokale mieszkalne i użytkowe, co oznacza wzrost o 76% w porównaniu z 2024 r. W pierwszym kwartale 2026 roku, Grupa ROBYG zakontraktowała 620 lokali mieszkalnych i użytkowych, co oznacza wzrost o 24% w porównaniu z pierwszym kwartałem 2025 roku.

Ponadto od momentu przejęcia Grupy przez Grupę TAG Immobilien w 2022 roku Grupa ROBYG, działając jako generalny wykonawca na rzecz Grupy Vantage, zrealizowała łącznie 2 etapy projektów mieszkaniowych (jeden we Wrocławiu i jeden w Gdańsku), obejmujące łącznie 443 lokale mieszkalne i użytkowe przeznaczonych na wynajem w sektorze PRS i o łącznej PU wynoszącej 20.279 m^2. Na dzień 31 marca 2026 r. Grupa ROBYG realizuje w ramach trwającej współpracy ROBYG-Vantage kolejnych 9 etapów projektów mieszkaniowych w czterech miastach, co przekłada się na 1.315 lokali o łącznej PU wynoszącej 62.958 m^2, przy czym kolejne 33 etapy znajdują się w przygotowaniu i obejmują 6.083 lokale o łącznej PU wynoszącej 276.312 m^2.

Współpraca Grupy ROBYG z Grupą Vantage, stanowi komplementarny obszar operacji Grupy, generujący dla ROBYG dodatkowe przychody m.in. z tytułu świadczenia usług generalnego wykonawstwa na rzecz Grupy Vantage (które to usługi świadczone są przez dedykowaną Spółkę Zależną – ROBYG Construction sp. z o.o.), a także stwarzający dodatkowe możliwości nabywania gruntów do wspólnego wykorzystania przez obie grupy kapitałowe. Ponadto, Grupa ROBYG świadczy na rzecz Grupy Vantage usługi zarządzania projektami (w tym usługi pozyskiwania gruntów), a także usługi zaplecza administracyjnego (back-office), obejmujące w szczególności obsługę księgową i kadrowo-płacową, obsługę wsparcia administracyjno-finansowego oraz wynajem powierzchni biurowej. Usługi generalnego wykonawstwa są świadczone na rzecz Vantage w formule „cost plus", co oznacza, że wynagrodzenie Grupy ROBYG pokrywa wszystkie koszty poniesione w charakterze generalnego wykonawcy powiększone o stały narzut, a termin płatności wynagrodzenia Grupy jest ustalany zgodnie z postępem prac budowlanych. Wynagrodzenie Grupy za świadczenie usług zarządczych, doradczych i wsparcia biurowego jest kalkulowane w zależności od rodzaju świadczonej usługi, w przypadku: (i) najmu powierzchni biurowej – jako stała opłata w PLN za metr kwadratowy, indeksowana corocznie wskaźnikiem HICP oraz (ii) usług kadrowych i administracyjnych – w oparciu o poniesione koszty powiększone o stałą marżę. Szczegółowe zasady współpracy Grupy ROBYG z Grupą Vantage zostały przedstawione w pkt 9.6 „*Model biznesowy – Współpraca z Grupą Vantage*".

9.2. Przewagi konkurencyjne Grupy ROBYG

Zarząd uważa, że poniższe przewagi konkurencyjne przyczyniły się do rozwoju Grupy ROBYG w przeszłości i będą ją wyróżniać na tle konkurencji również w przyszłości.

ROBYG jest jednym z wiodących polskich deweloperów mieszkaniowych pod względem wielkości banku ziemi, doświadczenia, rozpoznawalności marki oraz siły finansowej, działającym na niezwykle atrakcyjnym polskim rynku mieszkaniowym

ROBYG jest jednym z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce, co potwierdza około 25-letnia obecność na rynku oraz wieloletnie doświadczenie w realizacji wysokiej jakości projektów mieszkaniowych w zmieniających się warunkach rynkowych. Od momentu powstania w 2000 roku Grupa konsekwentnie wykazuje zdolność do skalowania działalności i realizacji inwestycji na najbardziej atrakcyjnych rynkach w Polsce. Od początku działalności do 31 marca 2026 r. Grupa ROBYG zrealizowała łącznie 259 etapów w ramach 57 inwestycji w czterech aglomeracjach w Polsce (Warszawa, Trójmiasto (Gdańsk i Gdynia), Wrocław oraz Poznań), co przełożyło się na ukończenie łącznie 34.915 lokali mieszkalnych i komercyjnych. W latach 2023–2025 oraz w okresie pierwszego kwartału 2026 r. Grupa ROBYG ukończyła (tj. przekazała klientowi co najmniej jedno mieszkanie w ramach danego etapu deweloperskiego) 54 etapy projektów deweloperskich (w tym 28 etapów w 2023 r., 10 etapów w 2024 r., 15 etapów w 2025 r. oraz 1 etap w pierwszym kwartale 2026 r.) i przekazała klientom 7.669 lokali mieszkalnych i komercyjnych, odnotowując w tym okresie łączne przychody z tego tytułu w wysokości 4.604 mln PLN, co odzwierciedla silne i stabilne wyniki operacyjne Grupy.

Grupa utrzymuje ugruntowaną pozycję w najszybciej rozwijających się pod względem liczby ludności miastach Polski, korzystając z silnych fundamentów popytu i sprzyjających trendów urbanizacyjnych.

Grupa zbudowała rozpoznawalną i cieszącą się zaufaniem markę wśród szerokiego grona interesariuszy, w tym klientów, organów administracji publicznej, właścicieli gruntów i dostawców. Renoma ROBYG opiera się na spójnych standardach i modelu realizacji oraz wysokiej jakości inwestycjach, które łącznie wspierają zdolność firmy do pozyskiwania atrakcyjnych gruntów, uzyskiwania pozwoleń administracyjnych oraz utrzymywania silnych relacji w całym łańcuchu wartości. Oferta produktowa Grupy koncentruje się na dobrze zaprojektowanych lokalach mieszkalnych o wielkości i cenie dostosowanej do aktualnego popytu rynkowego, co pozwala jej skutecznie zaspokajać potrzeby szerokiego grona klientów.

ROBYG 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. Grupa korzysta również z wysokiego poziomu lojalności klientów, co sprzyja budowaniu długotrwałych relacji i ponownym transakcjom. Znacząca część klientów powraca, aby nabyć kolejne lokale, co wynika z wysokiego poziomu satysfakcji klientów wynoszącego 85% oraz silnego postrzegania marki. W 2025 r. około 22% przedsprzedaży, a w pierwszym kwartale 2026 roku około 14% przedsprzedaży, zostało zrealizowanej z klientami, którzy wcześniej nabyli co najmniej jedną nieruchomość od Grupy ROBYG, przy czym dodatkowo około 15% przedsprzedaży w 2025 r. i około 11% przedsprzedaży w pierwszym kwartale 2026 roku stanowiły transakcje oparte na poleceniach.

ROBYG prowadzi działalność w Polsce, jednej z najbardziej atrakcyjnych i najszybciej rozwijających się gospodarek w Europie, która zapewnia sprzyjające warunki makroekonomiczne dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Polska konsekwentnie osiąga lepsze wyniki niż strefa euro pod względem wzrostu PKB, czemu sprzyja silny popyt krajowy, rosnące płace oraz zwiększające się dochody rozporządzalne. Niski poziom bezrobocia dodatkowo wspiera siłę nabywczą gospodarstw domowych oraz popyt na mieszkania (proszę zapoznać się również z pkt 10.1 *„Otoczenie rynkowe – Otoczenie makroekonomiczne Grupy ROBYG w Polsce – Otoczenie makroekonomiczne w Polsce*").

Strukturalny popyt na lokale mieszkalne w Polsce pozostaje silny, napędzany znacznym deficytem mieszkaniowym, w tym poważnym niedoborem na kluczowych rynkach miejskich, na których działa ROBYG. Według Raportu JLL, w 2025 r. deficyt mieszkaniowy w sześciu kluczowych polskich aglomeracjach miejskich z punktu widzenia działalności Grupy (tj. w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi i Krakowie) oszacowano na 640–740 tys. mieszkań, z czego 540 tys. stanowiło deficyt strukturalny, a 100–200 tys. – deficyt migracyjny.

Dodatkowymi czynnikami napędzającymi popyt są stosunkowo wysoki wskaźnik przeludnienia, niższa średnia powierzchnia mieszkaniowa na mieszkańca w porównaniu z Europą Zachodnią oraz utrzymujące się trendy urbanizacyjne, połączone z rosnącą liczbą ludności w dużych miastach, w których Grupa prowadzi działalność. Czynniki te przyczyniają się do utrzymania wysokiego popytu na nowe inwestycje mieszkaniowe.

Chociaż ceny mieszkań w Polsce znacznie wzrosły w ostatnich latach, dostępność mieszkań pozostaje wspierana przez rosnące dochody gospodarstw domowych oraz coraz łatwiejszy dostęp do kredytów hipotecznych. W szczególności oczekuje się, że spadające stopy procentowe zwiększą zdolność kredytową i będą wspierać dalszy wzrost popytu na mieszkania na rynku pierwotnym.

Zarząd uważa, że połączenie skali działalności, zdolności realizacji projektów, zróżnicowanej oferty produktowej, silnej marki i dyscypliny finansowej Grupy ROBYG, wraz z jej ekspozycją na strukturalnie atrakcyjne rynki, pozwala Grupie utrzymywać wiodącą pozycję rynkową i ciągle czerpać korzyści z atrakcyjnych fundamentów polskiego rynku mieszkaniowego, zapewniających dalszy rozwój.

Unikalnie dopasowany oraz skalowalny, kompleksowy model biznesowy łączący wysoce atrakcyjny segment podstawowej działalności deweloperskiej z dodatkowymi, przewidywalnymi przychodami z usług generalnego wykonawstwa

Grupa ROBYG stosuje unikalnie dopasowany model biznesowy, łączący efektywną kapitałowo platformę deweloperską z segmentem usług generalnego wykonawstwa o niskim poziomie zaangażowania kapitałowego, co pozwala Grupie generować zarówno zwroty z inwestycji deweloperskich, jak i powtarzalne, przewidywalne przychody ze świadczenia usług budowlanych. To podwójne podejście pozwala ROBYG na zrównoważenie strategii „asset-heavy", opartej na posiadaniu gruntów i realizacji projektów mieszkaniowych, z modelem „asset-light" skoncentrowanym na usługach generalnego wykonawstwa, zwiększając w ten sposób ogólną efektywność kapitałową, rentowność oraz przejrzystość przepływów pieniężnych.

Podstawą działalności firmy ROBYG jest pionowo zintegrowany model realizacji inwestycji mieszkaniowych oparty na działaniach przedsprzedażowych, który był udoskonalany przez wiele lat w oparciu o doświadczenie rynkowe. Grupa zarządza wewnętrznie całym cyklem życia inwestycji, od nabycia gruntu i projektu architektonicznego po przedsprzedaż, generalne wykonawstwo i obsługę posprzedażową. Takie zintegrowane podejście umożliwia ścisłą kontrolę nad realizacją projektu, dyscypliną kosztową i standardami jakości, zapewniając jednocześnie wysoki poziom satysfakcji klientów. Własne kompetencje projektowe ROBYG pozwalają na optymalizację zagospodarowania gruntów pod kątem maksymalizacji powierzchni przeznaczonej na sprzedaż, wspierając tym samym zarówno wzrost przychodów, jak i efektywne wykorzystanie zasobów gruntowych. Jednocześnie model Grupy oparty na przedsprzedaży, w połączeniu z płatnościami klientów w ratach, znacznie zmniejsza wymagania kapitałowe na początku projektu i pozwala na sfinansowanie znacznej części kosztów budowy z przedpłat klientów.

Grupa dysponuje efektywnym modelem sprzedaży, opartym na doświadczonym i odpowiednio motywowanym wewnętrznym zespole sprzedaży, wspieranym przez narzędzia dynamicznego ustalania cen. ROBYG konsekwentnie osiąga ponadprzeciętne tempo sprzedaży projektów, co odzwierciedla silną zgodność między wysokiej jakości ofertą produktową a popytem rynkowym. Dodatkowo, lojalność klientów jest wzmacniana poprzez program lojalnościowy „ROBYG Club", który liczy około 25.000 członków i wspiera ponowne transakcje oraz długoterminowe relacje. Kompleksowa infrastruktura obsługi klienta Grupy przyczynia się do wysokiego poziomu satysfakcji klientów wynoszącego 85% oraz znaczącego udziału powracających nabywców. Ponadto oferta ROBYG wyróżnia się ze względu na jakość i innowacyjność, w tym wprowadzanie rozwiązań przyjaznych dla środowiska oraz technologii Smart House, co umacnia pozycję Grupy jako nowoczesnego i zorientowanego na klienta dewelopera.

Pionowo zintegrowany model biznesowy działalności ROBYG dodatkowo wspiera efektywność operacyjną i optymalizację marży. Grupa pełni rolę generalnego wykonawcy swoich projektów, dysponując wewnętrznym zespołem inżynierów, jednocześnie korzystając z usług zewnętrznych podwykonawców w celu zachowania elastyczności i efektywności kosztowej. Takie podejście pozwala ROBYG zachować wysoki poziom marży z działalności deweloperskiej, zapewnić kontrolę jakości oraz zoptymalizować procesy zaopatrzeniowe. Bogate doświadczenie Grupy w realizacji projektów deweloperskich przyczyniło się również do ograniczonej liczby problemów związanych z gwarancjami, co sprzyja zarówno kontroli kosztów, jak i reputacji marki.

Uzupełniając podstawową działalność deweloperską, ROBYG rozwija segment usług budowalnych świadczonych na rzecz Grupy Vantage, który stanowi skalowalne źródło przychodów i rentowności charakteryzujące się relatywnie niewielką koniecznością zaangażowania kapitału. Segment ten działa w oparciu o model biznesowy, w ramach którego ROBYG świadczy usługi generalnego wykonawstwa i powiązane, generując przychody zgodnie z postępem budowy, bazując na modelu koszt plus, z narzutem na usługi generalnego wykonawstwa w wysokości 8%. W rezultacie ta linia biznesowa jest w dużej mierze samofinansująca się i nie wymaga znacznego zaangażowania kapitału, generując jednocześnie przewidywalne i powtarzalne przepływy pieniężne. Usługi generalnego wykonawstwa świadczone na rzecz Grupy Vantage stanowiły odpowiednio 1,4% oraz 2,7% łącznego skorygowanego zysku brutto na sprzedaży Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. oraz w pierwszym kwartale 2026 r., liczonego jako stosunek zysku brutto na sprzedaży z tytułu usług generalnego wykonawstwa świadczonych na rzecz Grupy Vantage do całkowitego skorygowanego zysku brutto na sprzedaży.

Działalność w zakresie usług budowlanych jest wspierana przez strategiczną współpracę z Grupą Vantage, która zapewnia dobrą przewidywalność skali działalności oraz przyszłych przepływów pieniężnych w średnim okresie (patrz pkt 9.6 *„Opis działalności Grupy ROBYG – Model biznesowy – Współpraca z Grupą Vantage*"). Zgodnie z umowami ramowymi o współpracy, które zostały zawarte dnia 11 czerwca 2026r., ROBYG zobowiązał się do rozpoczęcia budowy na rzecz Grupy Vantage około 2.000 lokali mieszkalnych w 2026 r. i około 1.500 lokali rocznie w kolejnych latach. Porozumienie to zapewni stabilną i powtarzalną bazę przychodów, niezależną od własnego cyklu deweloperskiego Grupy, oraz zwiększy ogólną przewidywalność wyników finansowych. Ponadto współpraca z Grupą Vantage umożliwia osiągnięcie synergii w zakresie nabywania gruntów i realizacji projektów, w tym wspólnego pozyskiwania działek, które nie byłyby optymalne do samodzielnej realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Zarząd uważa, że połączenie efektywnego kapitałowo modelu deweloperskiego ze skalowalną platformą świadczenia usług generalnego wykonawstwa zapewnia efektywny i przewidywalny model operacyjny. Umożliwia to generowanie atrakcyjnych zwrotów z zainwestowanego kapitału, utrzymanie stabilnych przepływów pieniężnych oraz korzystanie zarówno z cyklicznego ożywienia na rynku mieszkaniowym, jak i powtarzalnych, opartych na umowach o świadczenie usług budowlanych, strumieni przychodów, tworząc solidne podstawy dla długoterminowego, zrównoważonego wzrostu.

Kompetencje w zakresie nabywania gruntów

Grupa ROBYG jest deweloperem mieszkaniowym typu deep value, koncentrującym się na tworzeniu wartości poprzez realizację projektów deweloperskich na gruntach o niedoszacowanym lub nie w pełni wykorzystanym potencjale, zamiast realizować inwestycje na łatwo dostępnych i wysoko wycenianych działkach.

ROBYG stworzył wysoce zróżnicowaną i konsekwentnie odnoszącą sukcesy platformę nabywania gruntów, którą Zarząd uważa za główny czynnik napędzający długoterminowy wzrost Grupy, jej skalowalność oraz profil marżowy. Grupa łączy własne możliwości pozyskiwania gruntów, konsekwentne osiągnięcia w zakresie realizacji projektów oraz elastyczność finansową, co pozwala jej zabezpieczać wysokiej jakości grunty na najbardziej atrakcyjnych rynkach mieszkaniowych w Polsce na korzystnych warunkach, często wyprzedzając przy tym konkurencję. Grupa ROBYG udowodniła w przeszłości, że posiada zdolność do w identyfikowania nowych obszarów nadających się pod zabudowę mieszkaniową, zanim staną się one popularnymi lokalizacjami dla innych deweloperów (czego dowodem jest m.in. realizacja projektów na terenie Warszawy: Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki w Wilanowie, Stacja Nowy Ursus w Ursusie, Rytm Mokotowa na Mokotowie, a także Lawendowe Wzgórze w Gdańsku). Więcej szczegółowych informacji na temat działalności Grupy w zakresie nabywania gruntów można znaleźć w pkt 9.6 *„Opis działalności Grupy ROBYG – Model biznesowy – Etapy cyklu życia inwestycji mieszkaniowej – Nabywanie gruntów"*.

Strategia nabywania gruntów przez Grupę opiera się na wykorzystaniu specjalistycznych kompetencji, wieloletniego doświadczenia oraz unikalnego know-how organizacyjnego. Obejmuje ona realizację niestandardowych i złożonych transakcji, w tym wykorzystanie wiedzy w zakresie reorganizacji nabywanych podmiotów, co umożliwia dostęp do gruntów niedostępnych w standardowych transakcjach rynkowych. Grupa korzysta z dobrze rozwiniętej sieci pozyskiwania nieruchomości, zapewniającej dostęp do szerokiego wachlarza ofert, zarówno rynkowych, jak i pozarynkowych. Lokalna obecność ROBYG oraz dogłębna znajomość rynków umożliwiają identyfikację i inicjowanie transakcji wykraczających poza standardowe procesy, w tym prowadzenie bezpośrednich negocjacji z właścicielami gruntów, często wymagających indywidualnego ukształtowania struktury transakcji. Ugruntowana reputacja Grupy jako rzetelnego i wiarygodnego partnera dodatkowo wzmacnia jej pozycję rynkową, a właściciele gruntów często zwracają się bezpośrednio do ROBYG z potencjalnymi ofertami. Taki proaktywny napływ transakcji zwiększa efektywność pozyskiwania nieruchomości i wspiera stałe uzupełnianie banku ziemi.

Zdolność ROBYG do nabywania działek o dużej powierzchni stanowi kluczowy czynnik wyróżniający Grupę na tle konkurencji. Grupa koncentruje się na pozyskiwaniu dużych terenów, które umożliwiają realizację wieloetapowych projektów o dużej skali, wspierając zarówno efekt dźwigni operacyjnej, jak i atrakcyjne zwroty. Chociaż projekty tego typu często wymagają bardziej złożonych prac przygotowawczych, w tym zmian w planie zagospodarowania przestrzennego i przeprowadzania odpowiednich procedur administracyjnych, zapewniają one potencjał większej skali działalności i rentowności. Uzupełnieniem portfela gruntów Grupy są mniejsze działki o zaawansowanym statusie planistycznym, które umożliwiają szybsze rozpoczęcie realizacji projektów oraz zapewniają ciągłość przedsprzedaży i generowania przepływów pieniężnych. To zrównoważone podejście zapewnia zarówno przejrzystość, jak i elastyczność w realizacji planowanych projektów.

Możliwości Grupy w zakresie nabywania gruntów wykraczają poza standardowy zakup działek i obejmują również przejmowanie spółek posiadających grunty, w tym w ramach bardziej złożonych struktur transakcyjnych oraz sytuacji wymagających restrukturyzacji. ROBYG wykazuje zdolność do identyfikowania i realizacji takich transakcji, co pozwala na pozyskiwanie atrakcyjnych aktywów niedostępnych w tradycyjnym modelu rynkowym. Podejście to zwiększa elastyczność operacyjną Grupy oraz wspiera efektywne wykorzystanie kapitału.

Silna pozycja finansowa ROBYG dodatkowo wzmacnia jej konkurencyjną pozycję w zakresie nabywania gruntów, umożliwiając jej udział w transakcjach na znaczną skalę. Ponadto Grupa czerpie korzyści ze strategicznej współpracy z Grupą Vantage, która zwiększa jej zdolność do pozyskiwania dużych terenów o przeznaczeniu mieszanym. W ramach tego partnerstwa ROBYG zazwyczaj nabywa całą działkę, zatrzymując część mieszkaniową, podczas gdy część komercyjna jest sprzedawana przez ROBYG na rzecz Grupy Vantage, co umożliwia dostęp do transakcji, które w innym przypadku byłyby trudne do zrealizowania samodzielnie, oraz wspiera efektywne wykorzystanie kapitału.

Grupa stosuje zdyscyplinowane i kontrolowane pod kątem ryzyka podejście do nabywania gruntów, preferując umowy przedwstępne i warunkowe, często powiązane z zatwierdzeniami planów zagospodarowania przestrzennego i pozwoleniami administracyjnymi. Model ten pozwala ROBYG na pozyskiwanie atrakcyjnych gruntów przy jednoczesnym ograniczeniu początkowego zaangażowania kapitałowego i zmniejszeniu ryzyka. Jednocześnie Grupa zachowuje elastyczność w dostosowywaniu swojego podejścia w zależności od specyfiki transakcji i warunków rynkowych.

Zarząd uważa, że zdolność Grupy do pozyskiwania gruntów, doświadczenie w realizacji projektów oraz podejście do zarządzania finansami i ryzykiem wspierają jej działalność w obszarze nabywania gruntów oraz umożliwiają utrzymanie wzrostu i generowanie zwrotów w zmieniających się warunkach rynkowych.

Atrakcyjne lokalizacje i portfel nieruchomości na kluczowych rynkach, napędzające przyszły wzrost

ROBYG posiada wysokiej jakości i dobrze zdywersyfikowany bank ziemi zlokalizowany na najbardziej atrakcyjnych rynkach mieszkaniowych w Polsce, co zapewnia stabilność przyszłej działalności deweloperskiej. Na dzień 31 marca 2026 r. bank ziemi Grupy (obejmujący grunty będące w posiadaniu wszystkich spółek joint venture Grupy, a także grunty zakwalifikowane jako nieruchomości inwestycyjne oraz przy założeniu realizacji planowanych transakcji sprzedaży i zakupu dotyczących gruntów posiadanych przez Grupę ROBYG i Grupę Vantage) obejmował 17.824 lokale, ze znaczną koncentracją w Warszawie (ok. 48%), największym i najbardziej odpornym rynku mieszkaniowym w Polsce (patrz pkt 9.8 *„Opis działalności Grupy ROBYG– Bank ziemi – Przegląd ogólny*" oraz *„– Potencjał banku ziemi Grupy ROBYG*"). Grupa ROBYG posiada jeden z największych i najwyższej jakości banków ziemi wśród polskich deweloperów mieszkaniowych, co stanowi solidną podstawę dla dalszego rozwoju skali działalności i jej ciągłości operacyjnej. W opinii Zarządu, na Datę Prospektu Grupa dysponuje bankiem ziemi wystarczającym do realizacji planowanych inwestycji przez około cztery kolejne lata.

W ocenie Zarządu, bank ziemi Grupy zapewnia wysoką widoczność portfela projektów sprzedażowych i realizacyjnych w perspektywie co najmniej 36 miesięcy, przy czym znacząca część oczekiwanych wolumenów jest zabezpieczona poprzez zaawansowany status planistyczny, uzyskane lub procedowane pozwolenia na budowę oraz poziom kontraktacji lokali. W odniesieniu do projektów planowanych na 2026 rok, około 78% lokali objęte jest prawomocnymi pozwoleniami na budowę, a pozostałe 22% stanowią grunty, dla których złożono wniosek o pozwolenie na budowę. W perspektywie dwóch lat (2026–2027) struktura wolumenu lokali według statusu planistycznego kształtuje się następująco: (i) 57% stanowią grunty z prawomocnym pozwoleniem na budowę, (ii) 29% stanowią grunty, dla których złożono wniosek o pozwolenie na budowę, (iii) 12% – grunty w fazie przygotowania dokumentacji budowlanej, a (iv) 2% to grunty w fazie przygotowania planistycznego. W odniesieniu do całego bieżącego portfela projektów na lata 2026–2028 struktura lokali według statusu planistycznego kształtuje się następująco: (i) 42% stanowią grunty z prawomocnym pozwoleniem na budowę, (ii) 29% – grunty, dla których złożono wniosek o pozwolenie na budowę, (iii) 18% – grunty w fazie przygotowania dokumentacji budowlanej, (iv) 9% – grunty w fazie przygotowania planistycznego, a (v) 2% – nowe nabycia. Taka struktura ma na celu uruchamianie projektów przy niskim ryzyku administracyjnym, dążąc do zapewnienia przewidywalności harmonogramów realizacji, stabilności przepływów pieniężnych oraz ograniczonej zależność Grupy od nowych nabyć gruntów w krótkim i średnim terminie. Jednocześnie Grupa prowadzi selektywną i zdyscyplinowaną politykę zakupów gruntów – z preferencją dla wczesnych nabyć po atrakcyjnych cenach – co pozwala elastycznie fazować projekty (dzielić je na etapy) i dostosowywać tempo ich uruchamiania, z intencją m.in. unikania przymusowych zakupów gruntów w niekorzystnych warunkach rynkowych.

Portfel Grupy jest przy tym strategicznie skoncentrowany w głównych aglomeracjach miejskich w Polsce, w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu i Poznaniu oraz Łodzi, które korzystają z korzystnych trendów demograficznych, postępującej urbanizacji oraz utrzymującego się popytu na mieszkania. W ostatnich latach ROBYG jeszcze bardziej umocnił swoją pozycję we Wrocławiu i Poznaniu, rozszerzając zasięg geograficzny działalności przy jednoczesnym zachowaniu udziału na najbardziej atrakcyjnych i skalowalnych rynkach. Takie pozycjonowanie pozwala Grupie na zaspokajanie popytu w kluczowych ośrodkach gospodarczych, przy jednoczesnym ograniczeniu ekspozycji na lokalizacje o mniejszej płynności lub słabszej kondycji strukturalnej. W marcu 2026 r. Grupa rozpoczęła własną działalność deweloperską w Krakowie poprzez nabycie działek pod dwa etapy projektów deweloperskich (w przygotowaniu na Datę Prospektu), co przekłada się na szacunkową liczbę 265 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 12.337 m^2.

Cechą charakterystyczną banku ziemi Grupy ROBYG jest jakość lokalizacji oraz znaczna skala posiadanych terenów pod przedsięwzięcia deweloperskie. Grupa koncentruje się na nabywaniu perspektywicznych działek, o dobrym potencjale komunikacyjnym, charakteryzujących się istotnymi możliwościami zabudowy mieszkalnej, często umożliwiających realizację dużych, wieloetapowych projektów mieszkaniowych. Podejście to pozwala na realizację projektów o wyższym potencjale wartości, w tym osiąganie większej siły kształtowania cen oraz wyższej rentowności w miarę rozwoju otoczenia infrastrukturalnego. Większe działki zapewniają również elastyczność w etapowaniu realizacji, co umożliwia ROBYG optymalizację momentu wprowadzania projektów na rynek oraz dostosowanie podaży do bieżących warunków rynkowych.

Znaczna część działek wchodzących w skład banku ziemi Grupy ROBYG jest objęta planami zagospodarowania przestrzennego lub wspierana przez zaawansowane procesy administracyjne (na 31 marca 2026 r. blisko 80% banku ziemi Grupy posiadała pozwolenia na budowę albo jest w procesie przygotowywania, bądź też uzyskiwania takich pozwoleń). Przyczynia się to do zmniejszenia ryzyka realizacji i zwiększa przewidywalność harmonogramów projektów. Zdyscyplinowane podejście ROBYG do nabywania nieruchomości oraz bogate doświadczenie w poruszaniu się po procedurach administracyjnych dodatkowo wspierają zdolność firmy do uzyskiwania pozwoleń na budowę i efektywnego wprowadzania projektów na rynek.

Ponadto Grupa utrzymuje korzystną strukturę wprowadzania projektów na rynek, wspieraną przez zrównoważony portfel obejmujący zarówno projekty wielkoskalowe i długoterminowe, jak i mniejsze inwestycje o krótszym czasie realizacji. Pozwala to ROBYG zapewnić ciągłość przedsprzedaży, utrzymywać powtarzalne przepływy pieniężne oraz elastycznie reagować na zmiany popytu.

Zarząd uważa, że połączenie skali działalności ROBYG, obecności w największych aglomeracjach miejskich w Polsce, modelu biznesowego opartego na nabywaniu perspektywicznych gruntów oraz wysokiej przewidywalności realizacji projektów zapewnia Grupie przewagę konkurencyjną i stanowi podstawę trwałego wzrostu oraz generowania atrakcyjnych zwrotów w długim okresie.

Sytuacja finansowa umożliwiająca rozwój działalności przy jednoczesnej atrakcyjnej polityce dywidendowej

ROBYG charakteryzuje się silnym i dobrze zrównoważonym profilem finansowym, który wyróżnia się solidną strukturą kapitałową, wysokim poziomem kapitału własnego oraz dyscypliną w zakresie zadłużenia. Elementy te łącznie stanowią solidną podstawę dla dalszego rozwoju i elastyczności finansowej. Zarząd uważa, że siła finansowa Grupy pozwala jej na dynamiczną ekspansję przy jednoczesnym zachowaniu odporności na zmiany koniunktury rynkowej oraz zapewnianiu atrakcyjnych zwrotów dla akcjonariuszy. Więcej szczegółowych informacji na temat sytuacji finansowej Grupy można znaleźć w pkt 8.3 *„Przegląd działalności operacyjnej i finansowej – Wyniki operacyjne – Omówienie wyników za okresy trzech miesięcy zakończone 31 marca 2026 r. oraz 2025 r."* oraz *„– Omówienie wyników za lata zakończone 31 grudnia 2025, 2024 i 2023 r."*.

Model finansowania Grupy stanowi kluczową przewagę konkurencyjną. ROBYG opiera się przede wszystkim na połączeniu kapitału własnego, emisji obligacji oraz finansowania na poziomie korporacyjnym, w tym kredytów odnawialnych, ograniczając jednocześnie korzystanie z tradycyjnego finansowania projektowego oraz środków otrzymanych od klientów. Taka struktura zwiększa elastyczność operacyjną, przyspiesza proces podejmowania decyzji inwestycyjnych oraz zmniejsza złożoność administracyjną typową dla finansowania na poziomie projektów. Jednocześnie pozwala to na minimalizację kosztów finansowania oraz większą kontrolę nad alokacją kapitału w całym portfelu.

Centralizacja finansowania na poziomie Grupy dodatkowo wzmacnia możliwości ROBYG w zakresie zarządzania finansami. Podejście to umożliwia efektywne zarządzanie płynnością, dywersyfikację źródeł finansowania oraz dynamiczną alokację kapitału pomiędzy projektami w zależności od ich etapu rozwoju i wyników komercyjnych. W rezultacie Grupa jest w stanie zoptymalizować wykorzystanie środków pieniężnych i zachować wysoki stopień reagowania na możliwości rynkowe.

Wymagania kapitałowe ROBYG są dodatkowo ograniczone poprzez model biznesowy oparty na przedsprzedaży, w ramach którego znaczna część kosztów budowy jest finansowana z płatności klientów dokonywanych w ratach, zgodnie z harmonogramami. Model ten ogranicza zależność od finansowania zewnętrznego, wspiera generowanie silnych przepływów pieniężnych i zwiększa ogólną efektywność kapitałową. Połączenie finansowania z przedsprzedaży oraz zdyscyplinowanego zarządzania kosztami przyczynia się do stabilnego profilu przepływów pieniężnych i wysokiej przejrzystości w zakresie płynności.

Dobre wyniki operacyjne Grupy przekładają się na atrakcyjne wskaźniki rentowności, przy czym marża zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych za lata zakończone odpowiednio 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. wyniosła 31,4%, 27,0% i 24,3%, a skorygowana marża brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych za lata zakończone 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. wyniosła odpowiednio 37,7%, 31,9% i 28,2%. Marża zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych za trzymiesięczne okresy zakończone odpowiednio 31 marca 2026 r. i 2025 r. wyniosła 31,7% i 32,2%, a skorygowana marża brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych za trzymiesięczne okresy zakończone odpowiednio 31 marca 2026 r. i 2025 r. wyniosła 38,2% i 38,9% (patrz pkt 7.4 *„Wybrane skonsolidowane historyczne informacje finansowe – Alternatywne pomiary wyników"*). Taki profil marż, w połączeniu ze stałym generowaniem przepływów pieniężnych, wspiera zdolność Grupy do finansowania wzrostu przy jednoczesnym zapewnieniu atrakcyjnej polityki dywidendowej (patrz pkt 5.2 *„Dywidenda i polityka w zakresie dywidendy – Polityka w zakresie wypłaty dywidendy"*). Zarząd uważa, że ROBYG ma dobrą pozycję, aby zapewniać stabilne i potencjalnie rosnące dywidendy, równolegle z dalszą ekspansją swojej platformy deweloperskiej.

ROBYG korzysta również z ugruntowanej pozycji na rynkach kapitałowych, potwierdzonej wielokrotnymi emisjami obligacji oraz silną reputacją wśród inwestorów. Ta „pamięć rynkowa" uczestników rynku, poparta konsekwentną realizacją działań i przejrzystą komunikacją, stanowi podstawę sprawdzonego dostępu Grupy do rynków kapitałowych oraz zwiększa jej zdolność do pozyskiwania finansowania na konkurencyjnych warunkach.

Zarząd uważa, że połączenie dyscypliny finansowej, elastycznej struktury finansowania, zdolności do generowania środków pieniężnych oraz sprawdzonego dostępu do rynków kapitałowych wspiera rozwój Grupy oraz umożliwia generowanie zwrotów dla akcjonariuszy.

Doświadczony i uznany zespół zarządzający, wspierany przez TAG jako zaangażowanego akcjonariusza strategicznego

ROBYG korzysta ze wsparcia doświadczonego zespołu kierowniczego wyższego szczebla, wspieranego przez solidne ramy ładu korporacyjnego oraz zaangażowanego akcjonariusza strategicznego. Zarząd uważa, że połączenie ciągłości zarządzania, wiedzy operacyjnej oraz wsparcia instytucjonalnego stanowi kluczową przewagę konkurencyjną, stanowiącą podstawę zdolności Grupy do konsekwentnej realizacji strategii i zapewnienia zrównoważonego wzrostu.

Kierownictwo Grupy charakteryzuje się dogłębną wiedzą branżową i ciągłością. ROBYG został założony przez grupę inwestorów, w tym Oscara Kazanelsona, który nadal zapewnia strategiczne wytyczne jako Przewodniczący Rady Nadzorczej, gwarantując ciągłość wizji i zgodność z długoterminowym rozwojem Grupy. Kierownictwo wyższego szczebla posiada długoletni staż pracy i udokumentowane osiągnięcia w zakresie działalności deweloperskiej na rynku mieszkaniowym, a także bogate doświadczenie na wszystkich etapach łańcucha wartości, w tym w zakresie nabywania gruntów, realizacji projektów, sprzedaży i finansowania. Doświadczenie to wspiera zdyscyplinowane podejmowanie decyzji oraz skuteczne funkcjonowanie w zmieniających się warunkach rynkowych. Zespół uzupełnia zróżnicowana struktura organizacyjna, łącząca kompetencje operacyjne, finansowe i sprzedażowe, co zwiększa zdolność Grupy do zarządzania złożonymi procesami deweloperskimi na dużą skalę.

ROBYG działa w ramach ugruntowanych zasad ładu korporacyjnego, wspieranych przez długoletnich właścicieli instytucjonalnych oraz strategiczny nadzór TAG. Zaangażowanie TAG zapewnia nie tylko wsparcie finansowe dla Grupy Vantage, sprzyjające współpracy z Grupą, ale także wiedzę operacyjną, przyczyniającą się do zwiększenia wydajności, efektywnych procesów wewnętrznych oraz zgodności z najlepszymi międzynarodowymi praktykami w zakresie ładu korporacyjnego. Grupa korzysta z jasno określonych zasad i procedur regulujących transakcje i usługi wewnątrzgrupowe, zapewniających przejrzystość i kontrolę. Ponadto wieloletnia obecność ROBYG na rynkach kapitałowych, w tym historia emisji obligacji i wcześniejsze notowanie na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, pozwoliła na dogłębne zrozumienie oczekiwań inwestorów oraz zapewnienie wysokiego standardu sprawozdawczości finansowej i ujawniania informacji.

Kwestie zrównoważonego rozwoju i ESG są integralną częścią modelu operacyjnego i kierunku strategicznego ROBYG. Grupa jest pozycjonowana jako jeden z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce realizujących projekty z uwzględnieniem swojego wpływu na środowisko. ROBYG mierzy i ujawnia swój poziom emisji CO_2 w Zakresie 1 i 2 oraz wybrane kategorie Zakresu 3 (od 2024 roku) zgodnie z GHG Protocol i Europejskimi Standardami Raportowania Zrównoważonego Rozwoju (ESRS). Od 2024 roku Grupa utrzymuje poziom 100% energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w procesie budowlanym dla swoich inwestycji dzięki zakupionym Gwarancjom Pochodzenia.

ROBYG dąży do redukcji średniego ważonego wskaźnika zapotrzebowania na energię pierwotną (Ep) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o co najmniej 10% poniżej obowiązującego progu dla budynków o niemal zerowym zużyciu energii (NZEB) począwszy od 2026 r.

W 2024 r. Grupa wprowadziła wewnętrzną regulację ROBYG Zielony Standard, która określa katalog rozwiązań obejmujący co najmniej: 5 rozwiązań niskoemisyjnych, 3 rozwiązania w zakresie ochrony zasobów wodnych i wspierania małej retencji, 3 rozwiązania wspierające bioróżnorodność oraz 5 rozwiązań poprawiających jakość życia. Podejście Grupy w zakresie ESG opiera się na ustrukturyzowanych politykach, procesach wewnętrznych i ramach sprawozdawczości, zapewniających włączenie kwestii środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego do codziennej działalności. ROBYG raportuje informacje z zakresu zrównoważonego rozwoju dobrowolnie od 2021 roku, od 2024 roku zgodnie z Standardami ESRS dostosowując się do zmieniających się wymogów regulacyjnych i oczekiwań inwestorów. Ponadto Grupa ma dobrą pozycję do uzyskania dostępu do zrównoważonych rozwiązań finansowych, w tym potencjalnych emisji zielonych obligacji, co dodatkowo zwiększa jej elastyczność finansową i dostosowanie do rynków kapitałowych skupionych na kwestiach ESG.

Zarząd uważa, że połączenie doświadczonej kadry zarządzającej, ugruntowanego ładu korporacyjnego, wsparcia instytucjonalnego oraz przyszłościowej strategii ESG stanowi solidną podstawę dla dalszego rozwoju ROBYG i wzmacnia jego wiarygodność w oczach klientów, partnerów biznesowych oraz inwestorów.

9.3. Strategia Grupy ROBYG

Misją ROBYG jest tworzenie mieszkań dostosowanych do potrzeb klientów, harmonijnie wpisujących się w otoczenie oraz wzbogacających całe społeczności i dzielnice. Poprzez konsekwentną realizację inwestycji oferujących atrakcyjną relację ceny do jakości i cieszących się silnym popytem ze strony nabywców, ROBYG dąży do poprawy wyników finansowych oraz tworzenia długoterminowej wartości dla akcjonariuszy.

Grupa posiada jasno określoną strategię obejmującą następujące kluczowe cele:

Osiągnięcie średnioterminowego poziomu przedsprzedaży na poziomie 5.000 jednostek

Strategicznym priorytetem Grupy ROBYG jest osiągnięcie wiodącej pozycji w Polsce pod względem liczby sprzedanych lokali poprzez efektywne wykorzystanie posiadanego banku ziemi, przy jednoczesnym wspieraniu rozwoju Grupy poprzez nabywanie nowych działek. Od czasu wycofania w 2018 roku akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, kapitał własny Grupy wzrósł trzykrotnie, co przekłada się na silną zdolność finansową, która zostanie dodatkowo wzmocniona dzięki wpływom z Oferty, zapewniając środki na dalszy rozwój Grupy.

W odniesieniu do istniejącego banku ziemi ROBYG koncentruje się na optymalizacji funkcji planowania, projektowania, budowy, marketingu i sprzedaży realizowanych w ramach Grupy, aby zmaksymalizować potencjał inwestycyjny banku ziemi. Działania te prowadzą do zwiększenia poziomu przedsprzedaży oraz liczby lokali przekazanych klientom, a jednocześnie poprawia efektywność kosztowo-przychodową oraz wyniki finansowe Grupy, jak również jej udział w rynku.

Na dzień 31 marca 2026 r., spośród działek wchodzących w skład banku ziemi Grupy, umożliwiających budowę 17.824 lokali (w tym grunty będące w posiadaniu wszystkich spółek joint venture Grupy, a także grunty zakwalifikowane jako nieruchomości inwestycyjne oraz przy założeniu realizacji planowanych transakcji sprzedaży i zakupu dotyczących gruntów posiadanych przez Grupę ROBYG i Grupę Vantage; patrz pkt 9.8 „*Opis działalności Grupy ROBYG – Bank ziemi*"), Grupa posiadała działki pozwalające na realizację 11.368 lokali, natomiast działki umożliwiające budowę 5.049 lokali były przedmiotem umów przedwstępnych sprzedaży, a działki umożliwiające budowę 1.407 lokali były przedmiotem umów zakupu gruntów od Grupy Vantage. W związku z realizacją tych umów (umów przedwstępnych sprzedaży) Grupa poniesie dodatkowe wydatki, szacowane na dzień 31 marca 2026 r., w wysokości około 400 mln PLN (tj. pozostała część ceny zakupu zakontraktowanych gruntów, która nie została jeszcze zapłacona przez Grupę).

Bank ziemi umożliwia Grupie dobór projektów oraz planowanie ich realizacji w sposób, który – z uwzględnieniem uwarunkowań rynkowych – pozwala wykorzystać optymalny moment rynkowy do ich realizacji oraz równoczesnej sprzedaży klientom.

Strategia ROBYG zakłada również ciągłe uzupełnianie banku ziemi, na poziomie umożliwiającym dalsze zwiększanie skali działalności i osiąganie wyższych wolumenów przedsprzedaży, przy czym w perspektywie średnioterminowej celem jest osiągnięcie w średnim terminie poziomu około 5.000 lokali w przedsprzedaży rocznie. Grupa planuje stopniowo osiągnąć ten poziom – najpierw zbliżając się do poziomu około 3.800 – 4.000 lokali w przedsprzedaży rocznie w bliskim terminie, a następnie poprzez stały wzrost, który doprowadzi do osiągnięcia około 5.000 lokali w przedsprzedaży rocznie w perspektywie średnioterminowej.

Planując cele strategiczne Grupy w zakresie liczby lokali w przedsprzedaży rocznie, Grupa uwzględnia nie tylko ich wolumen, ale również kluczowe parametry poszczególnych projektów, takie jak planowana powierzchnia użytkowa, poziom cen oraz lokalizacja inwestycji. Założenia dotyczące wzrostu liczby lokali w przedsprzedaży opierają się przede wszystkim na planowanym rozwoju banku ziemi Grupy (w szczególności poprzez zakupy gruntów), a także na planowanych harmonogramach realizacji projektów, w tym w odniesieniu do czasu niezbędnego na uzyskanie decyzji administracyjnych związanych z procesem budowlanym, w szczególności decyzji w sprawach wydania pozwoleń na budowę.

Utrzymanie atrakcyjnej rentowności projektów poprzez konsekwentne stosowanie podejścia Deep Value Developer

Grupa ROBYG jest deweloperem mieszkaniowym koncentrującym się na tworzeniu wartości poprzez wykorzystanie gruntów o niedoszacowanym potencjale, zamiast realizować standardowe inwestycje na łatwo dostępnych oraz wysoko wycenianych działkach.

Strategia nabywania gruntów przez Grupę opiera się na wykorzystaniu wyspecjalizowanych kompetencji, wieloletniego doświadczenia oraz unikalnego know-how organizacyjnego. Obejmuje ona realizację niestandardowych i złożonych transakcji nabycia, w tym stosowanie wiedzy eksperckiej w zakresie restrukturyzacji przejmowanych podmiotów, co zapewnia dostęp do projektów niemożliwych do realizacji w ramach tradycyjnego modelu rynkowego. W rezultacie przyszłe działania akwizycyjne Grupy nie muszą ograniczać się wyłącznie do standardowych transakcji zakupu gruntów, lecz mogą obejmować również przejęcia innych spółek deweloperskich, a także spółek i przedsiębiorstw z innych sektorów, co pozwala na zwiększenie możliwości w zakresie źródeł podaży, efektywną optymalizację strukturalną oraz maksymalizację wartości posiadanych nieruchomości. Stosując tę strategię, Grupa tworzy atrakcyjne marże rekompensujące wyższe ryzyko deweloperskie.

Grupa zamierza kontynuować stosowanie podejścia deep value w zakresie akwizycji gruntów, inwestując bardzo selektywnie w działki oferujące atrakcyjną premię za ryzyko – niekiedy o nieuregulowanym statusie planistycznym. Obejmuje to tereny poprzemysłowe (*brownfield*) i niezabudowane (*greenfield*) wymagające uregulowania statusu planistycznego, a także działki wymagające współpracy z władzami lokalnymi przy rozbudowie infrastruktury. Strategia Grupy zakłada zagospodarowanie tych działek z zastosowaniem efektywnego podejścia do realizacji inwestycji mieszkaniowych poza postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub kiedy nie ma

takiego planu (na podstawie „*Lex Developer*"), a także poprzez uzgadnianie z radami gmin zintegrowanych planów inwestycyjnych mających na celu usprawnienie i przyspieszenie procesu inwestycyjnego. Szczegółowe informacje dotyczące ram prawnych związanych z realizacją projektów mieszkaniowych znajdują się w pkt 0 „*Otoczenie rynkowe i regulacyjne – Opis otoczenia prawnego związanego z sektorem nieruchomościowym*".

Grupa nieprzerwanie musi pozyskiwać nowe grunty pod nowe projekty deweloperskie. W tym celu Grupa będzie kontynuować sprawdzoną strategię akwizycyjną, opartą przede wszystkim na nabywaniu dużych działek, selektywnie uzupełnianych mniejszymi nieruchomościami. Pozwala to ROBYG na dywersyfikację portfeli projektów oraz elastyczne zarządzanie harmonogramami realizacji inwestycji. Duże działki, stanowiące fundament długoterminowego rozwoju Grupy ROBYG, niedostępne dla mniejszych deweloperów, to najczęściej tereny wymagające działań przygotowawczych – w szczególności uzgodnień planistycznych oraz zmian przeznaczenia gruntów. W rezultacie proces przygotowania takich projektów jest dłuższy, jednak umożliwia osiągnięcie znaczącej skali inwestycyjnej i wyższej rentowności. W szczególności strategia ROBYG zakłada wykorzystanie synergii z Grupą Vantage, umożliwiając nabywanie dużych terenów wielofunkcyjnych, gdzie część bez przeznaczenia mieszkaniowego może zostać sprzedawana przez ROBYG do Vantage. Mniejsze działki uzupełniające bank ziemi Grupy są zazwyczaj przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową lub często posiadają wymagane decyzje administracyjne, co pozwala na krótszy czas do uruchomienia projektów i zapewnia ciągłość przedsprzedaży oraz przepływów pieniężnych.

W procesie nabywania gruntów Grupa zamierza nadal zawierać, w sytuacjach, w których będzie to możliwe, przede wszystkim umowy warunkowe, w szczególności uzależnione od zmian przeznaczenia gruntów oraz uzyskania stosownych decyzji administracyjnych. Takie podejście ogranicza ryzyko operacyjne, jednocześnie zapewniając nabycie działek po atrakcyjnych cenach. Ponadto optymalizuje ono płynność finansową Grupy, ponieważ często jedynie stosunkowo niewielka kwota (10–20%) ceny zakupu musi zostać wpłacona w formie zaliczki, podczas gdy pozostała część jest płatna dopiero po spełnieniu warunków określonych w umowie. Jednocześnie Grupa zachowuje elastyczność, mając świadomość, że nie wszystkie transakcje mogą być realizowane w ramach tego modelu.

Ponieważ koszt gruntu stanowi jeden z kluczowych element kosztów własnych sprzedaży, Zarząd jest przekonany, że zastosowanie powyższej strategii nabycia gruntów może pozwolić Grupie na utrzymanie skorygowanej marży zysku brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych (zob. pkt 7.4 „*Wybrane skonsolidowane historyczne informacje finansowe - Alternatywne Pomiary Wyników*") na poziomie przekraczającym 32% w perspektywie długoterminowej.

Umacnianie pozycji Grupy na istniejących rynkach oraz rozpoczęcie działalności w Krakowie

Celem Grupy jest dalsze zwiększanie ogólnego udziału w rynku krajowym poprzez rozwijanie działalności i wzmacnianie pozycji rynkowej w największych aglomeracjach miejskich, w których już prowadzi działalność deweloperską (Warszawa, Trójmiasto, Wrocław, Poznań i Łódź), a także ekspansję do Krakowa jako kluczowego nowego rynku. Grupa planuje nabywanie nowych działek w tych lokalizacjach z wykorzystaniem finansowania zewnętrznego oraz wpływów z Oferty.

Strategia ROBYG koncentruje się na dalszym wzroście z wyraźnym ukierunkowaniem na Warszawę jako główny rynek Grupy. Spośród wszystkich aglomeracji objętych obecnie ofertą Grupy, Warszawa postrzegana jest jako obszar o największym potencjale i oczekuje się, że w perspektywie średnioterminowej będzie odpowiadać za największą część wzrostu liczby sprzedanych przez Grupę lokali.

Jednym z kluczowych kierunków dalszego rozwoju Grupy jest Kraków. Miasto to dysponuje silną bazą gospodarczą, dużym środowiskiem akademickim oraz odnotowuje stały napływ ludności, co sprzyja stabilnemu popytowi na nowe mieszkania przy ograniczonej podaży w dobrze skomunikowanych lokalizacjach, czego wyrazem jest fakt, że Kraków charakteryzuje się trzecią co do wielkości szacowaną luką mieszkaniową wśród polskich obszarów metropolitalnych (po Warszawie i Trójmieście; na podstawie Raportu JLL). Na Datę Prospektu, Grupa sfinalizowała już nabycie jednej działki w Krakowie i oczekuje kontynuacji akwizycji gruntów w Krakowie w 2026 r. w oparciu o trwające negocjacje, realizując zarówno bezpośrednie zakupy gruntów, jak i możliwe przejęcia istniejących podmiotów w celu przyspieszenia wejścia na rynek. ROBYG świadczy już usługi generalnego wykonawcy na rzecz Grupy Vantage w Krakowie oraz posiada tam zaplecze budowlane oraz administracyjne, co zdaniem Zarządu ułatwi wejście na ten rynek. Strategia Grupy zakłada budowę i utrzymanie banku ziemi w Krakowie na poziomie średnio około 1.000 lokali rocznie, zakładając, że Kraków osiągnie udział na poziomie średniego jednocyfrowego procenta łącznej oferty Grupy w średnim horyzoncie czasowym.

Koncentracja na efektywnej strategii produktowej poprzez oferowanie innowacyjnych i zrównoważonych rozwiązań

Trójsegmentowa strategia produktowa Grupy obejmuje całe spektrum klientów, uwzględniając: (i) kategorię przystępną cenowo, (ii) średnią kategorię cenową oraz (iii) kategorię premium. Takie podejście umożliwia ROBYG dywersyfikację portfela, ciągłe dostosowywanie podaży we wszystkich kategoriach, poprawę marż oraz skuteczne odpowiadanie na potrzeby różnych grup klientów w trakcie całego cyklu rynkowego.

Grupa skutecznie realizuje swoją strategię produktową, koncentrując się na dostarczaniu relatywnie przystępnych cenowo mieszkań charakteryzujących się wysoką jakością wykonania i optymalnym układem funkcjonalnym. Oferta Grupy koncentruje się przede wszystkim na średniej kategorii cenowej, która uzupełniona przez kategorię przystępną cenowo, stanowi kluczowy czynnik napędzający skalę sprzedaży. Średnioterminowa strategia Grupy zakłada osiągnięcie docelowej struktury obejmującej około 20% lokali z kategorii przystępnej cenowo, 60% lokali ze średniej kategorii cenowej oraz 20% lokali z kategorii premium, przy czym kategoria premium charakteryzuje się najwyższą marżowością i stanowi istotny czynnik wspierający rentowność działalności Grupy.

Strategia Grupy zakłada również utrzymanie wiodącej pozycji w zakresie innowacji na polskim rynku mieszkaniowym, przy dążeniu do konsekwentnego wyznaczania trendów rynkowych poprzez wprowadzanie zaawansowanych rozwiązań technologicznych i zrównoważonych rozwiązań przed konkurencją. ROBYG był pierwszym deweloperem mieszkaniowym w Polsce, który wprowadził technologię Smart House jako standard w swoich mieszkaniach. Rozwijając tę inicjatywę, Grupa nadal wprowadza na rynek nowe koncepcje, integrując inteligentne systemy zarządzania budynkiem oraz przyjazne dla środowiska technologie w realizowanych inwestycjach. Celem Grupy jest utrzymanie pozycji lidera w zakresie innowacji technologicznych poprzez wdrażanie rozwiązań zwiększających komfort i bezpieczeństwo klientów, przy jednoczesnej ochronie środowiska naturalnego.

W ramach tej strategii, począwszy od 2026 roku, Grupa zamierza obniżyć wskaźnik średniego ważonego zapotrzebowania na energię pierwotną (Ep) dla budynków wielorodzinnych o co najmniej 10% poniżej obowiązującego progu budynków o niemal zerowym zużyciu energii (NZEB). W perspektywie długoterminowej Grupa zamierza dalej redukować emisje w ramach swojej działalności i łańcucha wartości, w tym poprzez stosowanie materiałów budowlanych o niższym zużyciu energii i bardziej efektywnych systemów energetycznych w budynkach, dążąc do osiągnięcia zerowej emisji netto CO_2 do 2050 roku.

Kontynuacja strategii finansowania opartej na elastycznym i scentralizowanym modelu zarządzania finansami

Grupa zamierza utrzymać i wzmocnić obecną strukturę finansowania, skoncentrowaną na instrumentach kapitałowych i dłużnych (emisje obligacji) oraz finansowaniu holdingowym na poziomie korporacyjnym (odnawialne linie kredytowe), przy jednoczesnym ograniczeniu wykorzystania tradycyjnego finansowania projektowego. Model finansowania Grupy zapewnia wysoką elastyczność operacyjną, sprawniejsze podejmowanie decyzji inwestycyjnych, ograniczenie obciążeń administracyjnych w procesach finansowania oraz wyższą efektywność kosztową. Centralizacja finansowania na poziomie Grupy umożliwia również optymalne zarządzanie płynnością finansową, dywersyfikację źródeł kapitału oraz efektywną alokację środków pomiędzy poszczególne projekty mieszkaniowe w zależności od bieżących potrzeb operacyjnych.

Wzmocnienie obecności i widoczności Grupy na publicznych i prywatnych rynkach kapitałowych dodatkowo zwiększy dostęp do finansowania o korzystnych parametrach, w szczególności pod względem skali i kosztu. Jednocześnie większa dywersyfikacja źródeł finansowania ograniczy uzależnienie od pojedynczych źródeł finansowania, co przyczyni się do ograniczenia ryzyka finansowania i refinansowania.

9.4. Historia

Grupa ROBYG jest obecna na polskim rynku nieruchomości od ponad 25 lat, co stanowi imponujący dorobek przekładający się na głębokie zrozumienie rynku oraz zdobycie na przestrzeni lat ogromnego know-how i rozpoznawalności marki, a także gruntowną znajomość konkurencji Grupy oraz potrzeb i oczekiwań klientów.

Grupa rozpoczęła działalność w 2000 roku. W 2004 roku Grupa odnotowała zakończenie swojej pierwszej z wielu kolejnych inwestycji mieszkaniowych, wybudowanej w Miasteczku Wilanów, jednej z prestiżowych dzielnic Warszawy.

Na wczesnym etapie działalności Spółki jej pierwsze projekty deweloperskie były realizowane i zarządzane przez ROBYG Development sp. z o.o. W dniu 14 marca 2007 roku, wraz ze wzrostem skali działalności Grupy ROBYG oraz w celu reorganizacji struktury własnościowej i działalności operacyjnej wewnątrz Grupy, powołano nowy podmiot pod nazwą ROBYG S.A., mający pełnić funkcję spółki holdingowej dla Grupy. W 2010 roku w celu dalszego zwiększenia skali działalności Grupy ROBYG, przeprowadzono pierwszą ofertę publiczną akcji Spółki, a ROBYG stał się spółką publiczną notowaną na rynku regulowanym (rynku głównym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie (przy czym wartość oferty publicznej wyniosła 78 mln PLN). W 2011 roku Spółka zadebiutowała w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW, wprowadzając do obrotu na tym rynku swoje obligacje na okaziciela serii A i serii B (wyemitowane w 2010 roku).

W okresie notowania akcji Spółki na rynku regulowanym, Spółka wchodziła w skład indeksu mWIG40 (w latach 2016–2018), a także przeprowadziła w 2017 roku transakcję przyspieszonej budowy księgi popytu na nowo wyemitowane akcje serii H. W 2017 roku ówczesny akcjonariusz większościowy ROBYG, Bricks Acquisitions Limited, podmiot

należący do grupy kapitałowej Goldman Sachs Group, Inc., ogłosił wezwanie na wszystkie akcje Spółki. W rezultacie po nabyciu akcji w drodze wezwania, a następnie przeprowadzeniu przymusowego wykupu, w 2018 roku akcje Spółki zostały wycofane z obrotu na rynku regulowanym GPW. W czasie notowania Spółki na rynku regulowanym GPW cena jej akcji wzrosła z początkowej ceny 1,99 PLN do 4,00 PLN za akcję (będącej ceną za akcję ustaloną w wezwaniu i przymusowym wykupie). Oprócz tego wzrostu ceny Spółka wypłaciła dywidendy należne za każdy z lat obrotowych 2010–2017.

Do końca 2018 roku Grupa przekazała łącznie 14,9 tys. lokali od początku swojej działalności, a w 2019 roku liczba ta zwiększyła się do 17,7 tys. lokali od początku swojej działalności. W 2020 roku, w celu dalszego wzmocnienia swojej pozycji w polskich aglomeracjach miejskich, Grupa nabyła Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., doświadczonego dewelopera działającego we Wrocławiu, zwiększając tym samym swój potencjał sprzedażowy w tym obszarze, a także nabyła udziały w spółce Auto Centrum sp. z o.o. w Poznaniu, posiadającej działki gruntu odpowiednie pod zabudowę mieszkaniową w tej aglomeracji. Tym samym z końcem 2020 roku Grupa zwiększyła liczbę przekazanych lokali o około 2,8 tys. osiągając łącznie 20,5 tys. przekazanych lokali od początku swojej działalności.

W marcu 2022 roku TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH (podmiot w 100% zależny od TAG Immobilien AG – spółki giełdowej notowanej na giełdzie we Frankfurcie (Deutsche Börse) i jednego z liderów niemieckiego rynku nieruchomości) nabył 100% akcji Spółki. W wyniku tego nabycia Grupa ROBYG i Grupa Vantage zostały połączone w ramach większej Grupy TAG Immobilien, w skład której wchodzi m.in. Grupa Vantage poprzez integrację operacyjną oraz wyraźny podział zadań pomiędzy obie grupy kapitałowe, przy czym ROBYG kontynuuje swój model realizacji projektów mieszkaniowych na sprzedaż, wspierając jednocześnie Grupę Vantage w rozwoju jej portfela mieszkań na wynajem poprzez świadczenie usług generalnego wykonawstwa.

Od początku swojej działalności w Warszawie w 2000 roku Grupa stopniowo rozszerzała swoje portfolio projektów deweloperskich o nowe rynki. W 2009 roku Grupa uruchomiła swoje pierwsze projekty w Gdańsku, a w 2019 roku – we Wrocławiu, w 2021 roku – w Poznaniu, w 2024 roku – w Gdyni oraz w 2025 roku – w Łodzi. Grupa po raz pierwszy przekroczyła: (i) 1.000 sprzedanych lokali w ciągu jednego roku – w 2011 roku; (ii) 2.000 sprzedanych lokali w ciągu jednego roku – w 2014 roku; (iii) 3.000 sprzedanych lokali w ciągu jednego roku – w 2017 roku; oraz (iv) 4.000 sprzedanych lokali w ciągu jednego roku – w 2021 roku, co w opinii Zarządu plasuje Grupę wśród wiodących deweloperów w Polsce. W 2021 roku Grupa prowadziła jednocześnie budowę ponad 7.000 lokali, a łączna liczba lokali przekazanych od początku działalności osiągnęła 23,4 tys. W latach 2022-2024 Grupa znacząco zwiększyła nakłady kapitałowe na bank ziemi, celem zapewnienia wzrostu skali działalności w nadchodzących latach, zawierając w latach 2024-2025 transakcje nabycia gruntów o łącznej wartości około 1,6 mld brutto PLN. Do końca 2022 roku Grupa przekazała łącznie 26,9 tys. lokali od początku swojej działalności. W 2025 roku Grupa zakontraktowała łącznie 2.573 lokali, co przekłada się na 76% wzrostu w porównaniu do 2024 roku osiągając jednocześnie skumulowaną liczbę 34,3 tys. lokali przekazanych od początku działalności.

9.5. Główne obszary działalności

Grupa ROBYG prowadzi swoją działalność wyłącznie w Polsce. Główny obszar działalności Grupy polega na realizowaniu własnych, kompleksowych, wieloetapowych inwestycji, głównie o charakterze wielofunkcyjnym. Te przedsięwzięcia deweloperskie są wykonywane przez Grupę w modelu biznesowym zintegrowanym pionowo, w którym Grupa sprawuje kontrolę nad całym procesem inwestycyjnym, począwszy od poszukiwania i nabycia gruntu, poprzez usługi generalnego wykonawstwa, aż po uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, a następnie przekazanie lokali i świadczenie usług posprzedażowych na rzecz klientów (z wyłączeniem prac wykończeniowych).

Projekty deweloperskie są realizowane głównie przez Spółki Zależne, przy czym wybrane projekty są realizowane jako joint ventures – w takim przypadku Grupa czerpie korzyści zarówno z (i) wynagrodzenia otrzymywanego od wspólnych przedsięwzięć z tytułu bieżącego świadczenia usług generalnego wykonawstwa, jak i (ii) ostatecznego podziału zysków ze wspólnych przedsięwzięć, w oparciu o strukturę własności w danej inwestycji (patrz pkt 9.6 „*Opis działalności Grupy ROBYG - Model biznesowy – Projekty realizowane jako joint venture*").

Oprócz własnej działalności deweloperskiej, stanowiącej główny obszar biznesu Grupy ROBYG, Grupa współpracuje również z Grupą Vantage głównie poprzez świadczenie na jej rzecz usług generalnego wykonawstwa przy budowie projektów inwestycyjnych przeznaczonych głównie na najem instytucjonalny (tj. projektów PRS) – patrz pkt 9.6 „*Opis działalności Grupy ROBYG - Model biznesowy – Współpraca z Grupą Vantage – Usługi generalnego wykonawstwa*"). W ramach tej współpracy Spółka korzysta zarówno ze swoich wewnętrznych kompetencji w zakresie realizacji kompleksowych, wieloetapowych inwestycji, jak i z synergii wynikających ze współpracy z Grupą Vantage, której działalność koncentruje się na sektorze PRS (przy czym obie grupy kapitałowe są członkami większej Grupy TAG Immobilien). W odniesieniu do pozostałych aspektów współpracy między Grupą ROBYG a Grupą Vantage: (i) dotyczących nabywania gruntów na potrzeby działalności obu grup kapitałowych, patrz pkt 9.6 „*Opis działalności Grupy ROBYG - Model biznesowy – Współpraca z Grupą Vantage – Współpraca w zakresie nabywania gruntów*" oraz (ii) dotyczących

świadczenia usług zarządzania, doradczych oraz back office, patrz pkt 9.6 „*Opis działalności Grupy ROBYG - Model biznesowy – Współpraca z Grupą Vantage – Usługi zarządzania, doradcze i back office*". Usługi świadczone na rzecz Grupy Vantage (inne niż usługi generalnego wykonawstwa), wraz z usługami świadczonymi na rzecz wspólnych przedsięwzięć Grupy, a także z działalnością poboczną Grupy taką jak incydentalna sprzedaż gruntów i nieruchomości inwestycyjnych oraz przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych stanowiły łącznie w roku obrotowym zakończonym w dniu 31 grudnia 2025 r. 13,0% przychodów ze sprzedaży Grupy oraz 5,9% skorygowanego zysku brutto na sprzedaży Grupy, a w pierwszym kwartale 2026 r. 10,2% przychodów ze sprzedaży Grupy oraz 3,0% skorygowanego zysku brutto na sprzedaży Grupy.

Działalność deweloperska Grupy

Od początku swojej działalności Grupa systematycznie zwiększała skalę swojej działalności, zarówno jeśli chodzi o zrealizowaną kontraktację lokali, jak i liczbę przekazanych lokali. Łączna liczba lokali zakontraktowanych przez Grupę od początku działalności konsekwentnie rosła i wynosiła około: (i) 17 tys. lokali w latach 2000 – 2017; (ii) 19 tys. lokali w 2018 r.; (iii) 22 tys. lokali w 2019 r.; (iv) 24 tys. lokali w 2020 r.; (v) 28 tys. lokali w 2021 r.; (vi) 30 tys. lokali w 2022 r.; (vii) 33 tys. lokali w 2023 r.; (viii) 35 tys. lokali w 2024 r. oraz (ix) 37 tys. lokali w 2025 r i 37,8 tys. (37.831) lokali na dzień 31 marca 2026 r. Łączna liczba lokali przekazanych przez Grupę od początku jej działalności wynosiła około: (i) 13 tys. lokali w latach 2000 – 2017; (ii) 15 tys. lokali w 2018 r.; (iii) 18 tys. lokali w 2019 r.; (iv) 20 tys. lokali w 2020 r.; (v) 23 tys. lokali w 2021 r.; (vi) 27 tys. lokali w 2022 r.; (vii) 30 tys. lokali w 2023 r.; (viii) 33 tys. lokali w 2024 r.; (ix) 34 tys. lokali w 2025 r. oraz (x) 34,5 tys. (34.542) lokali na 31 marca 2026 r.

Geograficzny podział inwestycji Grupy

Na Datę Prospektu projekty deweloperskie Grupy w budowie oraz w przygotowaniu znajdowały się w sześciu dużych aglomeracjach miejskich w całej Polsce, z których każda stanowi jeden z głównych polskich rynków mieszkaniowych i jest położona w wysoko rozwiniętych i gęsto zaludnionych obszarach metropolitalnych: (i) w Warszawie; (ii) w Trójmieście (obejmującym inwestycje w Gdańsku i Gdyni); (iii) we Wrocławiu; (iv) w Poznaniu; (v) w Łodzi oraz (vi) w Krakowie, przy czym Kraków jest najnowszym rynkiem, na którym Grupa rozpoczęła działalność w marcu 2026 roku, tj. nabyła działki gruntu pod dwa etapy projektów deweloperskich, co przekłada się na szacunkowe 265 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej (PU) 12.337 m^2, będących w przygotowaniu na Datę Prospektu.

Projekty Grupy zlokalizowane są zazwyczaj w dzielnicach sąsiadujących z centrami miast lub w dzielnicach obrzeżnych, przy czym tylko niektóre spośród nich znajdują się w samych centrach miast (tj. projekty Nowa Wałowa i Nadmotławie Apartments w Gdańsku oraz projekt Wendy w Gdyni). Dotychczasowe osiągnięcia Grupy w zakresie inwestycji pokazują, że ROBYG jest pionierem w identyfikowaniu nowych obszarów nadających się pod zabudowę mieszkaniową w miastach, w których prowadzi działalność. W wielu przypadkach Grupa była pierwszym deweloperem podejmującym inwestycje w nowych obszarach miejskich zanim stały się one popularnymi lokalizacjami dla innych deweloperów mieszkaniowych (np. nowe lokalizacje w dzielnicach Warszawy: Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki w dzielnicy Wilanów, Mój Ursus, Rytm Mokotowa). Grupa ROBYG zasadniczo nie lokalizuje swoich inwestycji w mniejszych miastach, o ile dana lokalizacja nie znajduje się w bliskim sąsiedztwie i posiada dobre połączenia z większą aglomeracją. Jednym z przykładów jest projekt Szumilas zlokalizowany w Kowalach – wsi sąsiadującej z Gdańskiem, a na Datę Prospektu Grupa planuje realizację podobnej inwestycji w Starych Babicach – gminie graniczącej z Warszawą i korzystającej z infrastruktury oraz połączeń komunikacyjnych stolicy. W dniu 24 kwietnia 2026 r. Grupa zawarła z podmiotem trzecim umowę przedwstępną dotyczącą nabycia nieruchomości w Piasecznie, przeznaczonej pod przyszłą zabudowę mieszkaniową i usługową. Nieruchomość posiada potencjał realizacji przez Grupę ROBYG około 1.300 lokali o łącznej powierzchni użytkowej około 66.000 m^2. Cena zakupu została ustalona na 2.600 PLN netto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej, powiększonej o podatek VAT, z zastrzeżeniem warunków określonych w umowie przedwstępnej.

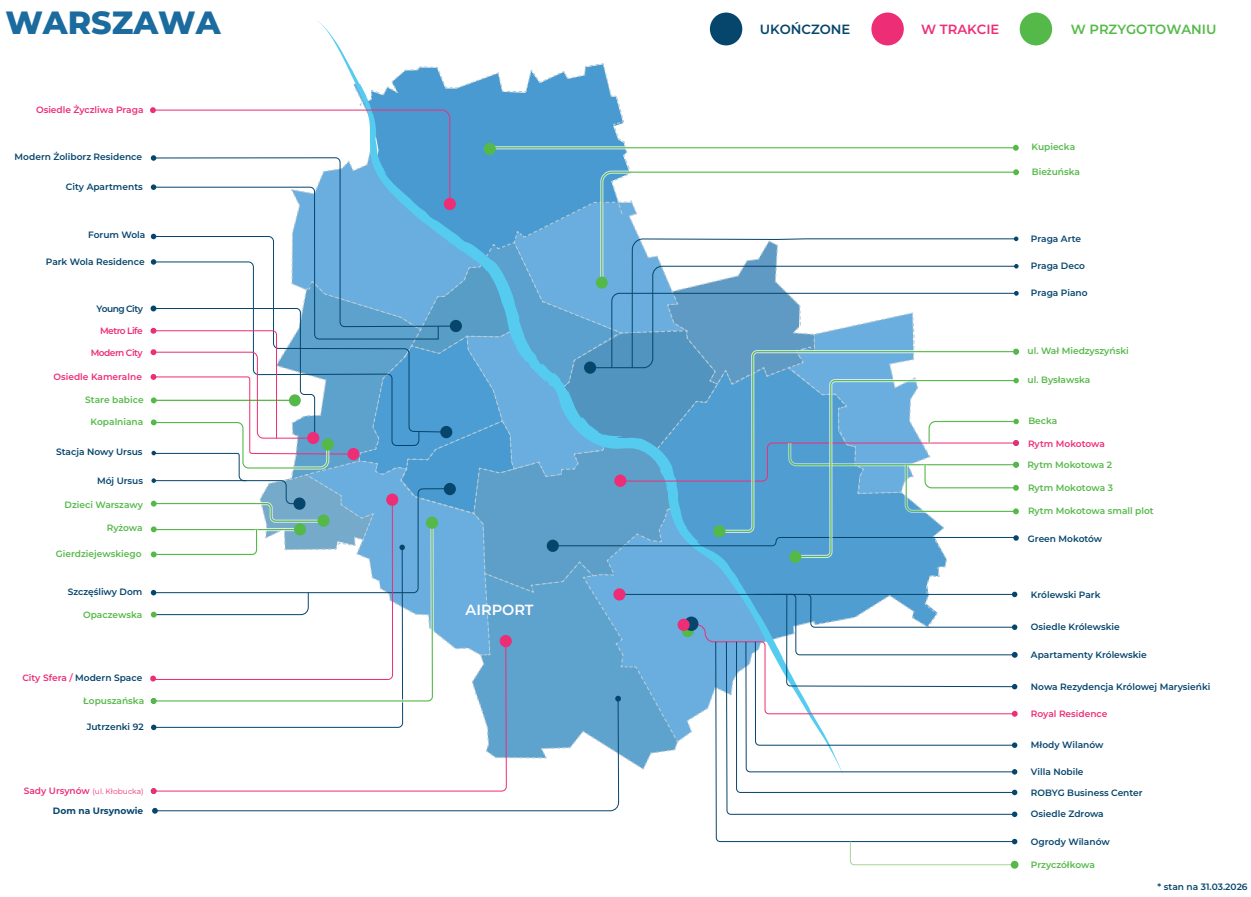
Grupa ROBYG czerpie korzyści ze znajomości lokalnych rynków, na których prowadzi działalność, oraz z marki, którą wypracowała dzięki swojej wieloletniej obecności na polskim rynku. Czynniki te pozwalają Grupie ROBYG lepiej dopasować inwestycje do lokalnych uwarunkowań konkretnego projektu deweloperskiego, takich jak specyficzne gusta i preferencje architektoniczne danej aglomeracji miejskiej, jak również utrzymywać współpracę z zaufanymi i sprawdzonymi podwykonawcami. Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku nieruchomości tworzące bank ziemi Grupy znajdowały się w sześciu aglomeracjach miejskich (tj. w Warszawie, Trójmieście, Poznaniu, Wrocławiu, Łodzi oraz Krakowie); zgodnie z szacunkami Spółki, Grupa przewiduje, że pozwolą one na przyszłą budowę około 19.322 lokali o łącznej szacowanej powierzchni użytkowej (PU) wynoszącej około 967.421 m^2 (patrz pkt 9.8 „*Opis działalności Grupy ROBYG - Bank ziemi*").

Spółka wybiera różnorodne lokalizacje w aglomeracjach miejskich, w których prowadzi działalność, aby zapewnić, że oferta Grupy spełnia oczekiwania klientów należących do różnych grup docelowych (szczegółowe informacje znajdują się w umieszczonym niżej pkt 9.7 „*Oferta produktowa*"). W ramach swojego zróżnicowanego portfela Grupa oferuje mieszkania w trzech ogólnych kategoriach cenowych: (i) kategoria przystępna cenowo; (ii) kategoria średnia; oraz (iii)

kategoria premium (obejmująca inwestycje Grand Selection, patrz pkt 9.7 „*Opis działalności Grupy ROBYG - Oferta produktowa – Inwestycje w kategorii premium*" poniżej), przy czym kategorie pierwsza i druga zlokalizowane są przede wszystkim w szybko rozwijających się obrzeżnych dzielnicach mieszkaniowych lub w dzielnicach sąsiadujących z centrami miast, zaś apartamenty premium są często zlokalizowane w centrach miast lub w bardziej prestiżowych dzielnicach.

Portfel projektów Grupy w budowie (według stanu na dzień 31 marca 2026 r.) obejmuje 5.795 lokali mieszkaniowych i komercyjnych o łącznej PU wynoszącej 280.890 m^2, składających się łącznie z 39 etapów projektów realizowanych w pięciu aglomeracjach. Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku portfel projektów inwestycyjnych w przygotowaniu obejmował 18.249 mieszkań, domów jednorodzinnych i lokali usługowych o łącznej PU wynoszącej około 915.990 m^2 w sześciu aglomeracjach miejskich.

Warszawa



Źródło: Spółka

Według stanu na dzień 1 stycznia 2025 roku aglomeracja warszawska liczyła ponad 1,8 mln mieszkańców, co przekładało się na gęstość zaludnienia wynoszącą ponad 3.600 osób na km^2 (źródło: dane GUS), przy czym średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w aglomeracji warszawskiej w pierwszym kwartale 2026 roku wyniosła 18.600 PLN za m^2 (źródło: Raport JLL).

Warszawa (obok Trójmiasta) jest jednym z dwóch największych rynków dla Grupy ROBYG pod względem liczby sprzedanych lokali (w tym zrealizowanej na tym rynku kontraktacji), a także lokali w budowie i w przygotowaniu; jest również miastem, w którym Grupa ROBYG rozpoczęła działalność i zrealizowała swój pierwszy projekt mieszkaniowy. O obecności i doświadczeniu Spółki na tym rynku świadczy szereg ukończonych inwestycji, takich jak Praga Piano, Jutrzenki 92 i Mój Ursus (ukończone w 2025 roku), Modern Space i Osiedle Życzliwa Praga (ukończone w 2023), Apartamenty Królewskie i Praga Deco (ukończone w 2022), jak również wiele innych projektów deweloperskich, które z sukcesem ukończono na przestrzeni lat.

Na Datę Prospektu Grupa oferuje swoim klientom w Warszawie inwestycje mieszkaniowe zlokalizowane w różnych dzielnicach miasta, charakteryzujące się dużym potencjałem komunikacyjnym. Grupa koncentruje się głównie na inwestycjach w kategoriach przystępnej cenowo i średniej (takich jak inwestycja Rytm Mokotowa zlokalizowana w dzielnicy Mokotów oraz Modern City zlokalizowana w dzielnicy Bemowo). Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku oferta Grupy w Warszawie obejmowała również inwestycję w kategorii cenowej premium zlokalizowaną

w Miasteczku Wilanów. W dniu 24 kwietnia 2026 r. Grupa zawarła z podmiotem trzecim umowę przedwstępną dotyczącą nabycia nieruchomości w Piasecznie, przeznaczonej pod przyszłą zabudowę mieszkaniową i usługową. Nieruchomość posiada potencjał realizacji przez Grupę ROBYG około 1.300 lokali o łącznej powierzchni użytkowej około 66.000 m^2. Cena zakupu została ustalona na 2.600 PLN netto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej, powiększonej o podatek VAT, z zastrzeżeniem warunków określonych w umowie przedwstępnej.

Więcej szczegółów na temat projektów deweloperskich w Warszawie znajduje się w pkt 9.9 *„Opis działalności Grupy ROBYG - Portfel projektów deweloperskich – Projekty w budowie oraz projekty w przygotowaniu"* poniżej.

Warszawski rynek mieszkaniowy charakteryzuje się w ostatnich latach stabilnym wzrostem cen sprzedaży. O ugruntowanej pozycji Grupy na tym rynku świadczy jej udział w całkowitej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w Warszawie w 2025 roku wynoszący 9% oraz jej udział w całkowitej liczbie mieszkań sprzedanych na tym rynku w tym samym roku, wynoszący 8% (źródło: Raport JLL).

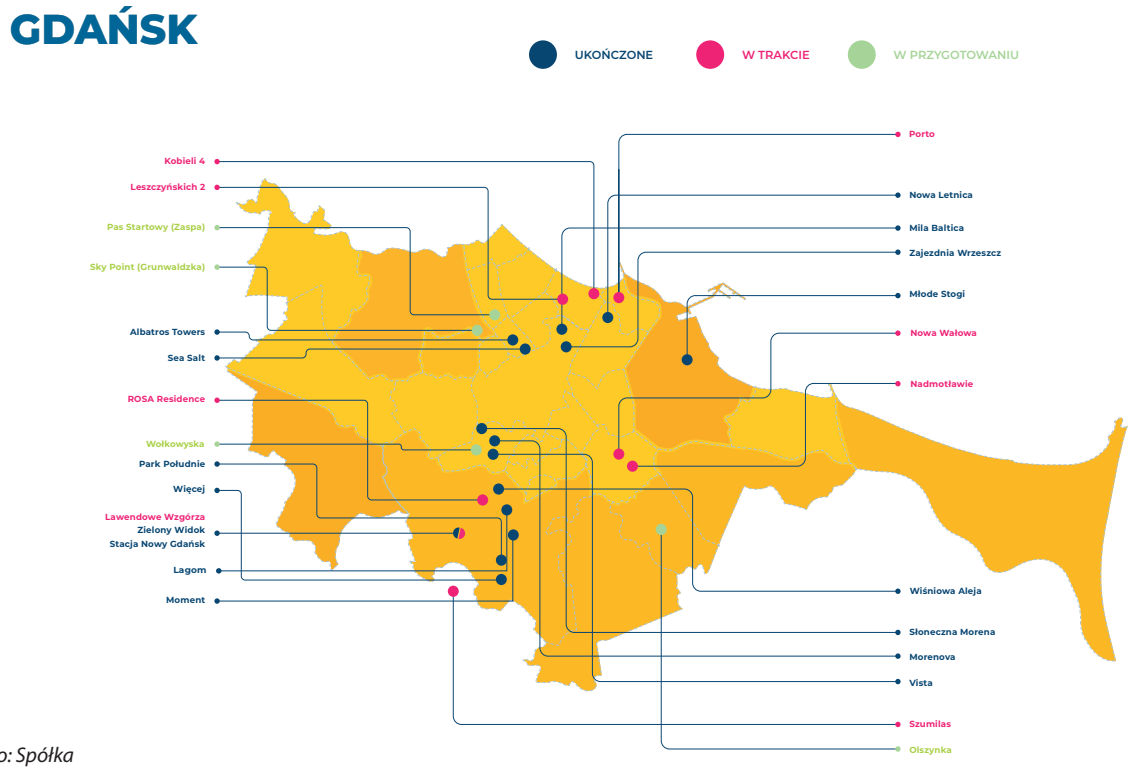
Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku od początku działalności Grupy na rynku warszawskim (w roku 2000) Grupa ROBYG sprzedała łącznie 19.080 lokali mieszkalnych i lokali usługowych. Portfel projektów w budowie w Warszawie (według stanu na 31 marca 2026 r.) obejmował 10 etapów projektów deweloperskich, co przekładało się na 1.366 lokali o łącznej PU wynoszącej 65.622 m^2. Portfel projektów deweloperskich w przygotowaniu w Warszawie (według stanu na 31 marca 2026 r.) obejmował 59 etapów projektów deweloperskich z 10.436 mieszkaniami i lokalami usługowymi o łącznej PU wynoszącej 528.410 m^2.

Aglomeracja Trójmiejska

Według stanu na dzień 1 stycznia 2025 roku aglomeracja gdańska liczyła ponad 488.000 mieszkańców, co przekładało się na gęstość zaludnienia wynoszącą ponad 700 osób na km^2. Aglomeracja gdyńska liczyła ponad 240.000 mieszkańców, co przekładało się na gęstość zaludnienia wynoszącą ponad 600 osób na km^2 (źródło: dane GUS). Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w aglomeracji trójmiejskiej, tj. łącznie w Gdańsku, Gdyni i Sopocie (przy czym Grupa nie prowadzi działalności w Sopocie) w pierwszym kwartale 2026 roku wyniosła 16.000 PLN za m^2 (źródło: Raport JLL).

Trójmiejski rynek mieszkaniowy charakteryzuje się kluczowymi wskaźnikami rozwoju osiągającymi w 2025 roku poziomy znacząco wyższe niż w roku poprzednim, co odnosi się w szczególności do średniej ceny za m^2 sprzedanych lokali, lokali w ofercie oraz nowej podaży lokali wprowadzonych na rynek w 2025 roku. Stabilną pozycję Grupy na rynku trójmiejskim potwierdza jej udział w całkowitej liczbie mieszkań oddanych tam do użytkowania w 2025 roku wynoszący 7% oraz jej udział w całkowitej liczbie mieszkań sprzedanych na tym rynku w 2025 roku – 14% (źródło: Raport JLL).

Gdańsk



Źródło: Spółka

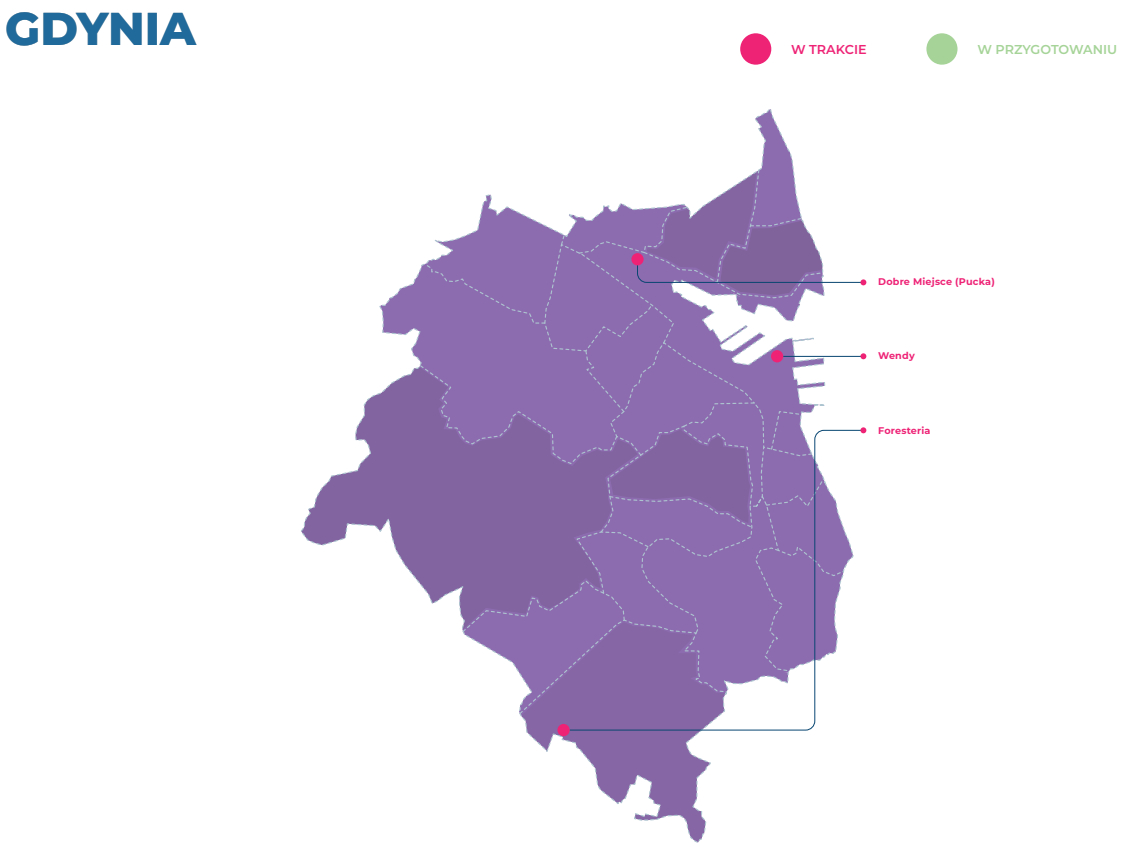
*stan na 31.03.2026

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku Grupa ROBYG posiadała 13 etapów w budowie w Gdańsku oraz 18 kolejnych w przygotowaniu, co czyni Gdańsk jednym z kluczowych rynków geograficznych Spółki. Od początku działalności ROBYG w Gdańsku w 2009 roku Spółka ukończyła w tej aglomeracji 18 dużych, wieloetapowych inwestycji, zdobywając istotną wiedzę na temat trójmiejskiego rynku nieruchomości i umacniając pozycję swojej marki w tym sektorze. Etapy deweloperskie ukończone przez ROBYG w Gdańsku w latach 2022–2025 były częścią projektów takich jak Lawendowe Wzgórza, Lagom, Moment, Park Południe, Więcej, Sea Salt, Nowa Letnica, Nadmotławie, Porto, Szumilas – i innych.

Grupa oferuje swoim gdańskim klientom wysokiej klasy inwestycje mieszkaniowe w lokalizacjach położonych blisko Morza Bałtyckiego i rzeki Motławy, takich jak Nadmotławie Apartments i Nowa Wałowa – obie zlokalizowano w gdańskim Śródmieściu oraz inwestycję Leszczyńskich 2 zlokalizowaną w dzielnicy Zaspa. Dla nabywców w kategorii przystępnej cenowo Spółka oferuje mieszkania w projektach deweloperskich zlokalizowanych w rozwijających się dzielnicach Gdańska (np. Rosa w dzielnicy Ujeścisko-Łostowice). Ponadto Grupa inwestuje również w lokalizacjach sąsiadujących z Gdańskiem ze względu na ciągły rozwój tych obszarów w połączeniu z ich skomunikowaniem i dostępem do gdańskiego obszaru metropolitalnego. Co więcej, inwestycja Szumilas Grupy ROBYG zlokalizowana w miejscowości Kowale pod Gdańskiem, która na dzień 31 marca 2026 roku znajdowała się w fazie realizacji, stanowi dowód zdolności Grupy do realizacji projektów zlokalizowanych poza granicami miasta. Więcej szczegółów na temat projektów deweloperskich w Gdańsku zamieszczono w pkt 9.9 *„Opis działalności Grupy ROBYG - Portfel projektów deweloperskich – Projekty w budowie oraz projekty w przygotowaniu”* poniżej.

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku od początku działalności Grupy na rynku gdańskim (rok 2009) Grupa ROBYG sprzedała łącznie 15.716 lokali mieszkalnych i lokali usługowych. Portfel projektów w budowie w Gdańsku (wg stanu na dzień 31 marca 2026 r.) obejmował 13 etapów projektów deweloperskich, co przekładało się na 1.805 lokale o łącznej PU wynoszącej 91.526 m^2. Portfel projektów deweloperskich w przygotowaniu w Gdańsku (według stanu na dzień 31 marca 2026 r.) obejmował 18 etapów projektów deweloperskich z 3.174 mieszkaniami i lokalami usługowymi o łącznej PU wynoszącej 141.013 m^2.

Gdynia



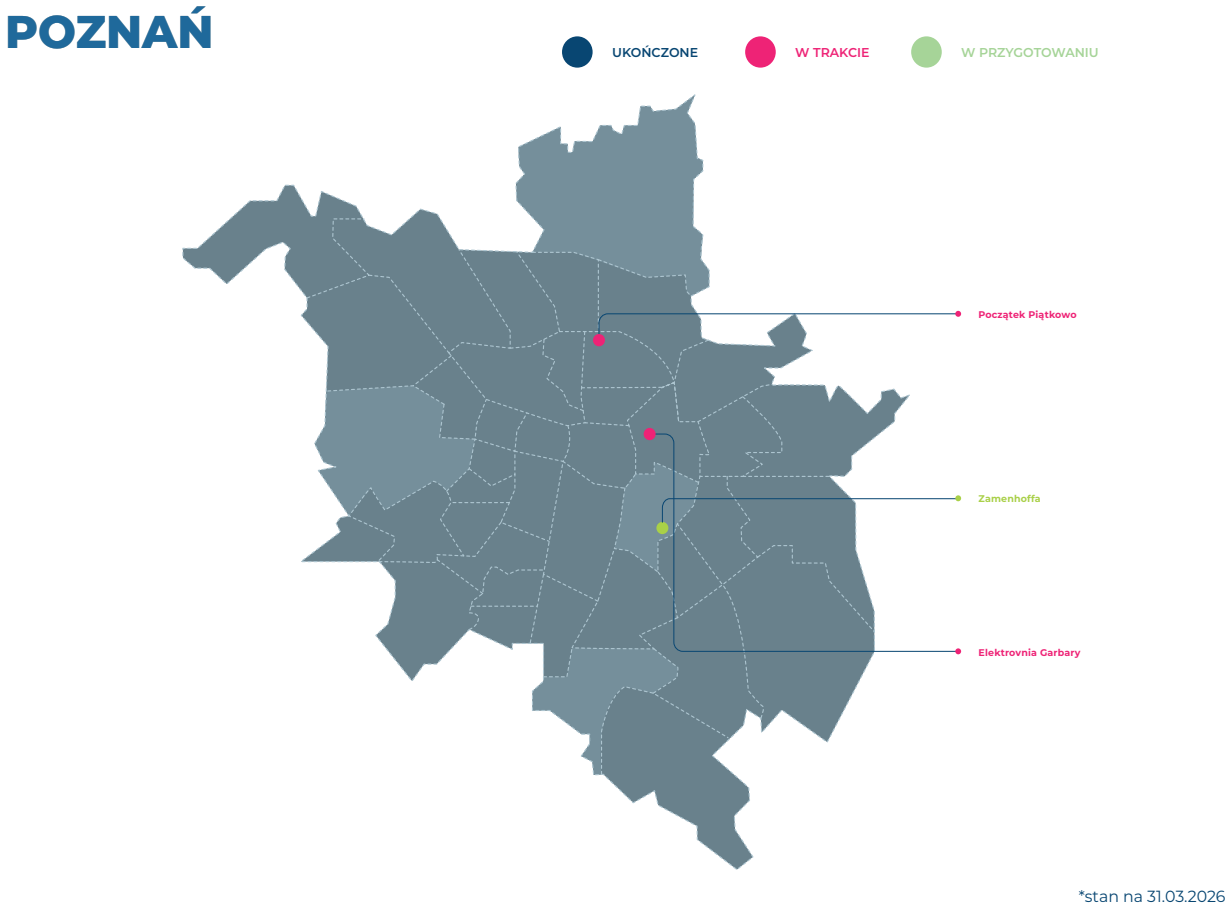
*stan na 31.03.2026

Źródło: Spółka

Grupa jest obecna w Gdyni od 2024 roku. Pomimo stosunkowo mniejszej skali działalności w tym mieście Grupa dąży do dalszego rozszerzania swojej oferty w tej lokalizacji. Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku działalność Grupy ROBYG obejmuje Wendy Apartments – wysokiej klasy inwestycję mieszkaniową zlokalizowaną w centrum Gdyni. Ponadto gdyńska oferta Grupy obejmuje tańsze inwestycje mieszkaniowe w ramach projektu deweloperskiego Foresteria, który zapewnia dostęp komunikacyjny do centrów zarówno Gdyni, jak i Gdańska. Więcej szczegółów na temat projektów deweloperskich w Gdyni znajduje się w pkt 9.9 *„Opis działalności Grupy ROBYG - Portfel projektów deweloperskich – Projekty w budowie i projekty w przygotowaniu"* poniżej.

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku od początku działalności Grupy na rynku gdyńskim Grupa ROBYG sprzedała łącznie 300 lokali mieszkalnych i lokali usługowych. Portfel inwestycji w budowie w Gdyni (wg stanu na 31 marca 2026 r.) obejmował 7 etapów projektów deweloperskich z 905 lokalami o łącznej PU wynoszącej 42.613 m^2. Portfel projektów deweloperskich w przygotowaniu w Gdyni (według stanu na 31 marca 2026 r.) obejmował 6 etapów projektów deweloperskich, co przekładało się na 900 mieszkań i lokali usługowych o łącznej PU wynoszącej 43.693 m^2.

Poznań



Źródło: Spółka

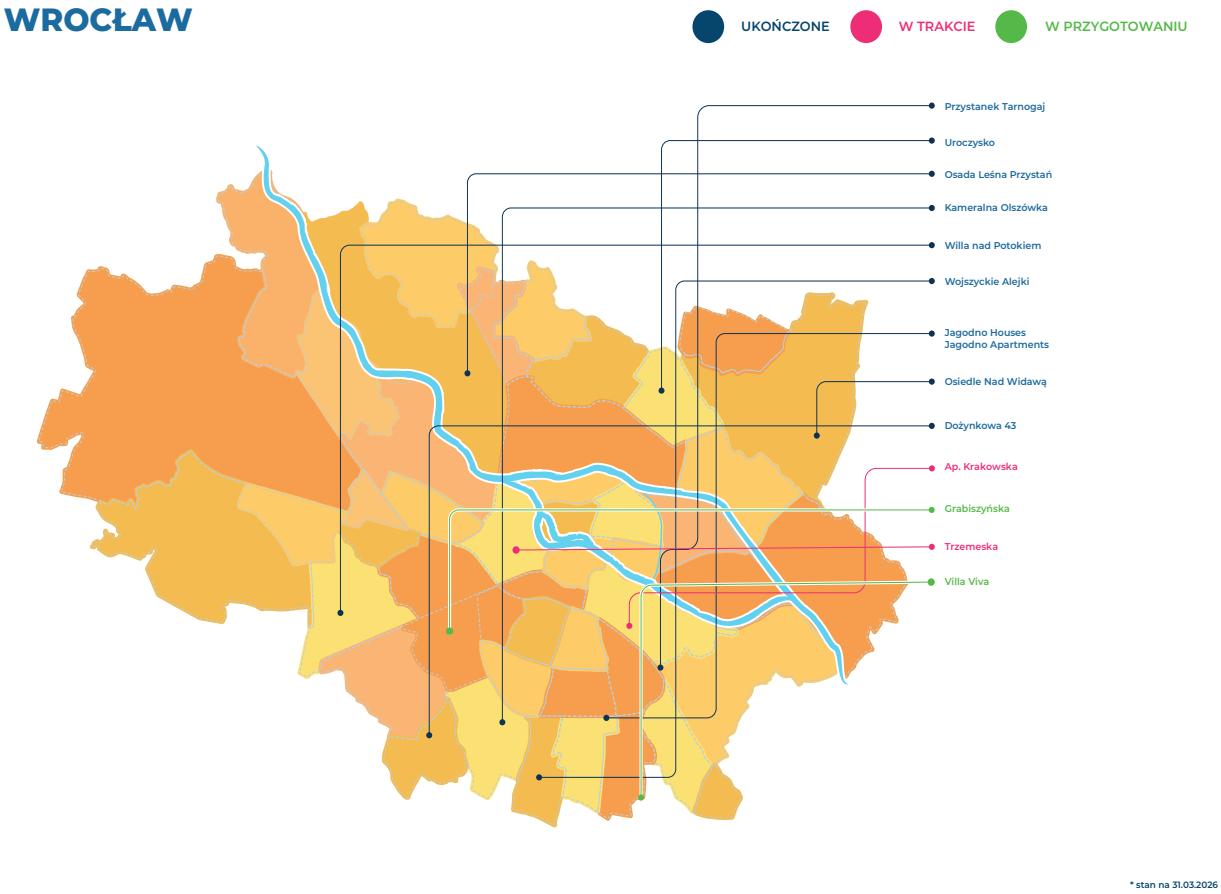
Według stanu na dzień 1 stycznia 2025 roku aglomeracja poznańska liczyła ponad 536.000 mieszkańców, co przekładało się na gęstość zaludnienia wynoszącą ponad 2.000 osób na km^2 (źródło: dane GUS), przy czym średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w aglomeracji poznańskiej w pierwszym kwartale 2026 roku wyniosła 13.400 PLN za m^2 (źródło: Raport JLL).

Działalność sprzedażowa Grupy ROBYG w Poznaniu rozpoczęła się w 2021 roku. Następnie w latach 2023–2025 Grupa ukończyła kilka etapów projektu deweloperskiego Początek Piątkowo oraz zarządzała sprzedażą mieszkań w inwestycji Stacja Jeżyce (inwestycja realizowana przez spółkę z Grupy TAG Immobilien). Na Datę Prospektu Grupa kontynuuje ekspansję na poznańskim rynku mieszkaniowym poprzez kolejne inwestycje w budowie, tj. Początek Piątkowo (z pięcioma etapami projektu ukończonymi na 31 marca 2026 r.) oraz Piątkowo Residence, a także inwestycję Elektrovnia Garbary, której pierwszy etap jest w budowie, a kolejne etapy – w przygotowaniu. Więcej szczegółów na temat projektów deweloperskich w Poznaniu przedstawiono w pkt 9.9 *„Opis działalności Grupy ROBYG - Portfel projektów deweloperskich – Projekty w budowie i projekty w przygotowaniu"*.

Rynek poznański charakteryzował się w ostatnich latach stosunkowo stabilnym poziomem oferty i cen sprzedaży przy znaczącym wzroście cen jednostek z nowej podaży w 2025 roku. Obecność Grupy na tym rynku wzrosła na przestrzeni lat, zaś udział ROBYG w całkowitej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w Poznaniu w 2025 roku wyniósł 5%; udział Grupy w całkowitej liczbie mieszkań sprzedanych na tym rynku w tym samym roku wyniósł 8% (źródło: Raport JLL).

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku od początku działalności w Poznaniu Grupa ROBYG sprzedała łącznie 827 lokali mieszkalnych i lokali usługowych. Portfel projektów w budowie w Poznaniu (według stanu na 31 marca 2026 r.) obejmował 2 etapy projektów deweloperskich, co przekładało się na 445 lokali o łącznej PU wynoszącej 20.161 m^2. Portfel projektów deweloperskich w przygotowaniu w Poznaniu (według stanu na 31 marca 2026 r.) obejmował 18 etapów projektów deweloperskich z 2.166 mieszkaniami i lokalami usługowymi o łącznej PU wynoszącej 125.107 m^2.

Wrocław



Źródło: Spółka

Według stanu na dzień 1 stycznia 2025 roku aglomeracja wrocławska liczyła ponad 672.000 mieszkańców, co przekładało się na gęstość zaludnienia wynoszącą ponad 2.200 osób na km^2 (źródło: dane GUS), przy czym średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w aglomeracji wrocławskiej w pierwszym kwartale 2026 roku wyniosła 14.500 PLN za m^2 (źródło: Raport JLL).

Od rozpoczęcia działalności sprzedażowej we Wrocławiu (rok 2019) Grupa ROBYG zwiększyła swoją obecność na tym rynku – częściowo dzięki przejęciu w 2020 roku spółki Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., co powiększyło portfel Grupy ROBYG w tej lokalizacji. Niektóre z inwestycji Grupy ukończonych już w aglomeracji wrocławskiej obejmują etapy takich projektów deweloperskich jak Osiedle nad Widawą, Jagodno i Przystanek Tarnogaj, jak również kilka innych inwestycji zrealizowanych głównie w latach 2021–2023 oraz sprzedaż mieszkań w inwestycji Legnicka Residence (projekt realizowany przez Grupę Vantage).

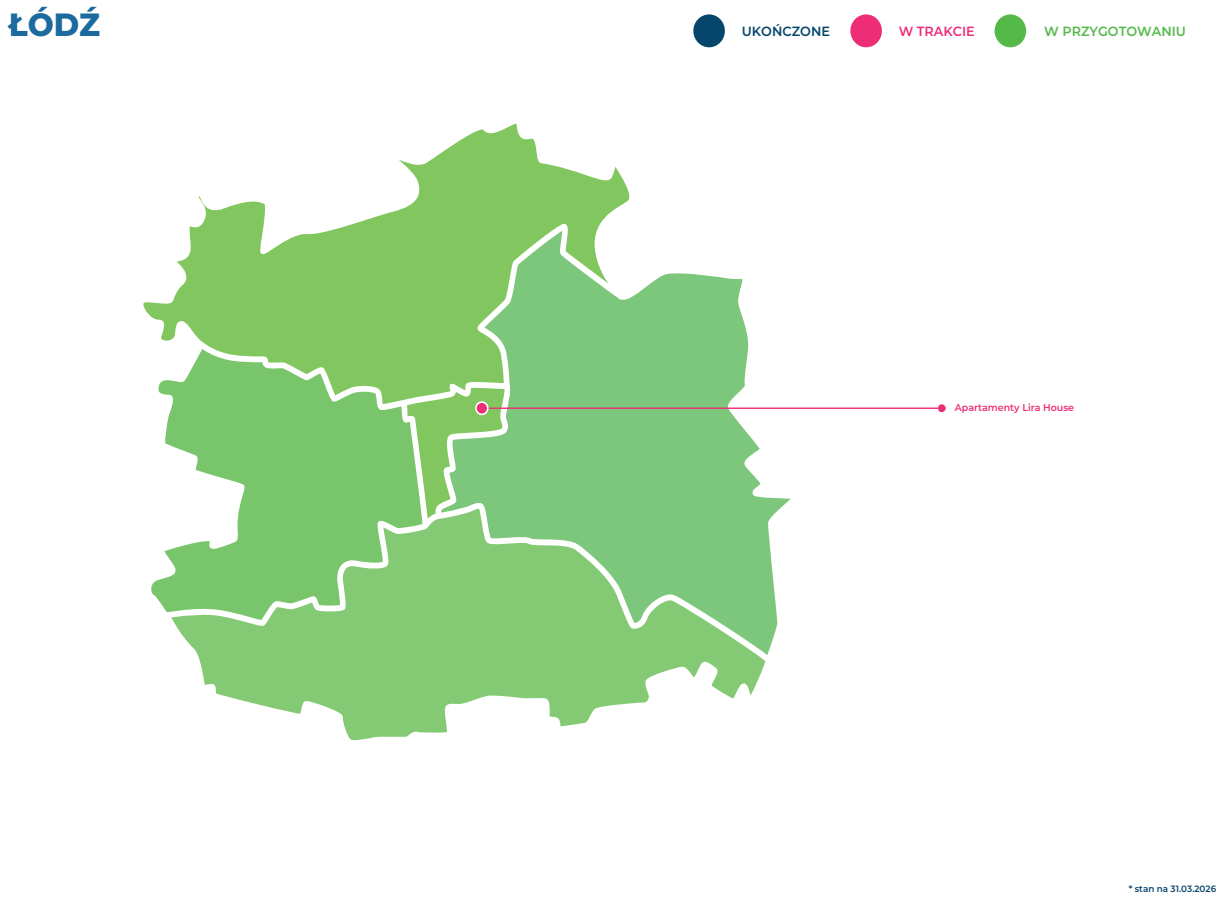
Na Datę Prospektu Grupa kontynuuje działalność inwestycyjną we Wrocławiu, realizując inwestycję Apartamenty Krakowska. Grupa prowadzi również działania sprzedażowe dla inwestycji Port Popowice, będącej wspólnym przedsięwzięciem (joint venture) Grupy Vantage. Więcej szczegółów na temat projektów deweloperskich we Wrocławiu

znajduje się w pkt 9.9 *„Opis działalności Grupy ROBYG - Portfel projektów deweloperskich – Projekty w budowie i projekty w przygotowaniu"* poniżej.

Na wrocławskim rynku mieszkaniowym można zaobserwować znaczny spadek podaży nowych lokali mieszkalnych wprowadzonych do oferty w 2025 roku w porównaniu do 2024 roku, przy czym sprzedaż mieszkań również nieznacznie spadła w latach 2023–2025. Udział Grupy w całkowitej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania we Wrocławiu w 2025 wyniósł 3%, a jej udział w całkowitej liczbie mieszkań sprzedanych na tym rynku w tym samym roku wyniósł 4% (źródło: Raport JLL).

Według stanu na 31 marca 2026 roku od początku działalności Grupy we Wrocławiu (rok 2019) Grupa ROBYG sprzedała łącznie 1.879 lokali mieszkalnych i usługowych. Portfel projektów w budowie we Wrocławiu (wg stanu na 31 marca 2026 roku) obejmował 5 etapów projektów deweloperskich, co przekładało się na 895 lokali o łącznej PU wynoszącej 45.300 m^2. Portfel projektów deweloperskich w przygotowaniu we Wrocławiu (wg stanu na 31 marca 2026 roku) obejmował 6 etapów projektów deweloperskich z 1.308 lokalami mieszkalnymi i usługowymi o łącznej PU wynoszącej 65.430 m^2.

Łódź



Źródło: Spółka

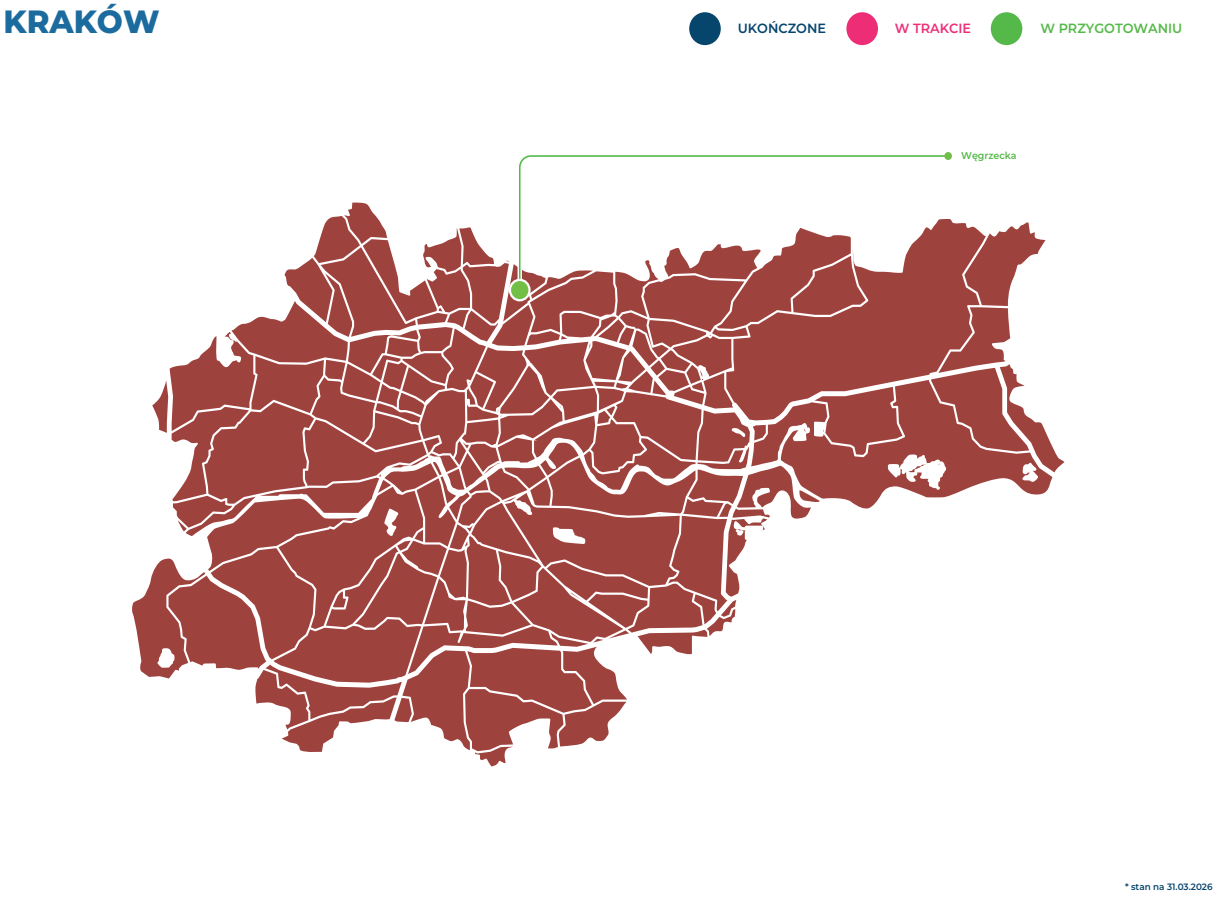
Według stanu na dzień 1 stycznia 2025 roku aglomeracja łódzka liczyła ponad 645.000 mieszkańców, co przekładało się na gęstość zaludnienia wynoszącą ponad 2.200 osób na km^2 (źródło: dane GUS), przy czym średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w aglomeracji łódzkiej w pierwszym kwartale 2026 roku wyniosła 11.000 PLN za m^2 (źródło: Raport JLL).

Łódź jest jednym z rynków, na który Grupa weszła w ostatnim okresie. Począwszy od 2025 roku Grupa realizuje w centrum miasta wielorodzinny projekt mieszkaniowy Lira House Apartments. Więcej szczegółów na temat projektów deweloperskich w Łodzi zamieszczono w pkt 9.9 *„Opis działalności Grupy ROBYG - Portfel projektów deweloperskich – Projekty w budowie i projekty w przygotowaniu"* poniżej.

Łódzki rynek mieszkaniowy w 2025 roku wykazał rekordowo wysoką liczbę lokali w ofercie, wzrost liczby jednostek z nowej podaży wprowadzonych do oferty w 2025 roku, jak również stabilny poziom sprzedaży w porównaniu z rokiem 2024 (źródło: Raport JLL).

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku portfel projektów w budowie w Łodzi obejmował 2 etapy projektów deweloperskich, co przekładało się na 379 jednostek o łącznej PU wynoszącej 15.668 m^2. Grupa zamierza wzmocnić swoją obecność na łódzkim rynku mieszkaniowym poprzez nabywanie nowych działek pod nowe inwestycje mieszkaniowe, w atrakcyjnych lokalizacjach.

Kraków



Źródło: Spółka

Według stanu na dzień 1 stycznia 2025 roku aglomeracja krakowska liczyła ponad 809.000 mieszkańców, co przekładało się na gęstość zaludnienia wynoszącą ponad 2.400 osób na km^2 (źródło: dane GUS), przy czym średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w aglomeracji krakowskiej w pierwszym kwartale 2026 roku wyniosła 16.600 PLN za m^2 (źródło: Raport JLL).

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku Grupa ROBYG była obecna na rynku krakowskim w charakterze generalnego wykonawcy świadczącego usługi na rzecz Grupy Vantage (szczegółowe informacje znajdują się w pkt 9.6 *„Opis działalności Grupy ROBYG - Model biznesowy – Współpraca z Grupą Vantage – Usługi generalnego wykonawstwa"*). W marcu 2026 r. Grupa rozpoczęła własną działalność deweloperską w Krakowie poprzez nabycie działek pod 2 etapy projektów deweloperskich (w przygotowaniu na Datę Prospektu). Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku portfel projektów w przygotowaniu w Krakowie obejmował 2 etapy projektów deweloperskich, co przekładało się na 265 lokali o łącznej PU wynoszącej 12.337 m^2.

Rynek krakowski oferuje atrakcyjne możliwości inwestycyjne dla Grupy, charakteryzując się w ostatnich latach relatywnie stabilnym wzrostem cen mieszkań oraz utrzymującym się poziomem nowej podaży i oferty deweloperskiej (źródło: Raport JLL).

Więcej szczegółów na temat strategii Grupy w odniesieniu do rynku krakowskiego znajduje się w pkt 9.3 *„Opis działalności Grupy ROBYG Strategia Grupy ROBYG – Umacnianie pozycji Grupy na istniejących rynkach oraz rozpoczęcie działalności w Krakowie"*.

Współpraca ROBYG z Grupą Vantage

Współpraca Spółki z Grupą Vantage stanowi uzupełniający obszar działalności, obok głównych operacji ROBYG, tj. realizacji własnych wieloetapowych inwestycji mieszkaniowych oraz sprzedaży lokali w tych inwestycjach klientom. Grupa Vantage, podobnie jak Grupa ROBYG, jest członkiem większej Grupy TAG Immobilien, przy czym 100% udziałów w Vantage (tj. jednostce dominującej Grupy Vantage) posiada TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH (Akcjonariusz Sprzedający i spółka zależna TAG Immobilien AG). Działalność Grupy Vantage polega głównie na realizacji inwestycji na potrzeby instytucjonalnego rynku najmu (PRS) oraz późniejszym zarządzaniu najmem lokali mieszkalnych w takich inwestycjach.

Współpraca Grupy ROBYG z Grupą Vantage polega głównie na świadczeniu usług generalnego wykonawstwa (poprzez dedykowany podmiot – ROBYG Construction) na rzecz Grupy Vantage, w tym wykańczaniu wybudowanych lokali, z wyłączeniem planowania architektonicznego i inżynieryjnego, budżetowania projektów, sprzedaży i marketingu oraz ewentualnego przyszłego zarządzania wynajmowanymi nieruchomościami i umowami najmu. Warto zauważyć, że Grupa świadczy usługi generalnego wykonawstwa dla Grupy Vantage również w Krakowie – nowym rynku, na który ROBYG planuje dalszą ekspansję, ale gdzie na Datę Prospektu Grupa nie posiada żadnych własnych projektów mieszkaniowych w budowie (przy 2 etapach projektów deweloperskich w przygotowaniu). Więcej informacji na temat usług generalnego wykonawstwa świadczonych przez Grupę ROBYG znajduje się w pkt 9.6 *„Opis działalności Grupy ROBYG - Model biznesowy – Współpraca z Grupą Vantage"* poniżej.

Co więcej, prowadząc własne procesy poszukiwania i pozyskiwania gruntów, Grupa ROBYG bierze pod uwagę nie tylko tereny nadające się pod budowę własnych inwestycji mieszkaniowych, ale również bada okazje dotyczące działek z przeznaczeniem komercyjnym (bądź działek o przeznaczeniu zarówno mieszkaniowym, jak i komercyjnym), które mogą zostać nabyte również na potrzeby projektów PRS realizowanych przez Grupę Vantage. Więcej informacji na temat pozyskiwania gruntów we współpracy z Vantage umieszczono w pkt 9.6 *„Opis działalności Grupy ROBYG Model biznesowy – Współpraca z Grupą Vantage – Współpraca w zakresie pozyskiwania gruntów"*.

Oprócz usług generalnego wykonawstwa, Grupa ROBYG świadczy na rzecz Grupy Vantage następujące usługi: (i) usługi zarządcze i doradcze, obejmujące między innymi identyfikację gruntów odpowiednich do realizacji projektów PRS, wsparcie w procesie badawczym (due diligence), pomoc w negocjacjach warunków transakcji nabycia gruntów, przygotowanie dokumentacji prawnej oraz doradztwo w zakresie możliwych opcji pozyskania finansowania nowych projektów; (ii) usługi typu back-office, w szczególności podnajem powierzchni biurowej, zapewnianie wsparcia w pozyskiwaniu finansowania, pomoc w zakresie prowadzenia ksiąg rachunkowych i księgowości, usługi kadrowe (HR) oraz wsparcie w procesach związanych z obsługą płatności i współpracą z instytucjami finansującymi (patrz pkt 9.6 *„Opis działalności Grupy ROBYG - Model biznesowy – Współpraca z Grupą Vantage – Usługi zarządcze, doradcze i wsparcia biurowego"*).

Poza opisaną powyżej współpracą z Grupą Vantage, Grupa ROBYG generalnie nie świadczy innych rodzajów usług na rzecz członków Grupy TAG – z wyjątkiem sporadycznych przypadków zarządzania sprzedażą mieszkań przez ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o., prowadzonych w ramach: (i) projektu Stacja Jeżyce w Poznaniu – projektu mieszkaniowego realizowanego przez TAG Residential Real Estate sp. z o.o.; (ii) inwestycji Legnicka – inwestycji mieszkaniowej Grupy Vantage we Wrocławiu; (iii) inwestycji Cieszyńska – inwestycji mieszkaniowej Grupy Vantage w Poznaniu; oraz (iv) projektu Port Popowice we Wrocławiu – inwestycji mieszkaniowej spółki joint venture Grupy Vantage, w której na Datę Prospektu trwają działania sprzedażowe.

9.6. Model biznesowy

Przegląd

Wertykalnie zintegrowany model biznesowy Grupy ROBYG obejmuje realizację własnych kompleksowych, wieloetapowych projektów inwestycyjnych, które wygenerowały 71,2% przychodów (rozumiane jako przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych względem przychodów ze sprzedaży Grupy ogółem) oraz 84,0% zysku operacyjnego (EBIT) Grupy ROBYG w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. oraz 64,5% przychodów oraz 143% zysku operacyjnego (EBIT) Grupy ROBYG w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r.

Grupa ROBYG organizuje pełny proces deweloperski: poszukiwanie odpowiednich gruntów pod inwestycje, przeprowadza-nie badania stanu prawnego nieruchomości (due diligence), realizację procesu nabycia nieruchomości, uzyskiwanie niezbędnych decyzji administracyjnych i pozwoleń, pełnienie funkcji generalnego wykonawcy (w tym angażowanie podwykonawców i zabezpieczanie materiałów budowlanych), nadzór nad budową, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, prowadzenie działań marketingowych i sprzedażowych (w tym wsparcie klienta w uzyskaniu finansowania na zakup nieruchomości), jak również zapewnienie posprzedażowej obsługi klienta (z wyłączeniem jakichkolwiek prac wykończeniowych w mieszkaniach, które klienci mogą zlecać lokalnym partnerom Grupy za pośrednictwem ROBYG).

W opinii Zarządu przyjęty model biznesowy oparty na wewnętrznych usługach generalnego wykonawstwa nie tylko pozwala na zatrzymanie marży należnej generalnemu wykonawcy wewnątrz Grupy, co istotnie wpływa na rentowność każdego projektu, ale także zwiększa kontrolę nad realizacją inwestycji, ogranicza ryzyka operacyjne oraz umożliwia efektywne zarządzanie całym procesem. Co więcej, występując w roli generalnego wykonawcy własnych inwestycji, Grupa ROBYG ogranicza potencjalne problemy związane ze współpracą z zewnętrznym generalnym wykonawcą, ponieważ może szybko zareagować i wymienić pojedynczego podwykonawcę bez ryzyka wstrzymania całego projektu. Przyjęty model biznesowy pozwala również Grupie ROBYG w pełni wykorzystać wewnętrzne kompetencje w zakresie poszukiwania i pozyskiwania gruntów, projektowania oraz doświadczenia sprzedażowego – dzięki temu personel Grupy odpowiedzialny za te etapy projektu deweloperskiego może ściśle współpracować i dzielić się doświadczeniem oraz spostrzeżeniami z zespołami zaangażowanymi w zakres prac generalnego wykonawcy.

W ramach uzupełniającej działalności operacyjnej, wykorzystując wcześniej zdobyte doświadczenie oraz synergie wynikające ze współpracy z innymi podmiotami w ramach Grupy TAG, Grupa ROBYG (i) świadczy usługi generalnego wykonawstwa na rzecz Grupy Vantage przy budowie projektów PRS, co w 2025 roku wygenerowało 15,9% przychodów Grupy i 2,0% zysku operacyjnego (EBIT) Grupy, a w okresie trzech miesięcy zakończonych w dniu 31 marca 2026 r. wygenerowało 25,3% przychodów Grupy i 5% zysku operacyjnego (EBIT) Grupy. oraz (ii) prowadzi procesy poszukiwania i pozyskiwania gruntów nie tylko pod projekty mieszkaniowe ROBYG, ale także pod inwestycje PRS realizowane przez Grupę Vantage, wykorzystując możliwości, jakie daje nabywanie dużych gruntów o mieszanym przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego (tj. łączenie działek o przeznaczeniu mieszkaniowym i komercyjnym w większe, wielofunkcyjne inwestycje prowadzone przez obie grupy kapitałowe). Ponadto Grupa ROBYG świadczy na rzecz Grupy Vantage dodatkowe usługi zarządcze i doradcze, a także usługi typu back-office 9.6 „*Opis działalności Grupy ROBYG - Model biznesowy – Współpraca z Grupą Vantage – Usługi zarządcze, doradcze i wsparcia biurowego*").

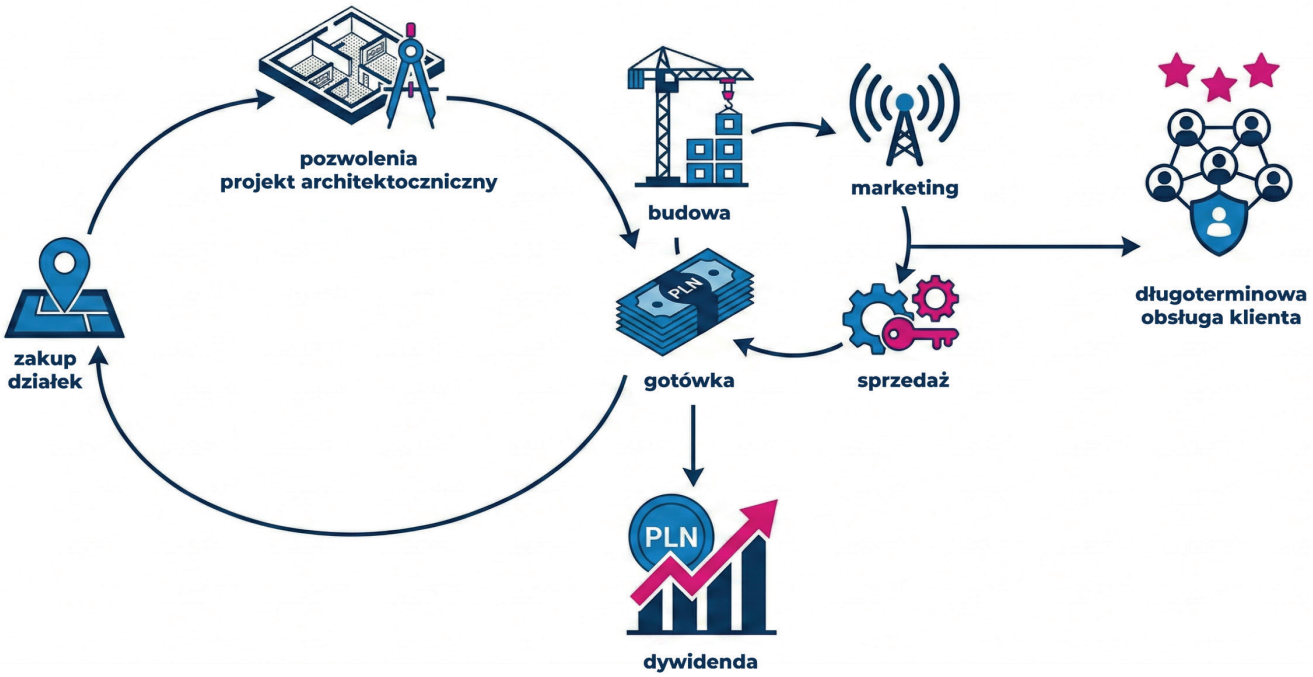
Własne projekty deweloperskie ROBYG

Opis ogólny

Podstawą modelu biznesowego Grupy jest dywersyfikacja geograficzna w sześciu aglomeracjach miejskich, w których Grupa ROBYG prowadzi działalność, w tym w Krakowie jako szóstym i najnowszym rynku działalności deweloperskiej Grupy (patrz pkt 9.5 „*Opis działalności Grupy ROBYG - Główne obszary działalności – Działalność deweloperska Grupy – Geograficzny podział inwestycji Grupy*"). Ponadto model biznesowy ROBYG zakłada dywersyfikację portfela produktów nie tylko pod względem geograficznym, ale również pod względem cenowym. Projekty Grupy dzielą się na (i) przystępne cenowo projekty mieszkaniowe; (ii) inwestycje z średniej kategorii cenowej; oraz (iii) lokale typu premium.

W ramach własnych projektów deweloperskich Grupa koncentruje się na gruntach o wysokim potencjale – zarówno w dzielnicach perspektywicznych, jak i na działkach wymagających uregulowania statusu prawnego lub planistycznego. Dotychczasowe osiągnięcia Grupy potwierdzają jej zdolność do identyfikowania, zagospodarowywania i przekształcania nowych terenów poprzemysłowych (*brownfield sites*) i niezabudowanych (*greenfield sites*) nadających się pod zabudowę mieszkaniową. Inwestując w rozwijających się lokalizacjach o wysokim potencjale na wczesnym etapie, Grupa ROBYG dąży do zajęcia pozycji lidera na rynku, co wzmacnia profil ekonomiczny Grupy i wspiera trwałe tworzenie wartości.

Schemat modelu biznesowego Grupy ROBYG przedstawiono poniżej.



Źródło: Spółka

Sprawdzony model biznesowy Grupy ROBYG w zakresie projektów deweloperskich ma na celu zapewnienie Grupie pełnej kontroli nad procesem inwestycyjnym – począwszy od poszukiwania i nabycia gruntu, poprzez wystandaryzowane parametry projektowe oraz pełnienie funkcji generalnego wykonawcy całej inwestycji mieszkaniowej, aż po marketing, sprzedaż i przeniesienie własności lokali na klientów oraz posprzedażową obsługę klienta.

Dzięki kontrolowaniu całego procesu deweloperskiego, w tym poprzez występowanie w roli wyłącznego generalnego wykonawcy, Grupa ROBYG ma nie tylko możliwość generowania marż na każdym etapie cyklu inwestycyjnego, ale może również dążyć do obniżenia całkowitych kosztów projektu, wyeliminowania potencjalnych konfliktów interesów między stronami (w tym niezwłocznej wymiany podwykonawców, którzy nie są w stanie zrealizować zakresu prac na uzgodnionych warunkach) oraz znacznego przyspieszenia procesów decyzyjnych, co w zamierzeniu ma przekładać się na szybszą realizację i mniejsze ryzyko opóźnień – oba te czynniki mają newralgiczne znaczenie dla długoterminowej rentowności Grupy ROBYG. Grupa ROBYG czerpie również korzyści z efektu skali, np. poprzez optymalizację kosztów dzięki wynegocjowanym cenom materiałów i usług. Wynika to ze scentralizowanego modelu zakupowego ROBYG w zakresie dostaw materiałów na projekty realizowane przez całą Grupę, co pozwala na wykorzystanie dużych wolumenów i powtarzalności zakupów podczas negocjowania cen z dostawcami. Ponadto Grupa ROBYG korzysta z długoterminowych relacji z podwykonawcami (takimi jak Fabet Konstrukcje sp. z o.o. w Warszawie oraz Przedsiębiorstwo Budowlane GRANIT sp. z o.o. w Gdańsku, z którymi Grupa współpracuje odpowiednio od 2009 i 2014 roku), co ma przekładać się na konkurencyjne ceny ich usług. Wertykalnie zintegrowany model biznesowy Grupy ROBYG pozwala na standaryzację procedur i wytycznych na poziomie grupy kapitałowej, co z kolei przekłada się na możliwość powielania metod projektowania i wykonawstwa w innych lokalizacjach.

Grupa korzysta z szeregu wytycznych wykonawczych i procedur wewnętrznych, które określają sposób projektowania, standardy techniczne oraz realizację projektów deweloperskich, co pozwala Grupie ROBYG na efektywniejsze wykorzystanie zasobów i standaryzację procesów, umożliwiając lepszą kontrolę kosztów i ujednolicenie prac wykonywanych przez różne zespoły w ramach Grupy, a także przyczyniając się do ogólnej wydajności budowy projektów Grupy. Wytyczne te zapewniają optymalizację kwestii technicznych w zakresie najbardziej efektywnego projektowania i wykonawstwa projektów zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym i normami technicznymi (przy czym zespoły sprzedaży Grupy optymalizują strukturę produktową oferty i dostarczają wytyczne dotyczące projektowania mieszkań w konkretnych projektach), natomiast procedury pozwalają na zwiększenie wolumenu inwestycji lub powielanie modelu biznesowego dla nowych projektów bez proporcjonalnego wzrostu kosztów, zwykle kojarzonego z ekspansją na nowe obszary działalności. Takie wytyczne i procedury obejmują między innymi standardy techniczne i wykonawcze stosowane przez podmiot z Grupy występujący w roli generalnego wykonawcy w relacjach z podwykonawcami, a także przygotowane przez Grupę minimalne standardy projektowe lokali obowiązujące we wszystkich projektach przygotowywanych przez zewnętrzne biura architektoniczne. Wytyczne i procedury Grupy ROBYG

podlegają okresowym aktualizacjom w celu odzwierciedlenia zmian w obowiązujących przepisach, doświadczeń Grupy oraz najlepszych dostępnych praktyk i rozwiązań technicznych. W opinii Grupy jej wytyczne i procedury zawierają rozwiązania uznane za optymalne zarówno dla procesu budowlanego, jak i późniejszego użytkowania budynków.

Taka integracja modelu biznesowego Grupy jest możliwa dzięki zatrudnieniu licznych ekspertów w każdym obszarze projektów deweloperskich, w szczególności wewnętrznych architektów (nadzorujących i kontrolujących pracę zewnętrznych biur architektonicznych), kierowników budów, a także ekspertów ds. marketingu i sprzedaży. Grupa korzysta również z usług świadczonych przez uznanych zewnętrznych dostawców usług profesjonalnych, takich jak podmioty dokonujące wycen gruntów, pośrednicy w obrocie nieruchomościami oraz pracownie architektoniczne przygotowujące kompleksową dokumentację techniczną dla danej inwestycji (przy czym taka dokumentacja projektowa jest dostosowana do danego projektu, lecz każdorazowo pozostaje w zgodzie ze standaryzowanymi wytycznymi projektowymi Grupy).

W opinii Zarządu przyjęty model biznesowy umożliwia znacznie lepsze zarządzanie ryzykiem, pozwalając Grupie ROBYG na kontrolowanie harmonogramów, budżetów i jakości, co z kolei minimalizuje ryzyko kar umownych i strat oraz umożliwia generowanie dodatkowych marż, w tym w zakresie świadczenia usług generalnego wykonawstwa.

Model finansowania

Obecny model finansowania Grupy ROBYG opiera się na podejściu wieloźródłowym, zapewniającym zarówno płynność, jak i elastyczność w realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych. Grupa wyróżnia następujące trzy modele finansowania, w zależności od obszaru działalności:

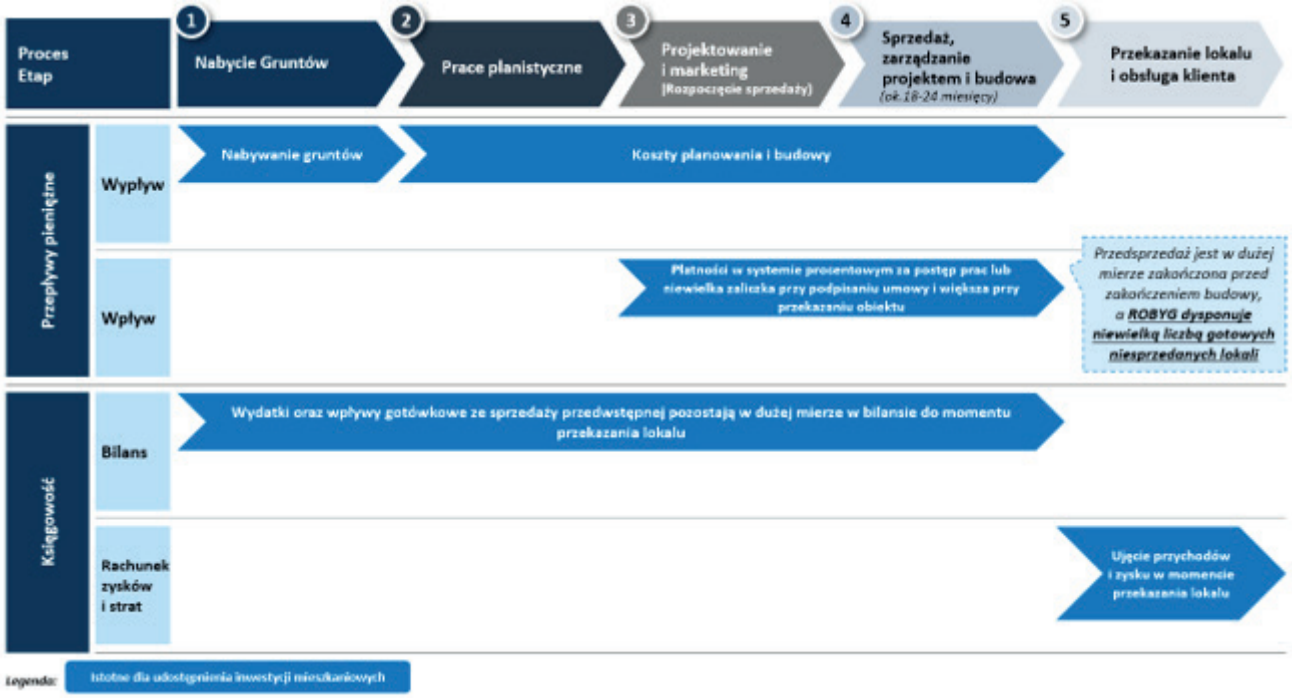
- nabycie działek gruntu – Grupa finansuje zakup nowych działek gruntu ze środków własnych oraz zewnętrznych źródeł finansowania, głównie na poziomie wybranych spółek z Grupy ROBYG poprzez emisję obligacji (z ROBYG S.A. jako emitentem) oraz odnawialne linie kredytowe (zaciągnięte przez ROBYG S.A. i ROBYG Finance), co pozwala na utrzymanie stabilnej struktury kapitałowej i elastyczne reagowanie na potrzeby finansowe Grupy. W przypadkach nabywania gruntów przeznaczonych do wykorzystania zarówno przez ROBYG, jak i Vantage (tj. odpowiednio pod budownictwo mieszkaniowe i komercyjne projekty PRS), nabycie gruntu dokonywane jest przez jedną z tych dwóch grup kapitałowych. Następnie grunt przeznaczony pod projekty mieszkaniowe lub PRS jest odsprzedawany odpowiednio Grupie ROBYG lub Grupie Vantage przez podmiot, który pierwotnie nabył ten grunt. Transakcje takie są zawierane na warunkach rynkowych, co pozwala na odzyskanie środków uprzednio zainwestowanych przez ROBYG lub Vantage w proporcji, w jakiej nieruchomość będzie użytkowana odpowiednio przez Grupę Vantage lub Grupę ROBYG (patrz pkt 9.6 „*Opis działalności Grupy ROBYG - Model biznesowy – Współpraca z Grupą Vantage - Współpraca w zakresie nabywania gruntów*");
- realizacja inwestycji deweloperskich – Grupa finansuje realizację inwestycji deweloperskich ze środków własnych, wpłat zaliczkowych otrzymywanych od klientów w trakcie budowy realizowanych projektów oraz z zewnętrznych źródeł finansowania, takich jak wyemitowane obligacje i odnawialne linie kredytowe pozyskane przez ROBYG S.A. oraz ROBYG Finance. Ponadto Grupa prowadzi bieżący monitoring swojej sytuacji płynnościowej, co pozwala na optymalizację wykorzystania środków pieniężnych i minimalizację ryzyka finansowego. W tym celu dedykowany zespół odpowiedzialny za zarządzanie finansami projektów nadzoruje przepływy pieniężne między spółkami celowymi (SPV), udziela pożyczek wewnątrzgrupowych ze spółek Grupy dystrybuujących środki do spółek SPV, a także przekierowuje nadwyżki finansowe z tychże spółek SPV w celu optymalizacji zadłużenia na poziomie spółek holdingowych. Wszystkie pożyczki wewnętrzne są udzielane na warunkach rynkowych. Co więcej, zespół ten zarządza środkami zgromadzonymi na mieszkaniowych rachunkach powierniczych i uwalnia je niezwłocznie po spełnieniu warunków przewidzianych prawem lub umową zawartą z klientem (warunki te zazwyczaj odnoszą się do osiągnięcia przez projekt deweloperski określonego etapu prac), aby jak najefektywniej finansować realizację projektów z wpłat klientów i tym samym optymalizować strukturę finansowania Grupy. W przypadku projektów wielofazowych uruchomienie kolejnej fazy uzależnione jest od osiągnięcia co najmniej 50% sprzedaży w fazie poprzedniej, co wzmacnia dyscyplinę finansową i ogranicza ryzyko angażowania kolejnych nakładów kapitałowych przed potwierdzeniem popytu rynkowego. W rezultacie Grupa posiada zdolność do realizacji inwestycji bez konieczności sięgania przez spółki deweloperskie po zewnętrzne źródła finansowania, co pozwala nie tylko na obniżenie kosztów finansowych i zwiększenie kontroli nad płynnością projektów, ale również znacząco upraszcza proces operacyjny i zmniejsza obciążenia administracyjne;
- projekty realizowane w formule joint venture – w ramach realizacji poszczególnych projektów deweloperskich prowadzonych w formule joint venture, oprócz finansowania w formie pożyczek od współwłaścicieli projektu, wykorzystywane są kredyty bankowe w formule finansowania projektowego. Takie podejście umożliwia utrzymanie kontroli nad procesem inwestycyjnym, elastyczne zarządzanie środkami oraz optymalizację kosztów finansowania w ramach poszczególnych projektów prowadzonych jako joint venture.

Na Datę Prospektu Grupa nie przewiduje zmiany modelu finansowania w związku z pozyskaniem potencjalnych wpływów z Oferty. Zdaniem zarządu obecna struktura zapewnia wysoki poziom elastyczności, bezpieczeństwa finansowego oraz efektywności w realizacji projektów deweloperskich.

Cykl życia inwestycji mieszkaniowej

Grupa, bazując na swoim doświadczeniu, usystematyzowała proces realizacji projektów deweloperskich, w którym wartość projektu deweloperskiego jest tworzona wraz z zakończeniem każdego z pięciu etapów procesu zidentyfikowanych przez Grupę, określanych wspólnie jako cykl życia inwestycji mieszkaniowej.

Na poniższym schemacie przedstawiono cykl tworzenia wartości w ramach inwestycji mieszkaniowej Grupy ROBYG.



Źródło: Spółka

Grupa ROBYG wyróżnia pięć etapów cyklu życia inwestycji mieszkaniowej: (i) nabycie gruntu; (ii) prace planistyczne; (iii) projektowanie, marketing i sprzedaż; (iv) zarządzanie projektem i budowa; oraz (v) przekazanie lokali i obsługa klienta.

Zdaniem Zarządu przedstawiony powyżej cykl życia inwestycji mieszkaniowej pozwala na znaczne finansowanie kosztów budowy poprzez przedsprzedaż oraz płatności ratalne dokonywane przez klientów (przy czym Grupa stosuje różne modele płatności, gdzie część z nich polega na równym rozłożeniu rat w całym okresie płatności, a część polega na preferencyjnym dla klienta rozłożeniu płatności, gdzie mniejsza część ceny wpłacana jest przy zawarciu umowy przedsprzedażowej, a większość ceny wpłacana jest w ostatniej racie (np. harmonogram płatności 20/80)). Podczas pierwszych trzech etapów aż do zakończenia inwestycji (tj. do czasu rozpoczęcia odbiorów lokali) Grupa ponosi koszty związane z bieżącą realizacją inwestycji oraz procesami przedsprzedaży i marketingu. Jednakże pierwszy wpływ gotówki Grupa może otrzymać tuż po uzyskaniu pozwolenia na budowę dla danego projektu, a pozostała część środków jest przekazywana Grupie w kolejnych ratach – wraz z postępem realizacji inwestycji. Płatność wszystkich rat ceny musi zostać dokonana przez klienta na rachunek powierniczy zanim lokal zostanie przekazany. Po zawarciu z klientem umowy (w formie aktu notarialnego) przenoszącej własność lokalu mieszkalnego na rzecz klienta ostatnia rata ceny jest zwalniana z rachunku powierniczego na rachunek Grupy.

Działania w zakresie przedsprzedaży (tj. zawieranie umów rezerwacyjnych, a następnie deweloperskich) zazwyczaj rozpoczynają się wraz ze startem budowy, choć dokładny moment może się różnić w zależności od danego projektu; działania te są w znacznej mierze zakończone do czasu zakończenia budowy. Skuteczność tego modelu potwierdza minimalny udział gotowych niesprzedanych lokali w łącznej ofercie Grupy – wskaźnik ten utrzymywał się na poziomie 3% w II kwartale 2024 roku, 4% w IV kwartale 2024 roku oraz 5% w II i IV kwartale 2025 roku. W pierwszym kwartale 2026 wskaźnik ten wyniósł 3%, co oznacza, że niemal wszystkie lokale są kontraktowane jeszcze na etapie realizacji inwestycji, a nie po jej zakończeniu. Wpłaty klientów z tytułu przedsprzedaży wpływają w ratach na otwarte mieszkaniowe rachunki powiernicze i są stopniowo przekazywane Grupie wraz z postępem budowy – aż do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu na klienta – zabezpieczając w ten sposób bieżącą płynność finansową. W przypadku

projektów wielofazowych Grupa uzależnia uruchomienie kolejnej fazy od osiągnięcia co najmniej 50% sprzedaży w fazie poprzedniej, co pozwala na zapewnienie odpowiedniego poziomu wpływów z przedsprzedaży przed poniesieniem kolejnych istotnych nakładów kapitałowych. Z perspektywy księgowej koszty oraz wpływy pieniężne z przedsprzedaży pozostają w bilansie Grupy do momentu przekazania lokali klientom końcowym. Przychody ze sprzedaży lokali oraz koszt własny sprzedaży są rozpoznawane w rachunku zysków i strat Grupy dopiero po sprzedaży lokalu, jego opłaceniu i odbiorze przez klienta, natomiast koszty sprzedaży, marketingu oraz koszty ogólne są rozpoznawane w chwili ich poniesienia.

Szczegółowy opis każdego etapu cyklu życia inwestycji mieszkaniowej Grupy przedstawiono poniżej.

Etapy cyklu życia inwestycji mieszkaniowej

Nabycie gruntu oraz prace planistyczne

Rozwój Grupy zależy od jej zdolności do zabezpieczenia odpowiedniej liczby działek gruntu o określonych parametrach pod planowane projekty deweloperskie. Oprócz posiadania jednego z największych banków ziemi wśród deweloperów mieszkaniowych działających w Polsce (patrz pkt 9.8 „*Opis działalności Grupy ROBYG - Bank ziemi*"), Grupa stale poszukuje atrakcyjnych działek gruntu w celu uzupełnienia i rozszerzenia swoich zdolności do realizacji przyszłych projektów.

Grupa konsekwentnie poszukuje i wykorzystuje okazje inwestycyjne, mając na uwadze istotny wpływ warunków nabycia gruntów na rentowność projektów. Grupa na bieżąco monitoruje rynek nieruchomości w celu zidentyfikowania gruntów odpowiednich pod przyszłe projekty. Poza samodzielnym poszukiwaniem lokalizacji, oceną ich atrakcyjności i zakupem gruntów, Grupa korzysta z usług agentów oraz innych pośredników w celu identyfikacji dogodnych okazji do zakupu nowych terenów. Grupa jest znana z historii wyszukiwania unikalnych okazji przy zakupach gruntów, w tym przejmowania spółek posiadających atrakcyjne tereny. Grupa ROBYG korzysta ze wsparcia uznanych na rynku nieruchomości specjalistów, posiadających dogłębne doświadczenie i wiedzę o rynku nieruchomości w Polsce.

W ramach swojej działalności Spółka analizuje dużą liczbę działek gruntu i po wstępnej analizie (dotyczącej w szczególności przeznaczenia danej działki w planie zagospodarowania), wybiera jedynie te grunty, które zostają poddane dalszej weryfikacji. Taka weryfikacja obejmuje wielowymiarową analizę składającą się z (i) analizy urbanistycznej i architektonicznej, która umożliwia ocenę potencjału inwestycyjnego danej działki (określanego jako chłonność) z uwzględnieniem struktury lokali określonej przez Grupę; (ii) prawnego badania due diligence obejmującego analizę stanu własności oraz innych ryzyk prawnych; (iii) technicznego badania due diligence, które obejmuje warunki środowiskowe, koszty budowy oraz koszty infrastruktury zewnętrznej (takiej jak podłączenie do sieci kanalizacyjnej i jej dostępność); oraz (iv) komercyjnego badania due diligence, które pozwala na oszacowanie możliwych cen sprzedaży oraz tempa sprzedaży, jej rentowności i wskaźnika ROI. Badanie due diligence oraz projektowe prace koncepcyjne trwają zazwyczaj od dwóch do trzech miesięcy. Jeśli działki spełniają wewnętrzne wymagania Grupy, Grupa rozpoczyna negocjacje w sprawie zakupu gruntu. W przypadku atrakcyjnych gruntów niespełniających wewnętrznych wymogów Grupy lub których wartość przekracza 50 mln PLN, dodatkowo wymagane jest uzyskanie zgody Rady Nadzorczej na nabycie gruntu.

Przedmiotem zainteresowania Grupy są zarówno działki z prawomocnymi pozwoleniami na budowę, jak i działki, dla których proces uzyskiwania pozwolenia na budowę jest stosunkowo krótki i przewidywalny (np. działki objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego), a także gruntami o nieuregulowanym lub będącym w toku statusie planistycznym (określanymi jako grunty z premią za ryzyko). W przypadku gruntów o podwyższonym ryzyku planistycznym Grupa ocenia i (jeśli tak zdecyduje) na podstawie przeprowadzonej analizy, akceptuje ryzyko dłuższego procesu uzyskiwania decyzji administracyjnych w zamian za korzystniejszą cenę zakupu lub nabywa grunt na podstawie warunkowej umowy zakupu, której wykonanie zależy od spełnienia przez sprzedającego określonych warunków (w szczególności dotyczących zmiany przeznaczenia danej działki).

Poniższa tabela przedstawia strukturę zakupów gruntów (tj. zawartych nowych umów nabycia gruntów) przez Grupę ROBYG (w tym jej joint ventures) we wskazanych okresach, według statusu planistycznego gruntów według stanu na 31 marca 2026 r., z wyłączeniem zakupów gruntów od Grupy Vantage.

	W roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.		W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r.[4]		W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r.[4]		W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r.	
Lokalizacja	**Z planem**[1]	**Bez planu**[2]	**Z planem**[1]	**Bez planu**[2]	**Z planem**[1]	**Bez planu**[2]	**Z planem**[1]	**Bez planu**[2]
Warszawa	- -	254 lokale (12.400 m² PU)	3.075 lokali (145.834 m² PU)	3.286 lokali (179.000 m² PU)	- -	1.268 lokali (62.485 m² PU)	- -	- -
Trójmiasto	631 lokali (31.280 m² PU)	- -	1.052 lokale[3] (47.345 m² PU) [3]	832 lokale (34.000 m² PU)	480 lokali[3] (22.800 m² PU) [3]	420 lokali (19.410 m² PU)	- -	- -
Wrocław	- -	- -	- -	- -	- -	- -	132 lokale (7.247 m² PU)	- -
Kraków	- -	- -	- -	- -	- -	- -	265 lokali (12.337 m² PU)	- -
RAZEM	**631 lokali (31.280 m² PU)**	**254 lokale (12.400 m² PU)**	**4.127 lokali (193.179 m² PU)**	**4.118 lokali (213.000 m² PU)**	**480 lokali (22.800 m² PU)**	**1.688 lokali (81.895 m² PU)**	**397 lokali (19.584 m² PU)**	**-**

Źródło: Spółka

[1] Potencjalna liczba lokali do wybudowania / potencjalna PU – działki gruntu nabyte z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową (w tym działki nabyte z istniejącym już pozwoleniem na budowę).
[2] Potencjalna liczba lokali do wybudowania / potencjalna PU – działki gruntu nabyte bez miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub z miejscowym planem wymagającym zmiany przeznaczenia na działki mieszkaniowe.
[3] Plus dodatkowe grunty zakupione w celu kontynuacji realizowanych już projektów deweloperskich.
[4] Niektóre działki gruntu zakwalifikowane jako „bez planu", nabyte w latach 2024 i 2025, mogą zostać wykorzystane przez Grupę pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z przepisami specustawy mieszkaniowej (tzw. lex deweloper).

Grupa ROBYG jest pionierem w identyfikowaniu nowych obszarów nadających się pod zabudowę mieszkaniową zanim stały się popularnymi kierunkami dla innych deweloperów (np. nowe lokalizacje w warszawskich dzielnicach: Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki w Wilanowie, Mój Ursus w Ursusie, Rytm Mokotowa na Mokotowie).

Grunty o podwyższonym ryzyku planistycznym są równoważone przez Grupę gruntami o niższym profilu ryzyka, co ogranicza wpływ ewentualnych opóźnień na cały portfel projektów. Innym ważnym elementem ograniczającym to ryzyko jest wewnętrzny, wysoce wyspecjalizowany zespół ROBYG Construction, który posiada bogate doświadczenie w procesach administracyjnych oraz znaczące osiągnięcia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę i współpracy z organami administracji publicznej, co pozwala Grupie ROBYG na usprawnienie i przyspieszenie tych procesów. W przypadku gruntów nieobjętych planami zagospodarowania przestrzennego lub wymagających zmiany przeznaczenia gruntu, Grupa prowadzi postępowania przed organami administracji publicznej niezbędne do umożliwienia realizacji planowanych inwestycji mieszkaniowych na danym gruncie, w tym wnioskując o zmianę dotychczasowego przeznaczenia planistycznego gruntu albo wnioskując o ustalenie przeznaczania zagospodarowania przestrzennego gruntu poprzez objęcie go miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego albo występując o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla danej nieruchomości. Prace planistyczne połączone z pracami projektowymi oraz postępowaniem administracyjnym w sprawie wydania pozwolenia na budowę trwają zazwyczaj łącznie od 6 do 24 miesięcy, w zależności od tego czy dana nieruchomość wymaga prac związanych ze zmianą przeznaczenia zagospodarowania przestrzennego gruntu.

W przypadku gdy planowane przeznaczenie potencjalnej działki gruntu nie jest mieszkaniowe, jednak istnieje realna możliwość jego zmiany, Grupa ROBYG co do zasady zawiera przedwstępną umowę nabycia gruntu lub warunkową umowę zobowiązującą do sprzedaży, na mocy której wybrany podmiot w ramach Grupy ma prawo nabyć nieruchomość od jej właściciela w przyszłości. Warunki zawieszające stosowane przez Grupę w takich umowach obejmują między innymi zmianę właściwego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Umowy takie są zawierane również w przypadkach, gdy nieruchomość wymaga innych czynności prawnych, takich jak pomiary geodezyjne lub wykreślenie roszczeń. Zawarcie umowy wiąże się z obowiązkiem uiszczenia około 10–20% ceny nieruchomości, płatnej w części przy zawarciu umowy oraz w części w toku realizacji umowy, w formie przedpłaty (zaliczki lub zadatku). Pozostała część ceny jest płatna po spełnieniu warunków umowy i przeniesieniu prawa własności nieruchomości na Grupę.

Warunki zawieszające stosowane przez Spółkę i Spółki Zależne w większości umów przedwstępnych obejmują: (i) uzyskanie ostatecznej decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych; (ii) uzyskanie ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla określonej minimalnej PU; (iii) przeprowadzenie badania geotechnicznego nieruchomości na potrzeby projektowania i realizacji projektów budowlanych, o ile jest to wymagane; (iv) nieskorzystanie przez organ administracji rządowej, organ administracji samorządowej lub inny podmiot z przysługującego mu ustawowego prawa pierwokupu lub prawa pierwszeństwa w ustawowym terminie (w tym, w stosownych przypadkach, prawa pierwokupu lub prawa pierwszeństwa Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa działającego w imieniu Skarbu Państwa); (vi) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danej działki gruntu – uzyskanie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy; lub (vii) w stosownych przypadkach – prawomocne wykreślenie hipoteki z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości (lub wykreślenie innych obciążeń ustanowionych na nieruchomości).

Standardowa przedwstępna umowa nabycia nieruchomości zawiera oświadczenia i zapewnienia sprzedającego, typowe dla tego rodzaju umów, dotyczące podstawowych informacji o nabywanej nieruchomości, w których sprzedający oświadcza między innymi, że nieruchomość: (i) w stosownych przypadkach nie jest sklasyfikowana jako nieruchomość rolna ani grunt leśny lub w inny sposób spełnia wymogi wynikające z przepisów szczególnych regulujących obrót nieruchomościami rolnymi lub leśnymi (w tym w zakresie ustawowych praw pierwokupu); (ii) nie została wpisana do rejestru zabytków; (iii) nie jest położona na terenie specjalnej strefy ekonomicznej; (iv) nie pozostaje w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe; (v) nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani w specjalnej strefie rewitalizacji; (vi) nie jest obciążona roszczeniami reprywatyzacyjnymi byłych właścicieli; (vii) nie jest położona na obszarze parku narodowego ani w granicach parku narodowego; (viii) nie posiada śródlądowych wód powierzchniowych stojących; (ix) posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub dostęp pośredni przez wyodrębnione wewnętrzne działki drogowe oraz ustanowione służebności gruntowe, co potwierdzają odpowiednie wypisy z księgi wieczystej, lub – w związku z zawarciem umowy przedwstępnej – taki dostęp zostanie zapewniony; oraz (x) nie jest zanieczyszczona w stopniu istotnym i nie wymaga przeprowadzenia prac porządkowych ani remediacji.

W wyniku realizacji uprzednio zawartych przedwstępnych umów nabycia nieruchomości lub warunkowych umów zobowiązujących do jej zakupu, Spółka lub Spółka Zależna zawiera umowy przyrzeczone sprzedaży, na podstawie których następuje przeniesienie prawa własności i wydanie nieruchomości. Przyrzeczona umowa nabycia gruntu zawiera standardowe oświadczenia stron dotyczące nabywanej nieruchomości i jest zawierana po spełnieniu wszystkich warunków zawieszających wynikających z uprzednio zawartych umów przedwstępnych lub warunkowych.

Grupa finansuje nabycie gruntów przy użyciu następujących źródeł: (i) kapitału własnego; (ii) kredytów bankowych; (iii) odnawialnych linii kredytowych; lub (iv) emisji obligacji niezabezpieczonych. Szczegółowe informacje o warunkach umów finansowych zawartych przez Grupę oraz warunków emisji obligacji zamieszczono w pkt 9.11 *„Opis działalności Grupy ROBYG - Istotne umowy – Umowy finansowe i emisje obligacji"*.

Grupa ROBYG zazwyczaj nie dokonuje zakupów gruntów w celach inwestycyjnych (tj. z zamiarem ich odsprzedaży w przyszłości po wyższej cenie), jako że celem nabywania gruntów przez Grupę jest gromadzenie banku ziemi z przeznaczeniem na jego wykorzystanie w realizacji przyszłych inwestycji mieszkaniowych. W przypadkach większych nabyć Grupa niekiedy odsprzedaje działki innym inwestorom (więcej informacji znajduje się niżej w pkt 9.8 *„Opis działalności Grupy ROBYG - Bank ziemi – Wstęp"*). Dla niektórych działek wchodzących w skład banku ziemi Grupy nie określono jeszcze konkretnych planów deweloperskich. W rezultacie nieruchomości te są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne w historycznych informacjach finansowych (patrz nota nr 7.4 i 18 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025 oraz nota nr 9 do Śródrocznego Sprawozdania Finansowego).

W przeszłości Grupa ROBYG nabywała nieruchomości również w strukturze joint venture we współpracy z partnerami Grupy, w tym Centerbridge Partners (doświadczoną globalną alternatywną firmą inwestycyjną, która wraz z poprzednim akcjonariuszem większościowym Spółki posiadała akcje Spółki).

W ramach procesu poszukiwania i nabywania gruntów pod własne inwestycje Grupa identyfikuje również okazje do zakupu gruntów odpowiednich do wykorzystania zarówno przez ROBYG, jak i Vantage. W takich przypadkach Grupa z wyprzedzeniem określa, która część działek nadaje się do wykorzystania w projektach deweloperskich ROBYG, a która jest przeznaczona na cele komercyjne w ramach inwestycji PRS Grupy Vantage, wykorzystując możliwości, jakie daje nabywanie dużych kompleksów gruntów o mieszanym przeznaczeniu (tj. łączenie działek o przeznaczeniu mieszkaniowym i komercyjnym w większe, wielofunkcyjne inwestycje prowadzone przez obie grupy kapitałowe). Działki o mieszanym przeznaczeniu, które mają być wykorzystane zarówno przez Grupę ROBYG, jak i Grupę Vantage są zazwyczaj nabywane przez jeden podmiot należący do jednej z tych grup kapitałowych. Po ich nabyciu oraz przeprowadzeniu ewentualnych wewnętrznych czynności zarządczych dotyczących gruntu, w tym związanych z jego podziałem na mniejsze działki, wybrane parcele (o przeznaczeniu planistycznym odpowiednim dla potrzeb danej grupy kapitałowej) są przenoszone pomiędzy spółkami należącymi do Grupy ROBYG i Grupy Vantage na podstawie odrębnych umów sprzedaży zawartych na warunkach rynkowych.

Projektowanie

Kolejnym etapem realizacji jest kompleksowy proces projektowania inwestycji, obejmujący projektowanie architektoniczne, planowanie instalacji i konstrukcji, przygotowanie wniosku o pozwolenie na budowę, przygotowanie dokumentacji przetargowej dla podwykonawców oraz projekt wykonawczy.

Projekty architektoniczne są zazwyczaj opracowywane przez zewnętrzne pracownie architektoniczne współpracujące z Grupą przy konkretnych inwestycjach. Przy każdym takim projekcie architekci otrzymują wytyczne Grupy dotyczące standardów projektowych ROBYG (będących wynikiem wieloletnich doświadczeń Grupy ROBYG), a także są zobowiązani do uwzględnienia rekomendacji zespołu sprzedaży Grupy w zakresie oczekiwanej struktury lokali (miks produktowy) oraz standardu danej inwestycji. Z doświadczenia Grupy wynika, że ukończenie etapu projektowania projektu deweloperskiego zajmuje ok. 6 miesięcy. Proces ten wiąże się ze stosowaniem wewnętrznych standardów projektowych i inżynieryjnych Grupy, opracowanych na podstawie wieloletniego doświadczenia Grupy ROBYG w budownictwie mieszkaniowym. Pracownie architektoniczne, z którymi współpracuje Grupa, są zobowiązane do projektowania budynków zgodnie z tymi standardami, które obejmują m.in. rozwiązania konstrukcyjne, sanitarne, elektryczne i zagospodarowania terenu, a także szczegółowe wytyczne dotyczące projektowania architektonicznego (tzw. księga detali i rozwiązań architektonicznych). Standardy te definiują preferowane rozwiązania techniczne stosowane w projektach deweloperskich, w tym detale konstrukcyjne i architektoniczne, instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne, systemy grzewcze i wentylacyjne, a także rozwiązania w zakresie zagospodarowania terenu mające na celu podniesienie jakości inwestycji i wspieranie bioróżnorodności.

Na tym etapie głównym celem jest optymalizacja powierzchni użytkowej konkretnego typu projektu i lokalizacji, a także kosztów budowy każdego budynku – przy jednoczesnym uwzględnieniu potencjalnych oczekiwań klientów, lokalizacji inwestycji, przeznaczenia w planie zagospodarowania, wymogów prawnych i administracyjnych oraz rozwiązań technologicznych dostępnych na rynku – ze szczególnym uwzględnieniem technologii przyjaznych środowisku, wspierających zrównoważony rozwój obszarów miejskich (więcej informacji znajduje się w pkt 9.10 „*Opis działalności Grupy ROBYG - Inicjatywy zrównoważonego rozwoju (ESG) – Działania prośrodowiskowe*"). Grupa ROBYG stale monitoruje rynek i dąży do wdrażania w swojej działalności najnowszych rozwiązań technologicznych (takich jak te dotyczące materiałów, procesów budowlanych i wyposażenia) z myślą o zwiększaniu efektywności i jakości przy jednoczesnym obniżaniu kosztów budowy.

Grupa wykorzystuje narzędzia do projektowania i budżetowania, takie jak autorskie oprogramowanie budżetowe opracowane na potrzeby działu technicznego. Technologia ta pozwala na monitorowanie założeń kosztowych, aktualizację budżetów na etapie realizacji projektu oraz śledzenie postępu prac i związanych z nimi kosztów, co przekłada się na tworzenie optymalnych budżetów i realistycznych harmonogramów prac dla każdego z projektów. W ramach Grupy procesem budżetowania zarządza dział techniczny, przy czym uprawnienia do wprowadzania poprawek do budżetu ograniczono do wyznaczonych dyrektorów projektów i menadżerów projektów, a wszystkie zmiany w budżetach podlegają rejestracji w systemie. W opinii Zarządu korzystanie z tego autorskiego systemu budżetowego pozwala na utrzymanie dyscypliny kosztowej i minimalizuje ryzyko błędów lub nieautoryzowanych modyfikacji, ponieważ każdy wzrost kosztów powyżej określonych limitów wymaga dodatkowego uzasadnienia i formalnego zatwierdzenia.

Marketing i sprzedaż

Zazwyczaj na etapie projektowania produktu rozpoczynają się również działania z zakresu przedsprzedaży i marketingu, które mają na celu nie tylko zabezpieczenie przyszłej sprzedaży lokali mieszkalnych, ale także – jak wspomniano powyżej – umożliwienie dopływu gotówki do Grupy, co ułatwia bieżące finansowanie projektu.

W ocenie Spółki, proces kontraktacji realizowany przez Grupę przebiega efektywnie, gdyż większość lokali objętych jest kontraktacją jeszcze w trakcie ich budowy (zgodnie z danymi kwartalnymi Grupy począwszy od II kwartału 2024 r., mniej niż 5% lokali znajdujących się w ofercie pozostaje niezakontraktowanych po zakończeniu budowy).

Na podstawie danych za IV kwartał 2025 roku wskaźnik czasu wyprzedaży oferty lokali (*sel-out peiodl*[1]) Grupy ROBYG wynosi 3,0x, podczas gdy średni wskaźnik dla grupy porównawczej[2] wynosi 4,7x[3], co w opinii Zarządu potwierdza wysoką efektywność modelu sprzedażowego Grupy na tle konkurentów.

Zespoły marketingu i projektowania Grupy analizują oczekiwania klientów, aby zmaksymalizować popyt na ofertę Grupy i dostosować ją do najnowszych trendów na rynku nieruchomości. Ponadto doświadczony wewnętrzny zespół marketingu kieruje procesem reklamowym (niekiedy przy wsparciu doświadczonych, zewnętrznych ekspertów rynkowych)

[1] Wskaźnik sell-out period obliczany jest jako liczba lokali w ofercie na koniec danego kwartału podzielona przez liczbę lokali zakontraktowanych w tym kwartale.

[2] Grupa porównawcza obejmuje: Dom Development S.A., Develia S.A., Atal S.A., Murapol S.A. oraz Archicom S.A.

[3] Wskaźnik sell-out period dla spółek z grupy porównawczej został wyliczony na podstawie sprawozdań finansowych za III kwartał 2025 roku tych spółek.

i wykorzystuje różne narzędzia (takie jak system CRM – *Customer Relationship Management*) w celu promowania oferty Grupy w najbardziej efektywnych kanałach. Grupa organizuje różnorodne akcje marketingowe, takie jak dni otwarte, wydarzenia z okazji wprowadzenia projektów na rynek oraz podobne aktywności w swoich ukończonych inwestycjach; uczestniczy też w wydarzeniach branżowych, np. targach mieszkaniowych. Co więcej, bieżąca oferta Grupy prezentowana jest na jej stronie internetowej oraz w różnych kanałach mediów społecznościowych, gdzie potencjalni klienci mogą zapoznać się ze szczegółami oferty, korzystając z narzędzi czatu na żywo. Sprzedaż prowadzona jest także za pośrednictwem sieci 11 biur sprzedaży zlokalizowanych na wszystkich rynkach działalności Grupy, co umożliwia bezpośredni kontakt z klientem i stanowi uzupełnienie aktywności prowadzonej w kanałach cyfrowych.

Co więcej, Grupa wdraża inne inicjatywy marketingowe, takie jak program ROBYG Club – inicjatywę posprzedażową i lojalnościową skierowaną do klientów Grupy, w którym uczestniczy ponad 25.000 aktywnych członków. W programie może uczestniczyć każdy klient, który zawrze z Grupą umowę rezerwacyjną, przedwstępną umowę sprzedaży lub umowę deweloperską. Korzyści w ramach ROBYG Club obejmują: (i) system zniżek oferowanych przez zewnętrznych partnerów Grupy na produkty i usługi, takie jak materiały budowlane, artykuły do wystroju wnętrz, meble, systemy klimatyzacji, usługi projektowe czy usługi lifestyle'owe; oraz (ii) program poleceń klienckich, polegający na przyznaniu nagrody pieniężnej uczestnikowi programu po zakupie mieszkania od Grupy ROBYG przez osobę, której uczestnik ten polecił ofertę ROBYG (nagroda wynosi 1.000 zł za pierwsze polecenie, 2.000 zł za drugie polecenie oraz 5.000 zł za trzecie polecenie).

Grupa stawia silny nacisk na utrzymywanie długoterminowych relacji z obecnymi klientami, co znajduje odzwierciedlenie w wysokim udziale klientów powracających (ok. 22% przedsprzedaży w 2025 roku i ok. 14% przedsprzedaży w pierwszym kwartale 2026 roku zostało zrealizowane z klientami, którzy wcześniej nabyli co najmniej jedną nieruchomość od Grupy ROBYG), wraz ze znaczącym udziałem zakupów opartych na poleceniach (ok. 15% przedsprzedaży w 2025 roku i ok. 11% przedsprzedaży w pierwszym kwartale 2026 roku stanowiły zakupy z polecenia), co istotnie wzmacnia reputację marki ROBYG. Taka struktura sprzedaży świadczy o wysokim poziomie satysfakcji i zaufania klientów, jednocześnie budując trwałą lojalność oraz wspierając zrównoważony rozwój działalności.

Grupa ROBYG podejmuje czynności związane ze sprzedażą i marketingiem lokali za pośrednictwem dedykowanego podmiotu z Grupy, ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o., którego podstawowa działalność polega na działaniach sprzedażowych i marketingowych związanych ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki z Grupy ROBYG, a także na świadczeniu usług public relations na rzecz Grupy. ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o. wystawia faktury innym podmiotom z Grupy z tytułu prowizji sprzedażowych oraz opłat marketingowych za wyświadczone na ich rzecz usługi. Spółka ta pełni również rolę licencjodawcy znaków towarowych Grupy i świadczy usługi licencjonowania tych znaków na rzecz pozostałych spółek wchodzących w skład Grupy. Sprzedaż prowadzona za pośrednictwem zewnętrznych brokerów jest bardzo ograniczona. Działania marketingowe i sprzedażowe trwają do zakończenia inwestycji (tj. do czasu sprzedaży wszystkich lokali w ramach konkretnego projektu inwestycyjnego).

Zarządzanie projektem i budowa

Na etapie zarządzania projektem i budowy Grupa nadzoruje realizację inwestycji oraz koordynuje realizację zadań w ramach projektu (gdzie okres budowy trwa zazwyczaj około 18 miesięcy). Obejmuje to w szczególności zarządzanie łańcuchem dostaw materiałów budowlanych, nadzorowanie pracy podwykonawców na placu budowy, zapewnienie bezpieczeństwa terenu budowy oraz dbanie o to, aby budowa przebiegała zgodnie z harmonogramem – przy jednoczesnym spełnieniu wymogów prawnych, administracyjnych, planistycznych i technicznych procesu budowlanego. Standardowe działania podejmowane na tym etapie obejmują nadzór nad procesem budowlanym – jak również zapewnienie, że budowa przebiega zgodnie z wcześniej przygotowanym projektem (w tym dokumentacją techniczną, pozwoleniami na budowę oraz przepisami prawa), inspekcję i odbiór robót budowlanych, testowanie i odbiór instalacji urządzeń technicznych, koordynację z kierownikiem budowy i weryfikację rozliczeń kosztów budowy, a także zapewnienie, że wszystkie zadania pomocnicze są skoordynowane z postępem prac budowlanych.

Grupa działa jako generalny wykonawca wszystkich swoich projektów, co w opinii Zarządu stanowi jeden z najcenniejszych atutów Grupy i kluczowy czynnik jej pionowo zintegrowanego modelu biznesowego. W rezultacie Grupa nie jest uzależniona od zewnętrznych generalnych wykonawców, co umożliwia zatrzymanie marży wewnątrz Grupy, obniżanie kosztów budowy oraz zapewnienie jakości wykonania zgodnej z renomą marki. Ponadto dzięki skali swojej działalności Grupa ROBYG korzysta z efektu skali, obniżając m.in. koszty nabywanych materiałów ze względu na duże ilości i powtarzalny charakter dokonywanych zakupów.

Jako generalny wykonawca Grupa może samodzielnie wybierać podwykonawców, w tym tych, z którymi współpracowała przy wcześniejszych inwestycjach. Dzięki wieloletniej obecności na rynku i dobrej reputacji, Grupa dysponuje szeroką bazą stałych i sprawdzonych podwykonawców zewnętrznych (w szczególności Fabet Konstrukcje sp. z o.o. w Warszawie oraz Przedsiębiorstwo Budowlane GRANIT sp. z o.o. w Gdańsku), co pozwala jej na maksymalizację elastyczności i efektywności kosztowej. W 2025 roku Grupa współpracowała z ok. 600 podwykonawcami, którzy

świadczyli standardowe usługi budowlane przy 59 projektach inwestycyjnych będących wówczas w fazie realizacji. W 2025 roku 10 największych podwykonawców Grupy wygenerowało 51% jej całkowitych kosztów wykonawstwa projektów. W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 roku, Grupa współpracowała z ok. 400 podwykonawcami przy 49 projektach. W tym samym okresie, 10 największych podwykonawców Grupy wygenerowało 66% jej całkowitych kosztów wykonawstwa projektów. Grupa posiada ugruntowane, długoterminowe relacje biznesowe z wieloma podwykonawcami, które w razie potrzeby są rozszerzane o nowe podmioty w odpowiedzi na stopniowy wzrost liczby realizowanych projektów deweloperskich, szczególnie na nowych rynkach, gdzie Grupa ROBYG rozpoczyna działalność. W większości przypadków współpraca z podwykonawcami opiera się na umowach zawieranych zgodnie ze standardowym wzorem umowy ROBYG, który określa m.in. obowiązki podwykonawcy w zakresie jakości wykonywanych prac, wymogi dotyczące przestrzegania obowiązujących przepisów prawa oraz wartości ESG Grupy ROBYG, a także zobowiązuje podwykonawców do ustanowienia zabezpieczenia ewentualnych roszczeń związanych z jakością świadczonych przez nich usług. W opinii Zarządu baza podwykonawców Grupy zapewnia wysoki poziom zastępowalności, co jest kluczowym czynnikiem gwarantującym płynne zakończenie inwestycji. Ponadto Grupa wprowadziła szereg wewnętrznych procedur i schematów pracy dla współpracujących z nią podwykonawców.

Wsparcie klienta i proces sprzedaży

Zgodnie z filozofią Grupy, wychodzenie naprzeciw potrzebom swoich klientów jest kluczowym czynnikiem zapewniającym ich satysfakcję w procesie deweloperskim i sprzedażowym, co ostatecznie prowadzi nie tylko do sprzedaży danego lokalu mieszkalnego, ale także przyczynia się do zapewnienia i stałego utrzymywania reputacji oraz jakości kojarzonej z marką ROBYG.

Klient otrzymuje wsparcie od samego początku kontaktu z Grupą, za pośrednictwem sieci 11 biur sprzedaży Grupy, rozmieszczonych na wszystkich rynkach jej działalności, zarówno poprzez spotkania osobiste, jak i kanały internetowe – w tym platformę sprzedażową online, czaty na stronie internetowej Spółki, media społecznościowe oraz korespondencję e-mailową.

Przeszkoleni doradcy klienta pomagają potencjalnym nabywcom w wyborze mieszkania, doradzając w kwestii danej inwestycji, dostosowując ofertę lokali do potrzeb i możliwości finansowych klientów. Grupa przygotowuje całą niezbędną dokumentację, w tym koordynuje zawieranie aktów notarialnych oraz pomaga klientom (we współpracy z doradcami finansowymi i projektantami) w wykańczaniu wnętrz mieszkań zgodnie z ich potrzebami i możliwościami.

Wsparcie Grupy obejmuje również wsparcie klientów w procesie pozyskania finansowania w formie kredytów hipotecznych. Biura sprzedaży Grupy oraz platforma sprzedażowa online umożliwiają konsultacje z doświadczonymi doradcami finansowymi w celu oceny zdolności kredytowej klienta i zapewnienia pomocy w wyborze odpowiedniej metody finansowania. Ponadto Grupa współpracuje z renomowanymi pośrednikami finansowymi, kierując do nich klientów poszukujących finansowania. Pośrednicy ci wspierają następnie klientów w ubieganiu się o środki na przyszły zakup nieruchomości.

Z doświadczenia Grupy wynika, że przekazanie lokalu na rzecz klienta następuje zazwyczaj w terminie do 3 miesięcy od otrzymania pozwolenia na użytkowanie, a do podpisania umowy notarialnej przenoszącej własność lokalu na klienta dochodzi zazwyczaj w terminie kolejnych 3 do 6 miesięcy.

Po sfinalizowaniu zakupu Grupa ROBYG utrzymuje relacje z klientem. Po sprzedaży wyspecjalizowany dział obsługi w ramach Grupy ROBYG pomaga klientom m.in. w zakresie dokumentacji prawnej do wniosków kredytowych, zmian lokatorskich na życzenie klientów (o ile to możliwe, zmiany takie mogą zostać wykonane do określonego momentu procesu budowlanego), a także w innych kwestiach, które klienci mogą napotkać w związku z zakupem mieszkania. Obejmuje to również usługi posprzedażowe, takie jak usuwanie wad i usterek (w okresie rękojmi Grupa ROBYG zapewnia swoim klientom serwis naprawczy, a naprawy są realizowane przez wewnętrzny dział Grupy możliwie jak najszybciej). Grupa przeprowadza także dobrowolne ankiety wśród swoich klientów w celu zebrania danych na temat ich satysfakcji z całego procesu zakupu mieszkania oraz ich opinii o jakości i ogólnym stanie nabytych lokali.

Grupa ROBYG przekazuje klientom mieszkania w stanie deweloperskim oraz współpracuje z lokalnymi projektantami wnętrz, zapewniając klientom wsparcie w organizacji usług aranżacji i wykończenia wnętrz w nabytych lokalach.

Projekty realizowane jako joint venture

Grupa ROBYG realizuje wybrane projekty deweloperskie w ramach struktur joint venture, traktując je jako jedno z narzędzi wdrażania strategii rozwoju, optymalizacji zaangażowania kapitałowego oraz dywersyfikacji ryzyka związanego z działalnością deweloperską. Projekty joint venture są realizowane w jednym z dwóch poniższych modeli: (i) joint venture zawarte z partnerem finansowym oraz (ii) joint venture realizowane z właścicielem gruntu.

W pierwszym modelu Grupa ROBYG oraz partner joint venture zapewniają finansowanie kapitałowe zgodnie z posiadanym procentowym udziałem w kapitale zakładowym danej spółki, co umożliwia Grupie równoległą realizację większej liczby projektów przy jednoczesnym osiąganiu wyższej rentowności na każdym z nich w granicach nawet od 6 do 8%. W tego typu projektach Grupa odpowiada dodatkowo za przygotowanie, realizację i komercjalizację inwestycji, wykorzystując swoje kompetencje operacyjne i organizacyjne, zaś zaangażowanie partnera w projekt polega głównie na zapewnieniu wymaganego finansowania. Przykładami tego typu joint venture są cztery projekty realizowane przez Grupę we współpracy z YULA LUX s.a.r.l. („**YULA**"), podmiotem z grupy Centerbridge Partners: Rytm Mokotowa, Wendy, Zaspa Project oraz Apartamenty Krakowska. Szczegółowe informacje na temat warunków współpracy Grupy z YULA zamieszczono w sekcji *„Istotne umowy – Umowy joint venture z YULA LUX s.a.r.l."*.

W drugim modelu Grupa współpracuje z właścicielem gruntu, na którym zamierza przeprowadzić inwestycję. Właściciel gruntu wnosi grunt do projektu sprzedając go Grupie, pozostając jednocześnie partnerem w joint venture przez pozostały czas trwania projektu. Model ten pozwala Grupie na realizację inwestycji przy ograniczonym zaangażowaniu kapitałowym na etapie nabywania gruntu oraz na dzielenie ryzyka związanego z realizacją i komercjalizacją projektu. Przykładem tego typu joint venture jest projekt Praga Piano.

Pomimo różnej kwalifikacji rachunkowej poszczególnych projektów realizowanych w formule joint venture, jako Spółek Zależnych z udziałem wspólnika niekontrolującego albo jako wspólnych przedsięwzięć, nad którymi Grupa sprawuje współkontrolę, wycenianych metodą praw własności (patrz pkt 3.1 *„Istotne informacje - Definicje i terminologia"*), biznesowe warunki uczestnictwa Grupy w każdym z nich są w znacznym stopniu zbliżone (szczegóły dotyczące kwalifikacji rachunkowej joint venture znajdują się również w notach nr 4.1.(ii) i 9.3. Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025 oraz w nocie nr 6 do Śródrocznego Sprawozdania Finansowego). Niezależnie od modelu współpracy, Grupa pełni istotne funkcje operacyjne w projektach realizowanych w ramach tych przedsięwzięć, obejmujące w szczególności generalne wykonawstwo, zarządzanie projektem, pośrednictwo w sprzedaży lokali oraz świadczenie usług marketingowych, księgowych i administracyjnych na wszystkich etapach projektu. Świadczenie tych usług stanowi dodatkowe źródło przychodów dla Grupy oraz zwiększa kontrolę nad przebiegiem inwestycji. Po sfinalizowaniu projektu całkowite wpływy z danej inwestycji są dzielone pomiędzy Grupę ROBYG a jej partnera zgodnie ze strukturą własności danej spółki. Na Datę Prospektu, Grupa nie wyklucza możliwości podejmowania w przyszłości kolejnych projektów w formule joint venture – o ile będą uzasadnione strategicznie lub ekonomicznie.

Każdy projekt deweloperski typu joint venture jest realizowany przez odrębną spółkę celową (spółkę projektową), w której na Datę Prospektu Grupa posiada 51% albo 50% udziałów. W zależności od ustaleń umownych określonych w umowie wspólników spółki te są traktowane albo jako wspólne przedsięwzięcia rozliczane metodą praw własności bądź jako Spółki Zależne, tj. podmioty konsolidowane przez Grupę ROBYG z udziałem podmiotu niekontrolującego, tj. partnera w danym przedsięwzięciu (na dzień 31 marca 2026 roku konsolidacji podlegały spółki: Krakowska Project sp. z o.o., Zaspa Project sp. z o.o. oraz ROBYG 28 sp. z o.o.).

Poniższe tabele przedstawiają podsumowanie projektów joint venture realizowanych przez Grupę ROBYG według stanu na dzień 31 marca 2026 roku.

Projekt	Zaangażowany podmiot	Miasto	Udział Grupy ROBYG w joint venture	Planowana liczba lokali	Planowana całkowita PU lokali (m^2)	Liczba umów przedsprzedaży	Liczba przekazanych lokali
Apartamenty Krakowska	Krakowska Project sp. z o.o.	Wrocław	51%	600	31.002	139	0
Praga Piano	ROBYG 28 sp. z o.o.	Warszawa	51%	218	10.919	215	202
Zaspa Project	Zaspa Project sp. z o.o.	Gdańsk	51%	445	23.352	15	0
Mój Ursus 5	ROBYG Mój Ursus sp. z o.o.	Warszawa	50%	677	31.330	677	677
Rytm Mokotowa	Inwestycja 2016 sp. z o.o.	Warszawa	50%	749	39.312	478	122
Wendy	Affane sp. z o.o.	Gdynia	50%	793	39.271	162	0
RAZEM				**3.482**	**175.186**	**1.686**	**1.001**

Źródło: Spółka

Projekt	Zaangażowany podmiot	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Metoda konsolidacji
Apartamenty Krakowska	Krakowska Project sp. z o.o.	Q3 2024	Q4 2027	metoda pełnej konsolidacji
Praga Piano	ROBYG 28 sp. z o.o.	Q1 2024	zakończono	metoda pełnej konsolidacji
Zaspa Project	Zaspa Project sp. z o.o.	Q1 2026	Q4 2028	metoda pełnej konsolidacji
Mój Ursus 5	ROBYG Mój Ursus sp. z o.o.	Q4 2022	zakończono	metoda praw własności
Rytm Mokotowa	Inwestycja 2016 sp. z o.o.	Q2 2024	Q4 2027	metoda praw własności
Wendy	Affane sp. z o.o.	Q3 2024	Q3 2030	metoda praw własności

Źródło: Spółka

Daty wskazane jako kwartał, efektywnie mogą oznaczać środek wskazanego okresu

Współpraca z Grupą Vantage

Opis ogólny

Współpraca Grupy ROBYG z Grupą Vantage, obok jej podstawowej działalności w zakresie działalności deweloperskiej stanowi komplementarny obszar operacji Grupy, generujący dla ROBYG dodatkowe przychody m.in. z tytułu świadczenia usług generalnego wykonawstwa na rzecz Vantage, a także stwarzający dodatkowe możliwości nabywania gruntów do wspólnego wykorzystania przez obie grupy kapitałowe. Ponadto, Grupa ROBYG świadczy na rzecz Grupy Vantage usługi zarządzania projektami (w tym usługi pozyskiwania gruntów), a także usługi zaplecza administracyjnego (back-office), obejmujące w szczególności obsługę księgową i kadrowo-płacową, obsługę wsparcia administracyjno-finansowego oraz wynajem powierzchni biurowej.

Poza zakresem współpracy opisanym powyżej Grupa ROBYG okazjonalnie świadczy również na rzecz Grupy Vantage usługi zarządzania sprzedażą i marketingu. Na Datę Prospektu usługi te dotyczą wyłącznie projektu Port Popowice we Wrocławiu.

Usługi generalnego wykonawstwa

Grupa ROBYG świadczy usługi generalnego wykonawstwa w projektach inwestycyjnych Vantage (w tym w sektorze PRS) w czterech aglomeracjach miejskich w Polsce, w tym w Krakowie (gdzie Grupa ROBYG planuje realizację również własnych projektów deweloperskich), co daje Spółce możliwość zdobycia doświadczenia na krakowskim rynku mieszkaniowym.

Usługi generalnego wykonawstwa świadczone na rzecz Grupy Vantage wygenerowały 16% przychodów i 2% zysku operacyjnego Grupy ROBYG w 2025 roku, a także 25% przychodów i 5% zysku operacyjnego Grupy ROBYG w pierwszym kwartale 2026 r. Usługi te są świadczone na działkach zabezpieczonych przez Grupę Vantage (zarówno poprzez własne działania akwizycyjne, jak i we współpracy z ROBYG, o czym mowa poniżej) zgodnie z wytycznymi Vantage dotyczącymi projektu architektonicznego i prac budowlanych, w tym określonych parametrów i standardów jakościowych, oraz zgodnie ze zdefiniowanym harmonogramem. Rola Grupy w tym procesie obejmuje pełen zakres prac generalnego wykonawcy aż do zakończenia budowy projektu i uzyskania pozwolenia na użytkowanie, ale obejmuje również usługi wykończeniowe wybudowanych mieszkań. Po zakończeniu danej inwestycji (w tym sfinalizowaniu prac wykończeniowych) zarządzaniem najmem w wybudowanych nieruchomościach przeznaczonych na najem instytucjonalny w sektorze PRS zajmuje się wyłącznie Vantage.

Grupa generuje dodatkowe, stabilne przepływy pieniężne z tytułu świadczenia usług generalnego wykonawstwa dla projektów Grupy Vantage (w tym projektów PRS). Usługi te są świadczone na rzecz Vantage w formule „cost plus", co oznacza, że wynagrodzenie Grupy ROBYG pokrywa wszystkie koszty poniesione w charakterze generalnego wykonawcy powiększone o stały narzut w wysokości 8% (przy czym niektóre zawarte już umowy dotyczące projektów w budowie wedle stanu na Datę Prospektu przewidują nieco niższy narzut), a termin płatności wynagrodzenia Grupy jest ustalany zgodnie z postępem prac budowlanych. Takie podejście zabezpiecza marże Grupy, zapewniając rentowność projektu dla Grupy ROBYG niezależnie od ewentualnych wzrostów kosztów, które mogą pojawić się w czasie realizacji inwestycji.

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku Grupa ROBYG świadczyła usługi generalnego wykonawstwa dla 9 etapów projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę Vantage w czterech aglomeracjach miejskich, co przekłada się na 1.315 lokali w budowie o łącznej PU wynoszącej 62.958 m^2. Jednocześnie w fazie przygotowania znajdują się kolejne 33 etapy projektów deweloperskich, obejmujące 6.083 lokale o łącznej PU równej 276.312 m^2. W ramach usług generalnego wykonawstwa świadczonych na rzecz Grupy Vantage według stanu na 31 marca 2026 roku Grupa

ROBYG ukończyła dwa etapy projektów deweloperskich (jeden we Wrocławiu i jeden w Gdańsku), obejmujące łącznie 443 lokale przeznaczonych na wynajem w sektorze PRS o łącznej PU wynoszącej 20.279 m^2.

Z tytułu świadczenia usług generalnego wykonawstwa na rzecz Grupy Vantage, Grupa ROBYG wygenerowała przychody w wysokości odpowiednio: 80,0 mln PLN w okresie trzech miesięcy zakończonych w dniu 31 marca 2026 r., 245,1 mln PLN w 2025 roku, 70,7 mln PLN w 2024 roku oraz 4,9 mln PLN w 2023 roku.

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat usług generalnego wykonawstwa świadczonych przez Grupę ROBYG na rzecz Grupy Vantage.

	Lokale w budowie[(1)]	Łączna PU lokali w budowie (m^2)[(1)]	Przychody z usług generalnego wykonawstwa (w tys. PLN)
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2023 r.	443	20.279	4.950
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2024 r.	930	43.164	70.683
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2025 r.	1.523	77.348	245.134
3-miesięczny okres zakończony 31 marca 2026 r.	1.315	62.958	79.990
RAZEM	**-**	**-**	**400.757**

Źródło: Spółka

[(1)] Liczba lokali w budowie oraz ich łączna PU według stanu na ostatni dzień każdego z prezentowanych okresów.

Współpraca w zakresie nabywania gruntów

Grupa ROBYG identyfikuje potencjalne okazje inwestycyjne w zakresie gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną oraz nieruchomości o przeznaczeniu mieszanym (tj. mieszkaniowo-komercyjnym), które mogą zostać wykorzystane na potrzeby realizacji inwestycji PRS przez Grupę Vantage lub stanowić lokalizacje dla projektów wielofunkcyjnych realizowanych przez obie grupy kapitałowe.

W przypadku, gdy dana nieruchomość jest przeznaczona wyłącznie pod realizację inwestycji w segmencie PRS, jej nabycie dokonywane jest bezpośrednio przez Grupę Vantage, bez udziału Grupy ROBYG oraz bez powstawania po jej stronie jakichkolwiek zobowiązań do współfinansowania. W przypadku gruntów o przeznaczeniu mieszanym, które mają być zabudowane zarówno przez Grupę ROBYG, jak i Grupę Vantage, grunt jest zazwyczaj nabywany przez jeden podmiot należący do jednej z tych dwóch grup kapitałowych. Po nabyciu podmiot kupujący może prowadzić wewnętrzne działania w zakresie zarządzania gruntami, w tym podział nieruchomości na mniejsze działki odpowiadające zamierzonemu wykorzystaniu przez każdą z grup kapitałowych. Następnie odpowiednio wydzielone działki mogą być przenoszone pomiędzy podmiotami należącymi do Grupy ROBYG i Grupy Vantage na podstawie odrębnych umów sprzedaży, zawieranych na zasadach pełnej konkurencyjności oraz na warunkach rynkowych. W rezultacie, choć grunt może być początkowo nabyty tylko przez jedną grupę kapitałową, ostateczna alokacja poszczególnych działek pomiędzy Grupę ROBYG a Grupę Vantage następuje w drodze kolejnych transakcji międzygrupowych przeprowadzanych na warunkach rynkowych.

Opisany powyżej model nabywania gruntów o przeznaczeniu mieszanym umożliwia obu grupom kapitałowym osiąganie synergii operacyjnych, które nie byłyby dostępne w przypadku samodzielnego działania, polegających w szczególności na: (i) możliwości nabywania większych obszarów gruntów, które – ze względu na częściowe niedopasowanie ich przeznaczenia do profilu działalności – nie zostałyby nabyte przez żadną z grup działających niezależnie i; (ii) wyprzedzeniu konkurentów, którzy nie są w stanie zagospodarować gruntów o przeznaczeniu mieszanym; oraz (iii) kreowaniu wartości przy nabywaniu gruntów, które w innym przypadku nie zostałyby wykorzystane przez Grupę ROBYG lub Grupę Vantage.

Przykładami niedawnych transakcji nabycia gruntów o przeznaczeniu mieszanym, w ramach których nieruchomości zostały pierwotnie nabyte przez Grupę ROBYG, a następnie częściowo zbyte na rzecz Grupy Vantage, są grunty położone: (i) przy ul. Grunwaldzkiej w Gdańsku oraz (ii) przy ul. Przyczółkowej w Warszawie.

Usługi zarządcze, doradcze i wsparcia biurowego

Oprócz usług świadczonych na rzecz Vantage przy realizacji projektów PRS oraz wspólnego pozyskiwania gruntów, zakres współpracy między obiema grupami kapitałowymi obejmuje również świadczenie przez Grupę ROBYG na rzecz Grupy Vantage usług zarządczych i doradczych, a także usług wsparcia biurowego.

Usługi zarządzania strategicznego i doradztwa polegają na wsparciu udzielanym Grupie Vantage przez Grupę ROBYG w następujących obszarach związanych z działalnością deweloperską Grupy Vantage w sektorze PRS: (i) identyfikacja i wstępna analiza gruntów odpowiednich do realizacji projektów PRS (w tym poprzez potencjalne przejęcia spółek

będących właścicielami takich gruntów); (ii) pomoc (we współpracy z ekspertami zewnętrznymi) w procesie badania due diligence (prawnego, technicznego, finansowego, podatkowego i operacyjnego) takich gruntów (lub spółek posiadających takie grunty); (iii) przygotowywanie rekomendacji zakupowych w oparciu o wyniki przeglądów i badań due diligence; (iv) pomoc w negocjacjach warunków transakcji nabycia gruntów; (v) przygotowanie dokumentacji prawnej oraz przeprowadzenie procesów technicznych i administracyjnych wymaganych do sfinalizowania transakcji nabycia; oraz (vi) doradztwo i pomoc w zabezpieczaniu opcji finansowania ewentualnych nowych projektów.

Usługi wsparcia biurowego świadczone przez Grupę ROBYG na rzecz Grupy Vantage mają charakter komplementarny i obejmują: (i) wynajem powierzchni biurowej; (ii) zapewnienie wsparcia administracyjnego w pozyskiwaniu finansowania projektów; (iii) pomoc w zakresie księgowości i rachunkowości; (iv) usługi kadrowe (HR); (v) zapewnienie wsparcia w procesach związanych z obsługą płatności; oraz (vi) zapewnienie wsparcia i pomocy w ramach współpracy Grupy Vantage z podmiotami finansującymi.

Wynagrodzenie Grupy za świadczenie usług zarządczych, doradczych i wsparcia biurowego jest kalkulowane w zależności od rodzaju świadczonej usługi, w przypadku: (i) najmu powierzchni biurowej – jako stała opłata w PLN za metr kwadratowy, indeksowana corocznie wskaźnikiem HICP; (ii) usług kadrowych i administracyjnych – w oparciu o poniesione koszty powiększone o stałą marżę w wysokości 5%; oraz (iii) usług związanych z zabezpieczeniem finansowania projektów – jako procent planowanych przychodów z danej inwestycji.

Zasady i warunki współpracy

Współpraca pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage w każdym z wyżej wymienionych obszarów (tj. usług generalnego wykonawstwa, nabywania gruntów oraz usług zarządczych, doradczych i back-office) będzie regulowana postanowieniami umów ramowych o współpracy, które zostały zawarte dnia 11 czerwca 2026r. pomiędzy Grupą ROBYG i Grupą Vantage (zob. pkt 9.11 „*Opis działalności Grupy ROBYG Istotne umowy – Umowy ramowe o współpracy z Vantage Development*"). Wszystkie ustalenia pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage są dokonywane na zasadach pełnej konkurencyjności.

Postanowienia umów ramowych mają rozszerzony zakres i będą obejmować 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. Ponadto umowa ramowa dotycząca umów generalnego wykonawstwa określa planowaną roczną liczbę mieszkań, których budowa zostanie rozpoczęta przez ROBYG Construction na rzecz Grupy Vantage na około 2.000 lokali mieszkalnych w 2026 r. oraz po około 1.500 lokali mieszkalnych rocznie w kolejnych latach.

Warunki współpracy odpowiadają zasadom stosowanym w przypadku świadczenia przez ROBYG Construction usług generalnego wykonawstwa na rzecz innych spółek z Grupy. Model rozliczeń opiera się na analizie porównawczej przygotowanej na potrzeby dokumentacji cen transferowych i jest jednolity dla całej Grupy ROBYG, jak również dla usług świadczonych na rzecz Vantage.

9.7. Oferta produktowa

Przegląd ogólny

Grupa ROBYG koncentruje się na realizacji projektów wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego. Głównymi produktami oferowanymi przez Grupę ROBYG są lokale mieszkalne (tj. mieszkania, domy wolnostojące oraz zabudowa bliźniacza) oraz – w znacznie mniejszym zakresie – lokale użytkowe.

Oferta Grupy skierowana jest do zróżnicowanego grona odbiorców: od osób nabywających pierwsze mieszkanie, przez klientów poszukujących większego metrażu (często w ramach zamiany dotychczasowego lokalu), aż po nabywców inwestycyjnych. Grupa ROBYG definiuje ogólny profil docelowego klienta dla każdej inwestycji jeszcze przed nabyciem działki i uwzględnia te dane na etapie późniejszego projektowania. Projekty Grupy są zazwyczaj zlokalizowane w dzielnicach sąsiadujących z centrami miast lub w dzielnicach obrzeżnych, przy czym tylko niektóre projekty znajdują się w ścisłych centrach (np. inwestycje Nowa Wałowa i Nadmotławie Apartments w Gdańsku oraz projekt Wendy w Gdyni) lub w mniejszych miejscowościach położonych w bliskim sąsiedztwie i dobrze skomunikowanych z dużą aglomeracją (np. projekt Szumilas w miejscowości Kowale koło Gdańska). W dniu 24 kwietnia 2026 r. Grupa zawarła z podmiotem trzecim umowę przedwstępną dotyczącą nabycia nieruchomości w Piasecznie, przeznaczonej pod przyszłą zabudowę mieszkaniową i usługową. Nieruchomość posiada potencjał realizacji przez Grupę ROBYG około 1.300 lokali o łącznej powierzchni użytkowej około 66.000 m^2. Cena zakupu została ustalona na 2.600 PLN netto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej, powiększonej o podatek VAT, z zastrzeżeniem warunków określonych w umowie przedwstępnej.

W ramach swojej podstawowej działalności Grupa oferuje następujące rodzaje lokali: (i) mieszkania; (ii) lokale użytkowe, znajdujące się w obrębie realizowanych inwestycji; oraz (iii) domy jednorodzinne (w tym w zabudowie

bliźniaczej). Oferta mieszkaniowa Grupy ROBYG jest podzielona na trzy kategorie cenowe – kategoria przystępna cenowo, kategoria średnia oraz kategoria premium. Grupa ROBYG koncentruje się przede wszystkim na budowie wielorodzinnych budynków mieszkalnych, ale realizuje również bardziej kameralne projekty w formie domów jednorodzinnych, bliźniaczych lub szeregowych (takich jak: Lagom w Gdańsku (domki jednorodzinne) czy Jagodno we Wrocławiu (zabudowa szeregowa i domy "bliźniaki")

Wybrane inwestycje Grupy obejmują lokale użytkowe przeznaczone na cele handlowe oraz świadczenie różnorodnych usług, zlokalizowane co do zasady na parterach wielorodzinnych projektów mieszkaniowych realizowanych przez ROBYG. Grupa zakłada, że lokale te będą wykorzystywane przede wszystkim na potrzeby działalności handlowej, gastronomicznej oraz usługowej.

Przychody ze sprzedaży lokali użytkowych stanowią niewielki udział w łącznych przychodach operacyjnych Grupy, niemniej jednak – w ocenie Zarządu – istotnie wpływają na zwiększenie atrakcyjności realizowanych projektów deweloperskich poprzez zapewnienie mieszkańcom dostępu do infrastruktury usługowej i udogodnień osiedlowych.

Niezależnie od sprzedaży lokali użytkowych, działalność Grupy ROBYG obejmuje również wynajem wybranych lokali użytkowych, przy czym ten obszar działalności ma charakter marginalny i nie stanowi istotnego segmentu działalności Grupy.

Poniższe zestawienia prezentują kluczowe informacje dotyczące skali oraz dynamiki oferty lokali Grupy ROBYG w latach 2023-2025 oraz w pierwszym kwartale 2026 r. Dane te obejmują liczbę lokali (mieszkalnych oraz komercyjnych) pozostających w ofercie Grupy na wskazane dni bilansowe, jak również liczbę lokali wprowadzonych do oferty w poszczególnych okresach sprawozdawczych.

Poniższa tabela przedstawia liczbę lokali (tj. lokali mieszkalnych i komercyjnych), które Grupa miała w ofercie we wskazanych poniżej datach.

	Liczba lokali w ofercie Grupy ROBYG[(1)]
31 grudnia 2023	1.729
31 grudnia 2024	1.777
31 grudnia 2025	2.314
31 marca 2026	1.847

Źródło: Spółka

[(1)] Obejmuje lokale w ofercie posiadane przez spółki joint venture Grupy.

Tabela poniżej przedstawia liczbę lokali (mieszkalnych i komercyjnych), które Grupa wprowadziła do swojej oferty we wskazanych okresach.

	Liczba lokali wprowadzonych do oferty[(1)] Grupy ROBYG[(2)]
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2023	418
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2024	1.893
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2025	3.110
3-miesięczny okres zakończony 31 marca 2026	153

Źródło: Spółka

[(1)] Liczba lokali wprowadzonych do oferty, zweryfikowana wedle wskazanych dat, uwzględniająca zmiany w ofercie, które miały miejsce w trakcie danego okresu sprawozdawczego.
[(2)] Obejmuje lokale wprowadzone do oferty przez spółki joint venture Grupy.

Inwestycje w kategorii przystępnej cenowo

Oferta Grupy w przystępnej kategorii cenowej skierowana jest do klientów poszukujących funkcjonalnych mieszkań oferujących atrakcyjny stosunek jakości do ceny – zarówno na własne potrzeby, jak i w celach inwestycyjnych. Inwestycje te są zlokalizowane w obszarach z wysokim potencjałem komunikacyjnym lub z infrastrukturą usługową i edukacyjną na miejscu, bądź w pobliżu. Oferta charakteryzuje się konkurencyjnym poziomem cenowym i jest skierowana do rodzin, jak również do inwestorów poszukujących możliwości lokowania kapitału.

W tej kategorii cenowej Grupa (łącznie ze swoimi spółkami joint venture) w 2023 roku zakontraktowała 638 lokali, w 2024 roku – 117 lokali, w 2025 roku – 368 lokali, a w pierwszym kwartale 2026 roku – 144 lokale. Średnia cena zakontraktowanego przez Grupę lokalu w tej kategorii cenowej na wszystkich rynkach działalności Grupy wyniosła 8.352 PLN/m^2 w 2023 roku, 10.066 PLN/m^2 w 2024 roku, 9.722 PLN/m^2 w roku 2025 oraz 9.225 PLN/m^2 w pierwszym kwartale 2026 roku.

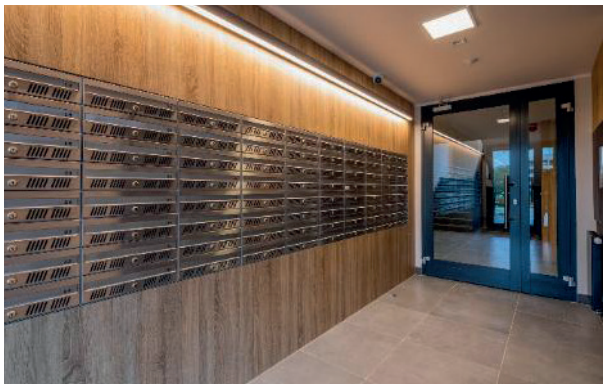
Inwestycje realizowane w ramach tej kategorii cenowej oferują przyszłym mieszkańcom m.in. wysoki standard wykończenia (taki jak lustra, stylowe tapety, murale i oświetlenie w częściach wspólnych), okna drewniane lub PCV

zapewniające izolację akustyczną, instalacje światłowodowe umożliwiające szybki dostęp do Internetu, antywłamaniowe drzwi wejściowe do mieszkań, pakiet Smart Home w standardzie dostarczany z większością mieszkań, systemy monitoringu wizyjnego (CCTV), cichobieżne windy, zaawansowane systemy wentylacji oraz bezpieczne place zabaw dla dzieci. Ponadto Grupa wprowadza w swoich projektach deweloperskich następujące rozwiązania przyjazne dla środowiska: stacje ładowania samochodów elektrycznych, budki dla ptaków, antysmogową kostkę brukową, oświetlenie LED oraz panele słoneczne (patrz pkt 9.10 *„Opis działalności Grupy ROBYG - Inicjatywy zrównoważonego rozwoju"*).

Poniższe fotografie przedstawiają ukończone etapy inwestycji Grupy ROBYG w kategorii przystępnej cenowo.










Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia liczbę lokali (mieszkalnych i użytkowych), które Grupa[1] miała w ofercie w kategorii przystępnej cenowo w niżej określonych datach oraz ich łączną PU.

	Liczba lokali w ofercie (kategoria przystępna cenowo)	PU (m^2) lokali w ofercie (kategoria przystępna cenowo)
31 grudnia 2023	164	11.031
31 grudnia 2024	277	12.852
31 grudnia 2025	473	24.246
31 marca 2026	329	17.440

Źródło: Spółka

[1] Obejmuje lokale w ofercie, którymi dysponują podmioty joint ventures Grupy.

Poniższa tabela przedstawia liczbę lokali zakontraktowanych przez Grupę (w tym kontraktację na projektach w formule joint venture, ale wykluczając przedsprzedaż nieruchomości inwestycyjnych) oraz ich łączną PU w kategorii przystępnej cenowo w okresie od 2023 do 2025 roku, a także w pierwszym kwartale 2026 roku.

	Liczba zakontraktowanych lokali (kategoria przystępna cenowo)	PU (m^2) zakontraktowanych lokali (kategoria przystępna cenowo)
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2023	638	35.061
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2024	117	7.760
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2025	368	15.463
3-miesięczny okres zakończony 31 marca 2026	144	6.814

Źródło: Spółka

Kolejna tabela przedstawia liczbę lokali (mieszkalnych i komercyjnych), które Grupa wprowadziła do swojej oferty w kategorii przystępnej cenowo w niżej podanych okresach.

	Liczba lokali wprowadzonych do oferty[1] Grupy ROBYG – kategoria przystępna cenowo[2]
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2023	108
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2024	233
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2025	565
3-miesięczny okres zakończony 31 marca 2026	0

Źródło: Spółka

[1] Liczba lokali wprowadzonych do oferty, zweryfikowana wedle wskazanych dat, uwzględniająca zmiany w ofercie, które miały miejsce w trakcie danego okresu sprawozdawczego.
[2] Obejmuje lokale wprowadzone do oferty przez spółki joint venture Grupy.

Na Datę Prospektu Grupa realizuje następujące inwestycje w kategorii przystępnej cenowo: (i) Szumilas w miejscowości Kowale (Gdańsk) – projekt deweloperski o charakterze rodzinnym, obejmujący zabudowę z dostępem do terenów zielonych, adresowany również do nabywców lokali nabywanych na potrzeby pierwszego mieszkania; (ii) Rosa (Gdańsk) – inwestycja zlokalizowana w rozwijającej się dzielnicy Ujeścisko-Łostowice, zaprojektowana z uwzględnieniem funkcjonalności oraz komfortu użytkowania; oraz (iii) Foresteria (Gdynia) – projekt deweloperski realizowany w otoczeniu terenów leśnych, ukierunkowany na zapewnienie kameralnego charakteru zabudowy. Więcej szczegółów na temat projektów deweloperskich umieszczono się w pkt 9.9 *„Opis działalności Grupy ROBYG - Portfel projektów deweloperskich – Przegląd projektów deweloperskich Grupy ROBYG – Projekty w kategorii przystępnej"*.

Planowane inwestycje Grupy w segmencie przystępnym cenowo obejmują kontynuację projektów Szumilas (Gdańsk) i Foresteria (Gdynia) oraz nowe projekty deweloperskie w Starych Babicach (miejscowość pod Warszawą w sąsiedztwie dzielnicy Bemowo) oraz przy ul. Kupieckiej (Warszawa).

Inwestycje w kategorii średniej

Oferta Grupy w kategorii średniej różni się od oferty w kategorii przystępnej cenowo przede wszystkim pod względem lokalizacji inwestycji. Projekty w kategorii średniej usytuowane są w bardziej pożądanych dzielnicach. Kategoria średnia stanowi dominujący obszar działalności Grupy, zarówno pod względem wolumenu sprzedaży, jak i udziału w banku ziemi Grupy.

W tej kategorii cenowej Grupa zakontraktowała 1.955 lokali w 2023 roku; 1.027 lokali w 2024 roku; 1.653 lokali w 2025 roku oraz 335 lokali w pierwszym kwartale 2026 r. Średnia cena zakontraktowanego przez Grupę lokalu w kategorii średniej na wszystkich rynkach działalności Grupy wyniosła 12.177 PLN/m^2 w 2023 roku; 13.106 PLN/m^2 w 2024 roku;

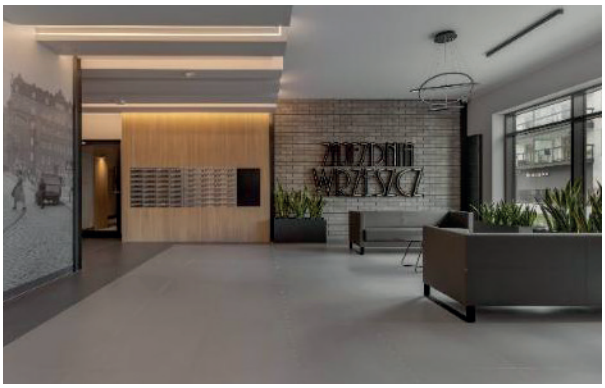
13.709 PLN/m^2 w 2025 roku (co stanowi wzrost o 4,6% w porównaniu do roku 2024) oraz 13.747PLN/m^2 w pierwszym kwartale 2026 roku.

Poniższe fotografie przedstawiają ukończone inwestycje Grupy ROBYG w kategorii średniej.













Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia liczbę lokali (mieszkalnych i użytkowych), które Grupa[(1)] miała w ofercie w średniej kategorii cenowej w niżej określonych datach oraz ich łączną PU.

	Liczba lokali w ofercie (kategoria średnia)	**PU (m^2) lokali w ofercie (kategoria średnia)**
31 grudnia 2023	1.360	81.612
31 grudnia 2024	981	55.173
31 grudnia 2025	986	50.070
31 marca 2026	649	32.903

Źródło: Spółka

(1) Obejmuje lokale w ofercie, którymi dysponują podmioty joint ventures Grupy.

Poniższa tabela przedstawia liczbę zakontraktowanych przez Grupę lokali (w tym objętych przedsprzedażą joint ventures Grupy, ale wykluczając przedsprzedaż nieruchomości inwestycyjnych) oraz ich łączną PU w średniej kategorii cenowej w okresie od 2023 do 2025 roku, a także w pierwszym kwartale 2026 roku.

	Liczba zakontraktowanych lokali (kategoria średnia)	**PU (m^2) zakontraktowanych lokali (kategoria średnia)**
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2023	1.955	94.814
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2024	1.027	58.500
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2025	1.653	84.657
3-miesięczny okres zakończony 31 marca 2026	335	17.311

Źródło: Spółka

Kolejna tabela przedstawia liczbę lokali (mieszkalnych i komercyjnych) z kategorii średniej, które Grupa wprowadziła do swojej oferty w niżej podanych okresach.

	Liczba lokali wprowadzonych do oferty[(1)] Grupy ROBYG – kategoria średnia[(2)]
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2025	310
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2025	1.023
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2025	1.658
3-miesięczny okres zakończony 31 marca 2026	0

Źródło: Spółka

[(1)] Liczba lokali wprowadzonych do oferty, zweryfikowana wedle wskazanych dat, uwzględniająca zmiany w ofercie, które miały miejsce w trakcie danego okresu sprawozdawczego.

[(2)] Obejmuje lokale wprowadzone do oferty przez spółki joint venture Grupy.

Wedle stanu na Datę Prospektu Grupa realizuje następujące inwestycje w kategorii średniej: (i) Modern City (Warszawa); (ii) Osiedle Kameralne (Warszawa); (iii) Rytm Mokotowa (Warszawa); (iv) Początek Piątkowo (Poznań); (v) Metro Life Apartamenty (Warszawa); (vi) Lira House (Łódź); oraz (vii) Apartamenty Krakowska (Wrocław). Więcej szczegółów na temat projektów deweloperskich znajduje się w pkt 9.9 „*Opis działalności Grupy ROBYG - Portfel projektów deweloperskich – przegląd projektów deweloperskich Grupy ROBYG – projekty w kategorii średniej*".

Planowane inwestycje Grupy w kategorii średniej obejmują kontynuację (tj. realizację kolejnych etapów projektów deweloperskich) następujących projektów Grupy: (i) Początek Piątkowo (Poznań); (ii) Rytm Mokotowa (Warszawa); (iii) Apartamenty Krakowska (Wrocław); (iv) Lira House (Łódź); oraz (v) Osiedle Kameralne (Warszawa).

Planowane inwestycje Grupy w tej kategorii cenowej obejmują też rozpoczęcie nowych projektów deweloperskich zlokalizowanych: (i) w Warszawie (dzielnica Ursus) przy ul. Dzieci Warszawy, Ryżowej i Gierdziejewskiego; (ii) w Warszawie (dzielnica Mokotów) przy ul. Antoniewskiej; (iii) w Warszawie przy ul. Łopuszańskiej; (iv) w Warszawie przy ul. Bieżuńskiej; (v) w Poznaniu przy ul. Zamenhofa; (vi) we Wrocławiu przy ul. Trzemeskiej i Grabiszyńskiej; (vii) w Gdańsku przy ul. Grunwaldzkiej, Pas Startowy, Olszynka i Wołkowyskiej; oraz (viii) w Gdyni przy ul. Puckiej.

Inwestycje w kategorii premium

Oferta Grupy ROBYG w kategorii premium obejmuje przedsięwzięcia zlokalizowane w prestiżowych lokalizacjach, wyróżniające się swoją architekturą, wysokim standardem oraz unikalnym otoczeniem. Projekty te są zazwyczaj sytuowane w centrach miast lub w renomowanych dzielnicach, oferując atrakcyjne sąsiedztwo, dogodny dostęp do infrastruktury miejskiej oraz bliskość terenów zielonych i obiektów rekreacyjnych. Oferta adresowana jest do nabywców zainteresowanych lokalami o podwyższonym standardzie oraz do inwestorów, w tym ukierunkowanych na wykorzystanie lokali w modelu najmu krótkoterminowego.

W ramach kategorii premium w 2025 roku Grupa ROBYG wprowadziła dodatkową linię projektów o nazwie ROBYG Grand Selection, która charakteryzuje się ekskluzywnym standardem i wyjątkowymi lokalizacjami. Najważniejsze wartości inwestycji w ramach linii ROBYG Grand Selection, jakie definiuje Grupa ROBYG, to (i) prestiż (z intencją uczynienia z ROBYG Grand Selection symbolu statusu); (ii) ponadczasowa estetyka; (iii) elegancja i jakość, które wspólnie tworzą unikalny charakter każdego projektu; (iv) komfort (każdy detal inwestycji jest podporządkowany idei wygody – od funkcjonalnych rozwiązań architektonicznych, przez nowoczesne technologie ROBYG Smart House by Keemple – szczegóły opisano w sekcji „Inicjatywy na rzecz zrównoważonego rozwoju – Działania środowiskowe" – po wysokiej jakości materiały wykończeniowe); (v) prywatność; oraz (vi) bliskość tego, co najlepsze w naturze, kulturze i rytmie miasta.

W tej kategorii cenowej Grupa zakontraktowała 478 lokali w 2023 roku; 317 lokali w 2024 roku; 552 lokali w 2025 roku oraz 141 lokali w pierwszym kwartale 2026 roku. Średnia cena zakontraktowanego przez Grupę lokalu w kategorii premium na wszystkich rynkach działalności Grupy wyniosła 15.479 PLN/m^2 w 2023 roku; 17.475 PLN/m^2 w 2024 roku;

18.270 zł PLN/m^2 w 2025 roku (co stanowi wzrost o 4,6% w porównaniu do roku 2024) oraz 18.688 PLN/m^2 w pierwszym kwartale 2026 roku. W ocenie Zarządu obserwowany jest rosnący popyt na lokale o podwyższonym standardzie, oferujące dodatkowe udogodnienia oraz zlokalizowane w atrakcyjnych i pożądanych częściach miast.

Inwestycje realizowane w ramach kategorii premium (w tym linia ROBYG Grand Selection) oferują przyszłym mieszkańcom m.in. lobby wejściowe z portierem, siłownię dla mieszkańców, części wspólne o wysokim standardzie (takie jak dębowe panele, proste i eleganckie akcenty, zieleń i elementy małej architektury), instalację klimatyzacji, duże balkony i tarasy, rolety zewnętrzne, drewniane okna, oraz system rozpoznawania tablic rejestracyjnych.

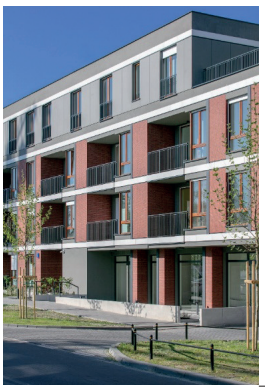
Poniższe fotografie przedstawiają ukończone inwestycje Grupy ROBYG w kategorii premium.













Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia liczbę lokali (mieszkalnych i użytkowych), które Grupa[(1)] miała w ofercie w kategorii premium w niżej określonych datach.

	Liczba lokali w ofercie Grupy (kategoria premium)	PU (m^2) lokali w ofercie (kategoria premium)
31 grudnia 2023	205	12.824
31 grudnia 2024	519	26.647
31 grudnia 2025	855	45.267
31 marca 2026	869	47.741

Źródło: Spółka

(1) Obejmuje lokale w ofercie, którymi dysponują podmioty joint ventures Grupy.

Poniższa tabela przedstawia liczbę zakontraktowanych przez Grupę lokali (w tym objętych przedsprzedażą joint ventures Grupy, ale wykluczając przedsprzedaż nieruchomości inwestycyjnych) oraz ich łączną PU w kategorii premium w okresie od 2023 do 2025 roku, a także w pierwszym kwartale 2026 roku.

	Liczba zakontraktowanych lokali (kategoria premium)	PU (m^2) zakontraktowanych lokali (kategoria premium)
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2023	478	26.204
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2024	317	20.302
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2025	552	26.147
3-miesięczny okres zakończony 31 marca 2026	141	6.557

Source: the Company

Kolejna tabela przedstawia liczbę lokali (mieszkalnych i komercyjnych) z kategorii premium, które Grupa wprowadziła do swojej oferty w niżej podanych okresach.

	Liczba lokali wprowadzonych do oferty[(1)] Grupy ROBYG – kategoria premium[(2)]
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2023	0
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2024	637
12-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2025	887
3-miesięczny okres zakończony 31 marca 2026	153

Źródło: Spółka

[(1)] Liczba lokali wprowadzonych do oferty, zweryfikowana wedle wskazanych dat, uwzględniająca zmiany w ofercie, które miały miejsce w trakcie danego okresu sprawozdawczego.

[(2)] Obejmuje lokale wprowadzone do oferty przez spółki joint venture Grupy.

Wedle stanu na Datę Prospektu Grupa realizuje następujące inwestycje w kategorii premium: (i) w Gdańsku przy ul. Kobieli – dwa luksusowe budynki w pobliżu plaży, szkół i sklepów; oraz (ii) w Gdańsku przy ul. Leszczyńskich 2 – projekt obejmujący zaledwie 135 mieszkań, charakteryzujący się wykorzystaniem wysokiej jakości materiałów; budynek wyposażony jest w tarasy i balkony, dwupoziomowe lobby oraz prywatną siłownię. Inwestycja znajduje się w renomowanej lokalizacji.

Ponadto wedle stanu na Datę Prospektu Grupa realizuje następujące inwestycje w ramach linii ROBYG Grand Selection: (i) Apartamenty Nadmotławie (Gdańsk) – inwestycja, której unikalna lokalizacja i wysokiej klasy projekt architektoniczny nawiązują do historycznego charakteru miasta; (ii) Nowa Wałowa (Gdańsk) – projekt wyróżniający się wyjątkowym kunsztem architektonicznym; (iii) Wendy (Gdynia) – budynek apartamentowy położony w doskonałej lokalizacji, oferujący widok na miasto i morze; cechują go wysokiej jakości wykończenia oraz nowoczesne rozwiązania architektury miejskiej; (iv) Royal Residence (Warszawa) – enklawa nowoczesnej, niskiej zabudowy; oraz (v) Elektrovnia Garbary (Poznań) – wysokiej klasy inwestycja w Poznaniu na terenie dawnej elektrociepłowni, położona na cyplu rzecznym otoczonym przez Wartę.

Więcej szczegółów na temat projektów deweloperskich w budowie znajduje się w pkt 9.9 *„Opis działalności Grupy ROBYG - Portfel projektów deweloperskich – Przegląd projektów deweloperskich Grupy ROBYG – Projekty w kategorii cenowej premium"*.

Wedle stanu na Datę Prospektu Grupa ROBYG planuje realizację kolejnych inwestycji w kategorii cenowej premium, w tym inwestycji z linii ROBYG Grand Selection. Projekty, które zostaną zrealizowane w tej kategorii, będą zlokalizowane: (i) przy ul. Opaczewskiej na Ochocie w Warszawie (2 etapy deweloperskie – łącznie 516 lokali) oraz (ii) przy ul. Przyczółkowej w Wilanowie w Warszawie (3 etapy deweloperskie – łącznie 586 lokali).

Wybrane udogodnienia oferowane przez Grupę ROBYG w lokalach mieszkalnych

Autorski system Smart House ROBYG by Keemple został wdrożony w większości inwestycji Grupy oferowanych od 2017 roku, na różnych poziomach funkcjonalnych (Silver, Gold oraz Platinum). Smart House ROBYG by Keemple to system inteligentnych urządzeń umożliwiających zdalne zarządzanie wybranymi funkcjami lokalu. ROBYG był pierwszym deweloperem w Polsce, który wprowadził tego typu rozwiązania jako standardowy element wyposażenia lokali, oferowany bez dodatkowych opłat. Do Daty Prospektu Grupa wyposażyła sprzedane lokale w ponad 25.000 zestawów Smart House.

Elementy systemu sterują wybranymi instalacjami i urządzeniami w lokalach. System obejmuje kontrolę, w tym zdalne sterowanie za pomocą dedykowanej aplikacji mobilnej, instalacji elektrycznych (w szczególności oświetlenia, gniazdek elektrycznych oraz innych elementów systemu), a także regulację pracy grzejników oraz obsługę czujników

bezpieczeństwa, w tym detektorów ruchu i dymu. System umożliwia również przekazywanie powiadomień o wyciekach wody oraz dostęp do obrazu z kamer. Korzystanie z systemu Smart House może przyczyniać się do zwiększenia efektywności zarządzania zużyciem energii, w tym do jej ograniczenia nawet do 30% (zgodnie z wyliczeniami dostawcy systemu – Keemple Polska sp. z o.o.).

Mieszkania są standardowo wyposażone w rozwiązania zwiększające efektywność energetyczną, w tym okna z pakietem trzyszybowym o podwyższonych parametrach izolacyjnych oraz indywidualne sterowanie ogrzewaniem w każdym lokalu. W wybranych inwestycjach Grupa ROBYG oferuje również rolety przeciwsłoneczne, ograniczające przegrzewanie się pomieszczeń, a tym samym zapotrzebowanie na systemy chłodzenia oraz zużycie energii. Wybrane oferty obejmują także filtry antysmogowe, poprawiające jakość powietrza wewnątrz pomieszczeń poprzez ograniczenie przenikania zanieczyszczeń zewnętrznych.

Lokale użytkowe

Grupa ROBYG realizuje projekty deweloperskie o zróżnicowanej skali i charakterze, obejmujące również lokale użytkowe. Uwzględnianie lokali użytkowych w projektach stanowi element podejścia Grupy ROBYG do kształtowania inwestycji w sposób odpowiadający potrzebom rynku, zarówno w odniesieniu do klientów indywidualnych, jak i inwestorów. Decyzje dotyczące zagospodarowania terenu oraz struktury funkcjonalnej projektów podejmowane są na dwóch kluczowych etapach: na etapie nabycia gruntu oraz na etapie projektowania.

Po zakupie gruntu – na etapie projektowania – Grupa działa zgodnie z obowiązującymi przepisami (takimi jak miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego) i uzyskanymi decyzjami, opierając się jednocześnie na analizach własnych i zewnętrznych dotyczących potrzeb mieszkańców danej lokalizacji. Jako deweloper z bogatym doświadczeniem rynkowym realizujący projekty miastotwórcze, Grupa dąży nie tylko do odpowiadania na bieżące potrzeby, ale także do ich przewidywania. Przykładem są takie projekty, jak Słoneczna Morena i Lawendowe Wzgórza w Gdańsku oraz Stacja Nowy Ursus, Mój Ursus i Young City w Warszawie. W opinii zarządu lokale użytkowe – szczególnie te w mniej rozwiniętych częściach miast – odgrywają ważną rolę w rozwoju nie tylko samego osiedla, ale i całego obszaru. Obejmują nie tylko handel i usługi, ale także funkcje społeczne, takie jak żłobki lub inne obiekty użyteczności publicznej, na przykład biblioteki – takie jak inwestycja Moment w Gdańsku.

Od ponad 20 lat Grupa ROBYG realizuje inwestycje z uwzględnieniem koncepcji tzw. „15-minutowego miasta", zakładającej zapewnienie dostępu do podstawowych funkcji i udogodnień w zasięgu krótkiego spaceru. W przypadku terenów typu greenfield zazwyczaj zachodzi konieczność realizacji większej liczby lokali usługowych, handlowych i edukacyjnych, natomiast na terenach typu brownfield funkcje te często są już częściowo rozwinięte, a analiza koncentruje się na identyfikacji brakujących elementów. W konsekwencji zdecydowana większość projektów Grupy obejmuje lokale użytkowe, najczęściej zlokalizowane na parterach budynków jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej.

Każda lokalizacja jest analizowana przez Grupę indywidualnie pod kątem uwarunkowań społecznych, możliwości zagospodarowania oraz obecnego i prognozowanego popytu, tak aby realizowany projekt był zgodny zarówno z obowiązującymi regulacjami, jak i oczekiwaniami lokalnej społeczności. W ocenie Spółki lokale użytkowe stanowią istotny element realizowanych inwestycji, zarówno z perspektywy rozwoju otoczenia, jak i atrakcyjności projektu dla klientów, pomimo że nie stanowią głównego obszaru działalności Grupy. W konsekwencji lokale użytkowe, w zróżnicowanych proporcjach, stanowią element oferty w większości inwestycji realizowanych przez ROBYG.

W latach 2025, 2024 i 2023 Grupa zakontraktowała (odpowiednio) 26, 45 i 56 lokali użytkowych. W tych samych latach wartość zakontraktowanych lokali użytkowych wyniosły odpowiednio 64,3 mln PLN, 70,2 mln PLN oraz 80,6 mln PLN. W pierwszym kwartale 2026 roku Grupa zakontraktowała 4 lokale użytkowe, których wartość kontraktacji wyniosła 10,3 mln PLN.

9.8. Bank ziemi

Przegląd ogólny

Bank ziemi Grupy obejmuje: (i) nieruchomości stanowiące pełną własność lub będące w użytkowaniu wieczystym Grupy, na których realizowane są projekty deweloperskie lub w stosunku do których istnieją plany realizacji takich projektów (wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, co do zasady, według historycznego kosztu nabycia jako część zapasów oraz jako nieruchomości inwestycyjne; dana nieruchomość pozostaje częścią banku ziemi do momentu przejścia budowy do kategorii lokali w budowie); oraz (ii) zakontraktowane nieruchomości będące przedmiotem przedwstępnych lub warunkowych umów sprzedaży, tworzących po stronie Grupy zobowiązanie do zakupu danego gruntu pod warunkiem spełnienia przesłanek przewidzianych w takiej umowie (zaliczki związane z takimi umowami są prezentowane jako należności handlowe oraz pozostałe należności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Grupa ROBYG stale poszukuje nowych działek pod projekty deweloperskie, aby wzmocnić swoją dalszą ekspansję w aglomeracjach miejskich, w których obecnie prowadzi działalność, w tym w Krakowie – najnowszym rynku, na który Grupa rozszerzyła swoją działalność deweloperską w sektorze mieszkaniowym i gdzie nabyła już pierwsze grunty przeznaczone pod własne projekty deweloperskie.

Grupa nabywa grunty w celu realizacji projektów deweloperskich (lub w celach mieszanych we współpracy z Vantage, patrz pkt 9.6 „*Opis działalności Grupy ROBYG - Model biznesowy – Współpraca z Grupą Vantage – Współpraca w zakresie nabywania gruntów*") i zasadniczo nie angażuje się w działalność spekulacyjną bądź inwestycyjną polegającą na obrocie gruntami. Jednakże strategia akwizycyjna Grupy ROBYG zakłada zakup dużych obszarów ziemi, co często wymaga dodatkowych działań planistycznych i administracyjnych i może skutkować wzrostem ich wartości. W takich przypadkach Grupa ROBYG nie wyklucza możliwości sprzedaży części nabytego gruntu w celu uwolnienia kapitału i potencjalnego nabycia nowych działek w innych lokalizacjach. Grupa ROBYG korzysta również ze wzrostu wartości gruntów, gdyż to umożliwia ich sprzedaż po wyższej cenie. Przykładami takich decyzji są transakcje przeprowadzone na osiedlu Miasteczko Wilanów, gdzie Grupa ROBYG sprzedała część działki pod projekt Royal Residence, a także sprzedaż w 2025 roku części działki przy ul. Opaczewskiej w Warszawie.

Ponadto Grupa ROBYG współpracuje z Grupą Vantage w zakresie nabywania gruntów o przeznaczeniu mieszanym. Nieruchomości nabywane są przez podmioty z jednej z grup kapitałowych, a następnie, po przeprowadzeniu ewentualnych zmian administracyjnych (w szczególności związanych z podziałem gruntu na mniejsze działki), części przeznaczone do wykorzystania przez drugą grupę kapitałową są zbywane na warunkach rynkowych przez podmiot, który dokonał pierwotnego nabycia. Podejście to umożliwia obu grupom wykorzystanie ich kompetencji, wiedzy eksperckiej oraz efektów współpracy w zakresie działalności deweloperskiej, co opisano w pkt 9.6 „*Opis działalności Grupy ROBYG - Model biznesowy – Współpraca z Grupą Vantage – Współpraca w zakresie nabywania gruntów*").

Zdaniem Zarządu, na Datę Prospektu, Grupa posiada bank ziemi wystarczający do realizacji planowanych inwestycji w perspektywie około czterech kolejnych lat. Na dzień 31 marca 2026 roku bank ziemi Grupy znajdował się w sześciu różnych aglomeracjach miejskich, w których Grupa prowadzi działalność deweloperską. Wedle stanu na Datę Prospektu Zarząd nie przewiduje, aby grunty posiadane w banku ziemi zostały wykorzystane na inwestycje inne niż projekty deweloperskie (tj. głównie mieszkaniowe).

Poniższa tabela przedstawia informację dotyczące łącznej wartości nabytych gruntów przez Grupę w latach 2023 – 2025 oraz w pierwszym kwartale 2026 roku w dwóch kluczowych operacyjne dla Grupy obszarach tj. w Warszawie oraz Trójmieście (w oparciu o wartość nabycia gruntu brutto, z uwzględnieniem podatku VAT).

	Wartość nabytych gruntów w roku 2023 (mln PLN)	**Wartość nabytych gruntów w roku 2024 (mln PLN)**	**Wartość nabytych gruntów w roku 2025 (mln PLN)**	**Wartość nabytych gruntów w pierwszym kwartale 2026 (mln PLN)**
Warszawa	395	1.084	195	0
Trójmiasto	126	216	123	0,5
Kraków	0	0	0	34,5
Wrocław	0	0	0	10
Razem[(1)]	**521**	**1.301**	**318**	**45**

Źródło: Spółka

[(1)] Uwzględnia wartość gruntów nabytych przez Grupę ROBYG, które zostały następnie sprzedane do Grupy Vantage (wartość gruntów to około 300 mln PLN).

Poniższa tabela przedstawia szczegółowy podział kosztów nabycia gruntów wchodzących w skład banku ziemi Grupy (z uwzględnieniem gruntów posiadanych przez joint ventures) na dzień 31 marca 2026 r. (przy założeniu realizacji planowanych transakcji sprzedaży i kupna gruntów pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage) według miast i dzielnic. Tabela prezentuje średnie ceny zakupu gruntów w zależności od dzielnicy.

Miasto	**Dzielnica**	**Średnia cena zakupu gruntu (PLN/m^2) – bez przeszacowania wartości nieruchomości**	**Średnia cena zakupu gruntu (PLN/m^2) – z uwzględnieniem przeszacowania wartości nieruchomości**
Kraków	Prądnik Biały	2.866	2.866
Łódź	Śródmieście	1.033	1.129
Poznań	Jeżyce	1.727	1.727
	Ostrów Tumski	560	2.696
	Piątkowo	1.598	2.301
	Rataje	1.159	1.519

Miasto	Dzielnica	Średnia cena zakupu gruntu (PLN/m²) – bez przeszacowania wartości nieruchomości	Średnia cena zakupu gruntu (PLN/m²) – z uwzględnieniem przeszacowania wartości nieruchomości
Gdańsk (Trójmiasto)	Kowale	927	927
	Oliwa	1.513	1.722
	Olszynka	1.781	1.781
	Piecki-Migowo	3.297	3.297
	Śródmieście	2.847	4.275
	Zaspa[2]	4.539	4.539
Gdynia (Trójmiasto)	Obłuże	1.706	1.706
	Śródmieście [1]	1.609	2.268
	Wielki Kack	2.210	2.210
Warszawa	Bemowo	1.395	1.395
	Białołęka	1.513	1.513
	Mokotów	3.776	3.776
	Mokotów [1]	1.495	1.495
	Ochota	6.617	7.220
	Stare Babice	2.600	2.600
	Tarchomin	2.083	2.083
	Targówek	2.887	2.887
	Ursus	2.605	2.605
	Wawer	612	612
	Wilanów	2.974	3.010
	Włochy	1.757	1.791
Wrocław	Fabryczna	1.067	1.067
	Iwiny	1.118	1.118
	Krzyki	3.327	3.327
	Krzyki[2]	2.700	2.700
	Stare Miasto	2.547	2.547

Źródło: Spółka

[1] Uwzględnia grunty posiadane przez joint ventures Grupy.

[2] Uwzględnia grunty posiadane przez Spółki Zależne z udziałem wspólnika posiadającego udział niekontrolujący.

Grupa ROBYG oraz Grupa Vantage planują przeprowadzenie szeregu wzajemnych transakcji sprzedaży i kupna wybranych części działek znajdujących się w odpowiednich bankach ziemi tych grup. Celem tych transakcji jest zapewnienie, by działki będące przedmiotem tych transferów ostatecznie znalazły się w posiadaniu tej grupy kapitałowej, której działalność biznesowa jest najlepiej dostosowana do wykorzystania konkretnych nieruchomości. Wszystkie transakcje zostaną przeprowadzone na warunkach rynkowych i zostały szerzej opisane w pkt 9.8 *„Bank ziemi – Potencjał banku ziemi Grupy ROBYG - Bank ziemi Grupy ROBYG – transakcje zbycia i nabycia gruntów zawierane z Grupą Vantage według stanu na 31 marca 2026 roku"*.

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące banku ziemi Grupy ROBYG według stanu na dzień 31 marca 2026 roku (z uwzględnieniem gruntów posiadanych przez wszystkie joint ventures Grupy, a także gruntów zakwalifikowanych jako nieruchomości inwestycyjne).

Lokalizacja	Łączna cena nabycia gruntów (mln PLN)	PU (m²)[1]	Średni koszt gruntu (PLN / PU m²)	Planowana liczba lokali[1]	% gruntów będących własnością Grupy[2]	% gruntów objętych umowami przedwstępnymi lub warunkowymi[3]
Warszawa[4]	1.253	528.410	2.372	10.436	63%	37%
Trójmiasto[4]	470	201.376	2.332	4.421	84%	16%
Poznań	109	125.107	874	2.166	100%	0%
Wrocław	142	92.984	1.532	1.852	100%	0%

Lokalizacja	Łączna cena nabycia gruntów (mln PLN)	PU (m^2)[1]	Średni koszt gruntu (PLN / PU m^2)	Planowana liczba lokali[1]	% gruntów będących własnością Grupy[2]	% gruntów objętych umowami przedwstępnymi lub warunkowymi[3]
Łódź	10	7.207	1.367	182	100%	0%
Kraków	35	12.337	2.866	265	100%	0%
RAZEM	**2.020**	**967.421**	**2.088**	**19.322**	**73%**	**27%**

Źródło: Spółka

[1] Potencjalna PU / potencjalna liczba lokali do wybudowania.
[2] Mierzone jako stosunek wartości gruntów posiadanych przez Grupę (w tym przez joint ventures) na podstawie prawa własności i użytkowania wieczystego do całkowitej wartości banku ziemi.
[3] Mierzone jako stosunek wartości przedwstępnych i warunkowych umów nabycia gruntów zawartych przez Grupę (w tym przez joint ventures) ze sprzedającymi grunty do całkowitej wartości banku ziem.
[4] Z czego bank ziemi posiadany przez niekonsolidowane joint ventures Grupy obejmuje 672 lokale o łącznej PU wynoszącej około 34.631 m^2.

Na dzień 31 marca 2026 roku kwoty pozostałe do zapłaty przez Grupę z tytułu zabezpieczonych działek gruntu przedstawionych w powyższej tabeli wynoszą łącznie około 400 mln PLN (netto).

Kolejna tabela przedstawia informacje dotyczące banku ziemi Grupy ROBYG według stanu na dzień 31 marca 2026 roku (z uwzględnieniem gruntów posiadanych przez wszystkie joint ventures Grupy, jak również gruntów zakwalifikowanych jako nieruchomości inwestycyjne) przy założeniu realizacji planowanych transakcji sprzedaży i kupna gruntów pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage.

Lokalizacja	Łączna cena nabycia gruntów (mln PLN)[4]	PU (m^2)[1]	Średni koszt gruntu (PLN / PU m^2)	Planowana liczba lokali[1]	% gruntów będących własnością Grupy[2]	% gruntów objętych umowami przedwstępnymi lub warunkowymi[3]
Warszawa[5]	1.038	436.361	2.378	8.526	57%	43%
Trójmiasto[5]	447	185.512	2.409	3.926	83%	17%
Poznań	146	143.297	1.018	2.521	75%	25%
Wrocław	235	103.875	2.264	1.991	49%	51%
Łódź	24	23.246	1.033	595	41%	59%
Kraków	35	12.337	2.866	265	100%	0%
RAZEM	**1.925**	**904.628**	**2.128**	**17.824**	**64%**	**36%**

Źródło: Spółka

[1] Potencjalna PU / potencjalna liczba lokali do wybudowania.
[2] Mierzone jako stosunek wartości gruntów posiadanych przez Grupę (w tym przez joint ventures) na podstawie prawa własności i użytkowania wieczystego do całkowitej wartości banku ziemi.
[3] Mierzone jako stosunek wartości przedwstępnych i warunkowych umów nabycia gruntów zawartych przez Grupę (w tym przez joint ventures) ze sprzedającymi grunty do całkowitej wartości banku ziem.
[4] W tym ceny nabycia gruntów wynikające z umów zawartych z Grupą Vantage.
[5] Z czego bank ziemi posiadany przez niekonsolidowane joint ventures Grupy obejmuje 672 lokale o łącznej PU wynoszącej około 34.631m^2.

Potencjał banku ziemi Grupy ROBYG

W opinii Zarządu bank ziemi Grupy ROBYG należy do największych banków ziemi wśród polskich deweloperów mieszkaniowych, w tym podmiotów notowanych na GPW, pod względem liczby lokali możliwych do wybudowania.

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku Zarząd szacuje, że bank ziemi (z uwzględnieniem gruntów posiadanych przez joint ventures Grupy) był wystarczający do realizacji 19.322 lokali. Przy założeniu przeprowadzenia planowanych transakcji sprzedaży i kupna gruntów pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage wolumen ten wyniósłby 17.824 lokali. Co więcej, w latach 2023, 2024 i 2025 bank ziemi Grupy umożliwiał budowę odpowiednio 14.695, 21.449 oraz 19.078 lokali.

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku nieruchomości będące własnością Grupy (lub w stosunku do których Grupa ROBYG posiadała prawo użytkowania wieczystego), dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę, umożliwiały realizację 2.680 lokali o łącznej PU wynoszącej 137.057 m^2. Ponadto 11.213 lokali o łącznej PU wynoszącej 563.257 m^2 znajdowało się na gruntach posiadanych przez Grupę, dla których nie wydano jeszcze decyzji o pozwoleniu na budowę. Zarząd szacuje, że pozostała część banku ziemi (tj. nieruchomości będące przedmiotem przedwstępnych bądź warunkowych umów sprzedaży) zostanie zagospodarowana w ramach projektów mieszkaniowych obejmujących 5.429 lokale o łącznej PU wynoszącej 267.107 m^2.

Przy założeniu realizacji planowanych transakcji sprzedaży i kupna gruntów pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage, dane na dzień 31 marca 2026 roku wynosiłyby: (i) 2.591 lokali o łącznej PU wynoszącej 134.845 m^2 – w odniesieniu

do nieruchomości będących własnością Grupy (lub w stosunku do których Grupa ROBYG posiadała prawo użytkowania wieczystego), dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę; (ii) 8.777 lokali o łącznej PU wynoszącej 450.943 m^2 – w odniesieniu do nieruchomości będących własnością Grupy (lub w stosunku do których Grupa ROBYG posiadała prawo użytkowania wieczystego), dla których nie wydano jeszcze decyzji o pozwoleniu na budowę; oraz (iii) pozostała część banku ziemi (tj. nieruchomości będące przedmiotem przedwstępnych lub warunkowych umów sprzedaży oraz nieruchomości, które mają zostać nabyte od Grupy Vantage) obejmująca 6.456 lokale o łącznej PU wynoszącej 318.839 m^2, z czego 1.052 lokale o łącznej PU wynoszącej 51.930 m^2 posiadają już pozwolenie na budowę.

W okresie od dnia 1 kwietnia 2026 r. do dnia 31 maja 2026 r. potencjał banku ziemi Grupy ROBYG zwiększył się o 1.320 lokali mieszkalnych i usługowych w związku z nabyciem nowych gruntów oraz zmniejszył się o 642 lokale mieszkalne i usługowe w związku z wprowadzeniem do oferty nowych projektów realizowanych na gruntach znajdujących się w banku ziemi na dzień 31 marca 2026 r. W rezultacie potencjał banku ziemi netto zwiększył się o 678 lokali mieszkalnych i usługowych względem stanu na dzień 31 marca 2026 r.

Ponadto, potencjał banku ziemi Grupy ROBYG, z uwzględnieniem planowanych transakcji sprzedaży i zakupu gruntu, które zostaną zawarte z Grupą Vantage, w okresie od 1 kwietnia 2026 r. do 31 maja 2026 r. zwiększył się o 1.616 lokali mieszkalnych i usługowych w związku z nabyciem nowych gruntów oraz ze zmianą decyzji inwestycyjnej dotyczącej jednej z nieruchomości, która pierwotnie miała zostać sprzedana do Grupy Vantage. W związku z odstąpieniem od tej transakcji nieruchomość pozostała w banku ziemi Grupy ROBYG, mimo że na dzień 31 marca 2026 r. była przeznaczona do sprzedaży na rzecz Grupy Vantage. Jednocześnie potencjał banku ziemi zmniejszył się o 642 lokale mieszkalne i usługowe w związku z wprowadzeniem do oferty nowych projektów realizowanych na gruntach znajdujących się w banku ziemi na dzień 31 marca 2026 r. W rezultacie potencjał banku ziemi netto (z uwzględnieniem planowanych transakcji z Grupą Vantage) zwiększył się o 974 lokale mieszkalne i usługowe względem stanu na dzień 31 marca 2026 r.

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące potencjału banku ziemi Grupy ROBYG (z uwzględnieniem gruntów posiadanych przez joint ventures) w zakresie liczby lokali (mieszkalnych i użytkowych) we wskazanych poniżej datach.

	Szacowana liczba lokali w banku ziemi Grupy na dzień:
31 grudnia 2023 r.	14.695
31 grudnia 2024 r.	21.449
31 grudnia 2025 r.	19.078[(1)]
31 marca 2026 r.	19.322[(2)]
31 maja 2026 r.	20.000[(3)]

Źródło: Spółka

[(1)] Przy założeniu realizacji planowanych transakcji sprzedaży i kupna gruntów pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage, liczba ta wyniosłaby 17.712 lokali.
[(2)] Przy założeniu realizacji planowanych transakcji sprzedaży i kupna gruntów pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage, liczba ta wyniosłaby 17.824 lokali.
[(3)] Przy założeniu realizacji planowanych transakcji sprzedaży i kupna gruntów pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage, liczba ta wyniosłaby 18.798 lokali.

Informacje według stanu na dzień 31 marca 2026 roku

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące banku ziemi Grupy ROBYG, w tym (i) zarówno lokali mieszkalnych, jak i użytkowych; oraz (ii) gruntów posiadanych przez joint ventures Grupy – w podziale na etapy inwestycyjne projektów według stanu na dzień 31 marca 2026 roku.

	Potencjalna PU (m^2)	**Potencjalna liczba lokali**
Pozwolenie na budowę – wydane[(1)]	137.057	2.680
Złożony wniosek o pozwolenie na budowę[(2)]	258.166	5.571
Wniosek o pozwolenie na budowę – w przygotowaniu[(3)]	346.523	6.581
Warunki zabudowy/plan zagospodarowana – w przygotowaniu[(4)]	18.270	321
Warunki zabudowy/plan zagospodarowana – w toku[(5)]	207.405	4.169
Razem	**967.421**	**19.322**

Źródło: Spółka

[(1)] Pozwolenie na budowę zostało wydane – można rozpoczynać prace budowlane.
[(2)] Wniosek o pozwolenie na budowę złożono do właściwych organów, a decyzja jest obecnie w toku.
[(3)] Wniosek o pozwolenie na budowę w przygotowaniu – wymagana dokumentacja jest obecnie gromadzona i przygotowywana przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę do właściwych organów.
[(4)] Warunki zabudowy/plan zagospodarowania – w przygotowaniu; wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) został złożony i jest obecnie na etapie postępowania administracyjnego.
[(5)] Warunki zabudowy/plan zagospodarowania w toku – obecne przeznaczenie planistyczne działki jest inne niż mieszkaniowe; wymagana jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP), a dokumentacja niezbędna do złożenia wniosku o zmianę jest obecnie przygotowywana.

Poniższe tabele przedstawiają informacje dotyczące banku ziemi Grupy ROBYG, w tym (i) lokale mieszkalne i użytkowe; oraz (ii) grunty posiadane przez joint ventures Grupy w podziale na strukturę własności według stanu na 31 marca 2026 roku.

	Potencjalna PU (m^2)	Potencjalna liczba lokali
Własność / użytkowanie wieczyste	700.314	13.893
Umowy przedwstępne / warunkowe	267.107	5.429
Razem	**967.421**	**19.322**

Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące banku ziemi Grupy ROBYG, w tym (i) lokale mieszkalne i użytkowe; oraz (ii) grunty posiadane przez joint ventures Grupy w podziale na strukturę własności oraz etap inwestycyjny projektu według stanu na 31 marca 2026 roku.

	Potencjalna PU (m^2)	Potencjalna liczba lokali
Własność / użytkowanie wieczyste	**700.314**	**13.893**
Pozwolenie na budowę – wydane[(1)]	137.057	2.680
Złożony wniosek o pozwolenie na budowę[(1)]	237.266	5.141
Wniosek o pozwolenie na budowę – w przygotowaniu[(1)]	230.128	4.155
Warunki zabudowy/plan zagospodarowana – w przygotowaniu[(1)]	18.270	321
Warunki zabudowy/plan zagospodarowana – w toku[(1)]	77.593	1.596
Umowy przedwstępne / warunkowe	**267.107**	**5.429**
Złożony wniosek o pozwolenie na budowę[(1)]	20.900	430
Wniosek o pozwolenie na budowę – w przygotowaniu[(1)]	116.395	2.426
Warunki zabudowy/plan zagospodarowana – w toku[(1)]	129.812	2.573
Razem	**967.421**	**19.322**

Źródło: Spółka

[(1)] Definicje zgodne z tabelą poprzedzającą.

Bank ziemi według stanu na 31 marca 2026 roku przy założeniu realizacji transferów gruntów między ROBYG a Vantage

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące banku ziemi Grupy ROBYG, w tym (i) lokale mieszkalne i użytkowe; oraz (ii) grunty posiadane przez joint ventures Grupy w podziale na etapy inwestycyjne projektów według stanu na 31 marca 2026 roku przy założeniu realizacji planowanych transakcji sprzedaży i kupna gruntów pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage.

	Potencjalna PU (m^2)	Potencjalna liczba lokali
Pozwolenie na budowę – wydane[(1)]	186.775	3.643
Złożony wniosek o pozwolenie na budowę[(1)]	218.724	4.601
Wniosek o pozwolenie na budowę – w przygotowaniu[(1)]	287.454	5.397
Warunki zabudowy/plan zagospodarowana – w przygotowaniu[(1)]	18.270	321
Warunki zabudowy/plan zagospodarowana – w toku[(1)]	193.405	3.862
Razem	**904.628**	**17.824**

Źródło: Spółka

[(1)] Definicje zgodne z tabelą poprzedzającą.

Tabela zamieszczona poniżej przedstawia informacje dotyczące banku ziemi Grupy ROBYG, w tym (i) lokale mieszkalne i użytkowe; oraz (ii) grunty posiadane przez joint ventures Grupy w podziale na strukturę własności według stanu na 31 marca 2026 roku przy założeniu realizacji planowanych transakcji sprzedaży i kupna gruntów pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage.

	Potencjalna PU (m^2)	Potencjalna liczba lokali
Własność / użytkowanie wieczyste	585.789	11.368
Umowy przedwstępne / warunkowe	248.719	5.049
Grunty, które mają zostać nabyte od Grupy Vantage	70.120	1.407
Razem	**904.628**	**17.824**

Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące banku ziemi Grupy ROBYG, w tym (i) lokale mieszkalne i użytkowe; oraz (ii) grunty posiadane przez joint ventures Grupy w podziale na strukturę własności oraz etap inwestycyjny projektu według stanu na 31 marca 2026 roku przy założeniu realizacji planowanych transakcji sprzedaży i kupna gruntów pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage.

	Potencjalna PU (m^2)	Potencjalna liczba lokali
Własność / użytkowanie wieczyste	**585.789**	**11.368**
Pozwolenie na budowę – wydane[(1)]	134.845	2.591
Złożony wniosek o pozwolenie na budowę[(1)]	204.613	4.311
Wniosek o pozwolenie na budowę – w przygotowaniu[(1)]	175.467	3.049
Warunki zabudowy/plan zagospodarowana – w przygotowaniu[(1)]	18.270	321
Warunki zabudowy/plan zagospodarowana – w toku[(1)]	52.593	1.096
Umowy przedwstępne / warunkowe	**248.719**	**5.049**
Złożony wniosek o pozwolenie na budowę[(1)]	14.111	290
Wniosek o pozwolenie na budowę – w przygotowaniu[(1)]	104.797	2.186
Warunki zabudowy/plan zagospodarowana – w toku[(1)]	129.812	2.573
Grunty, które mają zostać nabyte od Grupy Vantage	**70.120**	**1.407**
Pozwolenie na budowę – wydane[(1)]	51.930	1.052
Wniosek o pozwolenie na budowę – w przygotowaniu[(1)]	7.190	162
Warunki zabudowy/plan zagospodarowana – w toku[(1)]	11.000	193
Razem	**904.628**	**17.824**

Źródło: Spółka

[(1)] Definicje zgodnie z tabelą poprzedzającą.

Bank ziemi Grupy ROBYG – transakcje zbycia i nabycia gruntów zawierane z Grupą Vantage według stanu na 31 marca 2026 roku

Poniższe tabele przedstawiają podsumowanie transakcji sprzedaży i nabycia nieruchomości gruntowych pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage zawartych w 2026 roku, przy czym część umów została zawarta w formie umów ostatecznych, a część w formie umów przedwstępnych, bądź też przedwstępnych warunkowych.

Z tytułu sprzedaży gruntów na rzecz Grupy Vantage, Grupa ROBYG uzyska łączne wpływy netto w wysokości 384 mln PLN. Środki te będą płatne w roku 2026 oraz 2027, zgodnie z warunkami zawartych umów. Z powyższej kwoty 97 mln PLN netto zostało już otrzymane przez Grupę ROBYG w poprzednich latach na podstawie wcześniej zawartych umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży tych nieruchomości. Łączny zysk brutto ze sprzedaży tych gruntów, który zostanie rozpoznany przez Grupę ROBYG w roku 2026 i 2027, wyniesie około 60 mln PLN.

Jednocześnie, w związku z nabyciem gruntów przez Grupę ROBYG od Grupy Vantage, łączna cena zakupu tych gruntów wynosi 165 mln PLN netto i zostanie uiszczona w latach 2026–2027, zgodnie z harmonogramami płatności oraz warunkami określonymi w poszczególnych umowach. Szacowana nadwyżka gotówkowa, którą Grupa ROBYG otrzyma w wyniku tych transakcji (uwzględniając zapłacone już zaliczki), wyniesie ok. 219 mln PLN.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie zawartych w 2026 roku transakcji sprzedaży gruntów przez Grupę ROBYG do Grupy Vantage w podziale na miasto i dzielnicę, według stanu na dzień 31 marca 2026 r.

Miasto	Dzielnica	Cena sprzedaży gruntu (mln PLN)	PU m^2	Średnia cena sprzedaży gruntu (PLN / PU m^2)
Warszawa	Białołęka	30	15.027	2.012
	Mokotów	117	25.089	4.643
	Wilanów	109	31.493	3.472
	Włochy	141	40.910	3.443
Trójmiasto	Gdańsk, Oliwa	53	28.519	1.852
	Gdańsk, Śródmieście	10	2.331	4.248
Wrocław	Fabryczna	22	21.000	1.042
RAZEM	**-**	**482**	**164.369**	**2.929**

Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie zawartych w 2026 roku transakcji zakupu gruntów przez Grupę ROBYG od Grupy Vantage w podziale na miasto i dzielnicę, według stanu na dzień 31 marca 2026 r.

Miasto	Dzielnica	Cena zakupu gruntu (mln PLN)	PU m^2	Średnia cena zakupu gruntu (PLN / PU m^2)
Wrocław	Iwiny	8	6.958	1.164
	Krzyki	93	34.563	2.699
Poznań	Jeżyce	25	14.535	1.727
	Piątkowo	16	5.382	2.880
Łódź	Śródmieście	23	20.387	1.138
RAZEM	**-**	**165**	**81.825**	**2.019**

Źródło: Spółka

Wartość banku ziemi Grupy

Zgodnie z treścią Raportu z Wyceny, sporządzonego przez zespół niezależnych rzeczoznawców majątkowych Savills, łączna wartość rynkowa nieruchomości w banku ziemi Grupy, na datę 31 grudnia 2025 r. (tj. na datę wyceny) wynosiła 4.342,6 mln PLN netto (bez uwzględniania kosztów zakupu i VAT), w tym: (i) nieruchomości należące do Grupy ROBYG (tj. będące w posiadaniu Spółek Zależnych, w których 100% udziałów bezpośrednio lub pośrednio posiada Spółka) o łącznej wartości 2.928,6 mln PLN, z czego nieruchomości wyceniane przy założeniach specjalnych szczegółowo opisanych w Raporcie z Wyceny o wartości 20,2 mln PLN oraz pozostałe nieruchomości o wartości 2.908,4 mln PLN; (ii) nieruchomości stanowiące lub które będą stanowić przedmiot umów przedwstępnych zawartych przez Grypę o łącznej wartości 701,4 mln PLN, z czego nieruchomości wyceniane przy założeniach specjalnych szczegółowo opisanych w Raporcie z Wyceny o wartości 313,9 mln PLN oraz pozostałe nieruchomości o wartości 387,5 mln PLN, a także (iii) nieruchomości realizowane w formule JV (tj. posiadane przez joint ventures Grupy lub Spółki Zależne z udziałem wspólnika posiadającego udział niekontrolujący) o łącznej wartości 712,6 mln PLN (gdzie wskazana wartość odnosi się do całej wartości nieruchomości posiadanych przez takie podmioty, bez jej korygowania w oparciu o proporcję udziałów poszczególnych partnerów (udziałowców) w takim podmiocie).

Raport z Wyceny odnosi się do stanu banku ziemi Grupy na dzień 31 grudnia 2025 r., wobec czego nie uwzględnia nieruchomości nabytych w okresie od tej daty do dnia 21 maja 2026 r. (tj. do daty sporządzenia Raportu z Wyceny). Przyczyną ustalenia daty wyceny na 31 grudnia 2025 r. oraz braku uwzględnienia w Raporcie z Wyceny danych za kolejne okresy finansowe aż do daty raportu (w tym za I kwartał 2026 r.) jest: (i) czasochłonność prac związanych z przygotowaniem Raportu z Wyceny, która nie pozwala na jego bieżącą aktualizację aż do daty kolejnych informacji finansowych zawartych w Prospekcie (tj. do daty 31 marca 2026 r.), tudzież aż do Daty Prospektu; oraz (ii) fakt, że data 31 grudnia 2025 r. stanowi jednocześnie datę, na którą Spółka dokonuje przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych do ich wartości godziwej na potrzeby przygotowania swoich skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Nieruchomości objęte Raportem z Wyceny, które na dzień 31 grudnia 2025 r. stanowiły przedmiot umów przedwstępnych będą nabywane w całości przez Spółki Zależne w terminach przewidzianych w tych umowach (nieruchomości te nie będą nabywane bezpośrednio przez Spółkę ani przez joint ventures Grupy). Terminy nabywania nieruchomości nie są jednolite dla każdej z umów, a zawarcie umów przyrzeczonych nabycia nieruchomości zależy od

spełnienia warunków przewidzianych w umowach przedwstępnych. Przy założeniu spełnienia tych warunków dla każdej z umów przedwstępnych objętych Raportem z Wyceny, Grupa szacuje, że zawarcie wszystkich przyrzeczonych transakcji nabycia tych nieruchomości nastąpi w perspektywie około 3 lat (tj. do końca 2028 roku).

W okresie od daty według stanu, na którą sporządzony został Raport z Wyceny (tj. od dnia 31 grudnia 2025 r.) do daty sporządzenia tego raportu (tj. do dnia 21 maja 2026 r.) Grupa nie nabywała nieruchomości ani nie zawierała umów przedwstępnych nabycia nieruchomości innych niż: (i) zawarcie w dniu 6 marca 2026 r. ostatecznych umów zakupu nieruchomości w Krakowie, w dzielnicy Prądnik Biały; (ii) zawarcie w dniu 31 marca 2026 r. ostatecznej umowy zakupu nieruchomości w Iwinach, w powiecie Wrocławskim (dane nt. projektów realizowanych na nieruchomościach w Iwinach i w Krakowie zostały zaprezentowane w tabelach w pkt 9.9 *„Portfel projektów deweloperskich - Projekty w budowie oraz projekty w przygotowaniu – Projekty w przygotowaniu"*); oraz (iii) zawarcie w dniu 24 kwietnia 2026 r. umowy przedwstępnej zakupu nieruchomości w Piasecznie (zob. pkt 8.2 *„Tendencje, prawdopodobne przyszłe zdarzenia i istotne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2025 r. – Istotne zdarzenia po dniu 31 marca 2026 r."*).

W okresie od dnia 1 kwietnia 2026 r. do dnia 31 maja 2026 r. nie miały miejsca zbycia nieruchomości stanowiących własność Grupy ROBYG, z wyjątkiem zbycia części nieruchomości z banku ziemi Grupy ROBYG na rzecz Grupy Vantage, w wykonaniu planowanych transakcji sprzedaży i zakupu gruntów pomiędzy tymi grupami kapitałowymi, które to transakcje (jak również zmiany stanu banku ziemi Grupy ROBYG w wyniku tych transakcji) zostały szczegółowo opisane powyżej, w ramach niniejszego pkt 9.8 *„Bank ziemi"*).

Powyższe dane na temat wartości rynkowej banku ziemi Grupy należy analizować łącznie z treścią Raportu z Wyceny, włączonego do Prospektu przez odniesienie (zob. pkt 3.11 *„Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie"*).

Grupa ROBYG nie dokonuje przeszacowania swojego banku ziemi – z wyjątkiem długoterminowych działek gruntu, które są definiowane jako nieruchomości inwestycyjne zgodnie ze standardami rachunkowości Grupy (zob. pkt 8.1 *„Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej – Czynniki mające wpływ na wyniki operacyjne i finansowe Grupy – Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej"*).

9.9. Portfel projektów deweloperskich

W latach 2023–2025 oraz w pierwszym kwartale 2026 roku Grupa ROBYG ukończyła (tj. rozpoczęła proces przekazywania lokali, z czego przekazała klientom przynajmniej jeden lokal w ramach etapu projektu deweloperskiego) 54 etapy projektów deweloperskich (w tym 28 etapów w 2023 roku, 10 etapów w 2024 roku, 15 etapów w 2025 roku oraz 1 etap w pierwszym kwartale 2026 roku) oraz przekazała swoim klientom 7.669 lokale mieszkalne i użytkowe (w tym przekazania dokonane przez joint ventures Grupy, ale z wyłączeniem przekazań lokali wykazywanych, jako nieruchomości inwestycyjne).

Przedsprzedaż i przekazania lokali

Przedsprzedaż lokali

Średnia cena netto zakontraktowanego lokalu za metr kwadratowy wyniosła 11.872 PLN/m^2 w 2023 roku, 13.858 PLN/m^2 w 2024 roku (wzrost o 16,73% r/r), 14.165 PLN/m^2 w 2025 roku (wzrost o 2,22% r/r) oraz 13.799 PLN/m^2 w pierwszym kwartale 2026 roku (spadek o 4% r/r).

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące łącznej PU oraz liczby lokali zakontraktowanych przez Grupę (z uwzględnieniem przedsprzedaży realizowanej przez joint ventures Grupy, ale z wyłączeniem przedsprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) w podziale geograficznym w latach 2023–2025 oraz w pierwszym kwartale 2026 roku.

	Łączna liczba lokali zakontraktowanych w 3-miesięcznym okresie zakończonym 31 marca	**Łączna liczba lokali zakontraktowanych w 12-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia**			**Łączna PU (w m^2) lokali zakontraktowanych w 3-miesięcznym okresie zakończonym 31 marca**	**Łączna PU (w m^2) lokali zakontraktowanych w 12-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia**		
	2026	**2025**	**2024**	**2023**	**2026**	**2025**	**2024**	**2023**
Warszawa	241	1.068	579	1.481	11.521	53.154	33.746	71.861
Trójmiasto	244	943	611	1.291	11.858	43.209	39.195	67.925
Poznań	78	346	152	118	3.810	16.643	6.248	4.863
Wrocław	45	203	119	181	3.055	12.286	7.372	11.430
Łódź	12	13	0	0	439	975	0	0
RAZEM	**620**	**2.573**	**1.461**	**3.071**	**30.683**	**126.267**	**86.561**	**156.079**

Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące łącznej PU oraz liczby lokali zakontraktowanych przez Grupę (z uwzględnieniem przedsprzedaży realizowanej przez joint ventures Grupy, ale z wyłączeniem przedsprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) w podziale na kategorie cenowe w latach 2023–2025 oraz w pierwszym kwartale 2026 roku.

	Łączna liczba lokali zakontraktowanych w 3-miesięcznym okresie zakończonym 31 marca	Łączna liczba lokali zakontraktowanych w 12-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia			Łączna PU (w m²) lokali zakontraktowanych w 3-miesięcznym okresie zakończonym 31 marca	Łączna PU (w m²) lokali zakontraktowanych w 12-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia		
	2026	2025	2024	2023	2026	2025	2024	2023
Kategoria przystępna cenowo	144	368	117	638	6.814	15.463	7.760	35.061
Kategoria średnia	335	1.653	1.027	1.955	17.311	84.657	58.500	94.814
Kategoria premium	141	552	317	478	6.557	26.147	20.302	26.204
RAZEM	**620**	**2.573**	**1.461**	**3.071**	**30.683**	**126.267**	**86.561**	**156.079**

Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące łącznej PU oraz wartości kontraktacji zrealizowanej przez Grupę (z uwzględnieniem przedsprzedaży realizowanej przez joint ventures Grupy, ale z wyłączeniem przedsprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) w podziale geograficznym w latach 2023–2025 oraz w pierwszym kwartale 2026 roku (w tys. PLN).

	Łączna wartość kontraktacji w 3-miesięcznym okresie zakończonym 31 marca	Łączna wartość kontraktacji w 12-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia (tys. PLN)			Łączna PU lokali zakontraktowanych w 3-miesięcznym okresie zakończonym 31 marca	Łączna PU lokali zakontraktowanych w 12-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia (m²)		
	2026	2025	2024	2023	2026	2025	2024	2023
Warszawa	178.226	825.269	535.237	931.031	11.521	53.154	33.746	71.861
Trójmiasto	154.485	618.642	507.836	771.380	11.858	43.209	39.195	67.925
Poznań	51.181	187.239	72.673	52.193	3.810	16.643	6.248	4.863
Wrocław	34.185	145.770	83.823	98.366	3.055	12.286	7.372	11.430
Łódź	5.312	11.685	0	0	439	975	0	0
RAZEM	**423.389**	**1.788.605**	**1.199.569**	**1.852.970**	**30.683**	**126.267**	**86.561**	**156.079**

Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące łącznej PU oraz wartości kontraktacji zrealizowanej przez Grupę (w tym przedsprzedaży przez spółki joint venture Grupy, ale z wyłączeniem przedsprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) w podziale na kategorie cenowe w okresie od 2023 do 2025 roku oraz w pierwszym kwartale 2026 roku (w tys. PLN).

	Łączna wartość kontraktacji w 3-miesięcznym okresie zakończonym 31 marca (tys. PLN)	Łączna wartość kontraktacji w 12-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia (tys. PLN)			Łączna PU lokali zakontraktowanych w 3-miesięcznym okresie zakończonym 31 marca (m²)	Łączna PU lokali zakontraktowanych w 12-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia (m²)		
	2026	2025	2024	2023	2026	2025	2024	2023
Kategoria przystępna cenowo	62.858	150.327	78.110	292.826	6.814	15.463	7.760	35.061
Kategoria średnia	237.984	1.160.555	766.673	1.154.519	17.311	84.657	58.500	94.814
Kategoria premium	122.547	477.723	354.786	405.625	6.557	26.147	20.302	26.204
RAZEM	**423.389**	**1.788.605**	**1.199.569**	**1.852.970**	**30.683**	**126.267**	**86.561**	**156.079**

Źródło: Spółka

Przedsprzedaż w roku zakończonym 31 grudnia 2023

W 2023 roku Grupa odnotowała wzrost poziomu przedsprzedaży w porównaniu do roku 2022 – zarówno w ujęciu wartościowym, jak i wolumenowym. Wartość zakontraktowanych lokali wzrosła z 1.075,9 mln PLN do 1.853 mln PLN, co stanowi wzrost o 72,2% rok do roku. Jednocześnie liczba zakontraktowanych lokali wzrosła z 2.114 do 3.071 (+45,3%), a łączna PU kontraktacji wzrosła ze 100,9 tys. m^2 do 156,1 tys. m^2 (+54,7%). Średnia cena przedsprzedaży za metr kwadratowy wzrosła z 10.662 PLN do 11.872 PLN (+11,3%), natomiast średnia wartość lokalu zakontraktowanego wzrosła z 509.000 PLN do 603.000 PLN (+18,6%). Średnia powierzchnia użytkowa lokalu zakontraktowanego wyniosła 50,8 m^2 w porównaniu do 47,7 m^2 w 2022 roku. Wzrost wartości przedsprzedaży w 2023 roku wynikał przede wszystkim z wyższego wolumenu sprzedaży, tj. większej liczby zakontraktowanych lokali oraz większej łącznej powierzchni użytkowej, a w mniejszym stopniu ze wzrostu średniej ceny sprzedaży.

Z perspektywy makroekonomicznej pierwsza połowa 2023 roku charakteryzowała się relatywnie wysokimi stopami procentowymi Narodowego Banku Polskiego, co ograniczało dostępność finansowania hipotecznego i przyczyniało się do ostrożnych zachowań kupujących. We wrześniu i październiku 2023 roku Rada Polityki Pieniężnej dokonała dwóch obniżek stóp procentowych (odpowiednio o 75 i 25 punktów bazowych). Zmiana kierunku polityki pieniężnej stanowiła istotny sygnał dla rynku i wsparła poprawę nastrojów konsumenckich, a także zwiększyła zainteresowanie finansowaniem zakupu nieruchomości kredytami hipotecznymi. Ważnym czynnikiem wpływającym na oczekiwania rynkowe było również ogłoszenie i uruchomienie z dniem 1 lipca 2023 roku rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%". Ogłoszenie programu mogło wpłynąć na postrzeganie przyszłego popytu i poziomów cen, co z kolei mogło skłonić część klientów do szybszego podjęcia decyzji zakupowych w przewidywaniu potencjalnych wzrostów cen lub ograniczenia dostępności oferty.

Struktura sprzedaży w 2023 roku pozostała spójna z długoterminową strategią Grupy polegającą na koncentracji działalności na największych i najbardziej płynnych rynkach mieszkaniowych w Polsce, tj. w Warszawie i Trójmieście (w szczególności w Gdańsku). W porównaniu do 2022 roku udział Trójmiasta w strukturze sprzedaży wzrósł, natomiast udział Warszawy pozostał stabilny. Jednocześnie w strukturze kategorii cenowych nastąpiło przesunięcie w stronę kategorii średniej, której udział w liczbie zakontraktowanych lokali wzrósł do 63,7% (z 52,2% w 2022 roku) przy jednoczesnym odnotowaniu wzrostu udziału kategorii premium (15,6%). Udział kategorii przystępnej spadł do 20,8%, co wraz ze wzrostem średniej powierzchni użytkowej wsparło wzrost średniej wartości transakcji. Wyższy poziom przedsprzedaży osiągnięty w 2023 roku stanowił istotny czynnik kształtujący skalę działalności Grupy w kolejnych okresach.

Przedsprzedaż w roku zakończonym 31 grudnia 2024

W 2024 roku wartość przedsprzedaży Grupy wyniosła 1.199,6 mln PLN, co stanowi spadek o 35,3% w porównaniu do roku 2023 (1.853,0 mln PLN). Liczba zakontraktowanych lokali spadła z 3.071 do 1.461 (-52,4%), zaś łączna PU zakontraktowanych zmniejszyła się ze 156,1 tys. m^2 do 86,6 tys. m^2 (-44,5%). Jednocześnie średnia cena kontraktacji za metr kwadratowy wzrosła z 11.872 PLN do 13.858 PLN (+16,7% rok do roku), a średnia wartość lokalu zakontraktowanego wzrosła z 603.000 PLN do 821.000 PLN (+36,1%). Średnia powierzchnia użytkowa lokalu zakontraktowanego wzrosła do 59,3 m^2 (z 50,8 m^2 w 2023 roku).

W 2024 odnotowano spadek wolumenu przedsprzedaży, któremu towarzyszył wzrost średnich cen zakontraktowanych lokali oraz ich średniej wartości. Spadek wartości przedsprzedaży był głównie konsekwencją mniejszej skali działalności, połączonej z przesunięciem struktury sprzedaży w stronę większych lokali oraz kategorii o wyższych cenach jednostkowych.

Spadek liczby lokali sprzedanych w ramach przedsprzedaży wynikał przede wszystkim z niekorzystnego otoczenia makro-ekonomicznego oraz czynników regulacyjnych. W 2024 roku stopa referencyjna Narodowego Banku Polskiego utrzymywała się na poziomie 5,75% przez cały rok, co przekładało się na relatywnie wysoki koszt finansowania hipotecznego. Wysokie stopy procentowe ograniczyły zdolność kredytową części potencjalnych nabywców i zmniejszyły atrakcyjność zakupów finansowanych kredytem, co prowadziło do odkładania decyzji o zakupie w czasie.

Dodatkowym czynnikiem wpływającym na popyt była niepewność związana z zapowiedziami nowych programów rządowych wspierających zakup pierwszego mieszkania. Publiczne dyskusje obejmowały propozycje nowych instrumentów wsparcia dla kupujących nieruchomości – to spowodowało, że część klientów wstrzymała się z decyzjami o zakupie w oczekiwaniu na potencjalnie preferencyjne warunki finansowania. Jednoczesne wygaśnięcie programu „Bezpieczny Kredyt 2%", który znacząco stymulował sprzedaż w 2023 roku, przyczyniło się do zmniejszenia aktywności zakupowej (szczególnie w kategorii przystępnej).

Na poziom przedsprzedaży wpłynęły również czynniki podażowe. Po wynikach sprzedaży z 2023 roku liczba lokali dostępnych w ofercie ROBYG na koniec tamtego okresu była relatywnie ograniczona – wynosiła 819 lokali. Choć liczba pozwoleń na budowę uzyskanych przez Grupę w 2024 była wyższa niż rok wcześniej, znaczną część tych pozwoleń

uzyskano dopiero w drugiej połowie roku (głównie od końca trzeciego kwartału). W efekcie projekty objęte tymi pozwoleniami zostały wprowadzone na rynek dopiero pod koniec roku lub w kolejnych okresach, przez co wywarły ograniczony wpływ na liczbę lokali dostępnych do sprzedaży w ciągu roku 2024. Przedłużające się procesy administracyjne, w tym te związane z okresem wy-borów samorządowych oraz zmianami organizacyjnymi w organach administracji publicznej, skutkowały opóźnieniami w wydawaniu pozwoleń na budowę, co ograniczyło możliwość wprowadzania do sprzedaży nowych etapów inwestycji.

Struktura przedsprzedaży w 2024 roku pozostała spójna z koncentracją Grupy na rynkach warszawskim i trójmiejskim, które nadal stanowiły priorytetowe centra sprzedaży. W ujęciu kategorii cenowych dominowała kategoria średnia, w której udział liczby lokali zakontraktowanych wyniósł 70,3% – przy jednoczesnym utrzymaniu istotnego udziału kategorii premium (21,7%), natomiast wkład kategorii przystępnej był relatywnie niski (8,0%). Taka struktura przedsprzedaży przełożyła się na wzrost średniej ceny za metr kwadratowy i wzrost średniej wartości lokalu.

Przedsprzedaż w roku zakończonym 31 grudnia 2025

W 2025 roku przedsprzedaż Grupy wyniosła 1.788,6 mln PLN, co stanowi wzrost o 49,1% w porównaniu do 2024 roku (1.199,6 mln PLN). Liczba lokali zakontraktowanych wzrosła z 1.461 do 2.573 (+76,1%), natomiast łączna PU zakontraktowana wzrosła z 86,6 tys. m^2 do 126,3 tys. m^2 (+45,9%). Średnia cena przedsprzedaży za metr kwadratowy wzrosła nieznacznie z 13.858 PLN do 14.165 PLN (+2,2% rok do roku). Jednocześnie średnia wartość lokalu zakontraktowanego spadła z 821.000 PLN do 695.000 PLN (-15,3%), co było wynikiem zmniejszenia średniej powierzchni użytkowej zakontraktowanych lokali z 59,3 m^2 do 49,1 m^2 (-17,2%).

Wzrost wartości przedsprzedaży w 2025 roku był napędzany głównie przez wyższy wolumen sprzedaży – zarówno pod względem liczby lokali, jak i łącznej powierzchni użytkowej – przy relatywnie stabilnych średnich cenach za metr kwadratowy. Zmniejszenie średniej powierzchni użytkowej przełożyło się na niższą średnią wartość jednostkową, co odzwierciedla większy udział mniejszych lokali w strukturze sprzedaży.

Otoczenie rynkowe w 2025 roku charakteryzowało się większą stabilizacją w porównaniu do wcześniejszych lat. Kluczowym czynnikiem wspierającym sprzedaż był wzrost popytu na kredyty hipoteczne, wynikający z dalszych obniżek stóp procentowych przez Narodowy Bank Polski. Spadek kosztów finansowania poprawił dostępność kredytów i zwiększył zdolność kredytową potencjalnych nabywców. Co więcej, płace nominalne wzrosły rok do roku o około 7% – poprawiło to kondycję finansową gospodarstw domowych i zwiększyło ich możliwości w zakresie finansowania zakupu nieruchomości. Wyższa zdolność kredytowa znalazła odzwierciedlenie w rosnącej średniej wartości wniosków o kredyt hipoteczny oraz zwiększonym zainteresowaniu zakupem mieszkań.

W 2025 roku ustabilizowały się również oczekiwania klientów dotyczące programów rządowych wspierających zakup mieszkania. W przeciwieństwie do roku 2024, kiedy część nabywców odkładała decyzje w oczekiwaniu na wprowadzenie nowych instrumentów wsparcia, w roku 2025 efekt ten wygasł, co zaowocowało uwolnieniem wcześniej odroczonego popytu.

Do wzrostu przedsprzedaży przyczyniły się również czynniki podażowe. W 2025 roku Grupa uzyskała pozwolenia na budowę dla 3.683 lokali. Większa przewidywalność procesów administracyjnych w porównaniu do okresu przejściowego w latach 2023 i 2024 pozwoliła na sprawniejsze wprowadzanie nowych etapów inwestycji na rynek, zwiększając tym samym skalę przedsprzedaży.

Przedsprzedaż w 3-miesięcznym okresie zakończonym 31 marca 2026 r.

W pierwszym kwartale 2026 roku przedsprzedaż Grupy wyniosła 423,4 mln PLN, co stanowi wzrost o 18,7% w porównaniu do pierwszego kwartału 2025 roku (356,7 mln PLN). Liczba lokali zakontraktowanych wzrosła z 500 do 620 (+24,0%), natomiast łączna PU zakontraktowana wzrosła z 24,8 tys. m^2 do 30,7 tys. m^2 (+23,8%). Średnia cena przedsprzedaży za metr kwadratowy spadła z 14.376 PLN do 13.799 PLN (-4% r/r). Jednocześnie średnia wartość lokalu zakontraktowanego spadła z 713.000 PLN do 682.000 PLN (-4,3%). Średnia powierzchnia użytkowa zakontraktowanych lokali w analizowanym okresie utrzymała się na podobnym poziomie 49,5 m^2.

Wzrost wartości przedsprzedaży w pierwszym kwartale 2026 roku był przede wszystkim efektem zwiększenia wolumenu sprzedaży, zarówno pod względem liczby zakontraktowanych lokali, jak i łącznej powierzchni użytkowej, przy jednoczesnym niewielkim spadku średniej ceny za metr kwadratowy. Pomimo obniżenia średniej wartości zakontraktowanego lokalu, średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych mieszkań utrzymała się na stabilnym poziomie około 49,5 m^2.

Otoczenie rynkowe w pierwszym kwartale 2026 roku pozostawało relatywnie stabilne, przy utrzymującym się popycie na lokale mieszkaniowe wspieranym poprawą dostępności finansowania hipotecznego oraz utrzymującym się wzrostem wynagrodzeń nominalnych. Dodatkowym czynnikiem wspierającym rynek były kolejne obniżki stóp procentowych przez Narodowy Bank Polski, które przyczyniły się do spadku kosztów finansowania oraz poprawy

dostępności kredytów hipotecznych. Korzystne warunki kredytowe oraz poprawa zdolności kredytowej gospodarstw domowych wspierały decyzje zakupowe klientów, co znalazło odzwierciedlenie w wyższym wolumenie kontraktacji.

Do wzrostu przedsprzedaży przyczyniły się również czynniki podażowe, w tym kontynuacja wprowadzania do sprzedaży nowych etapów realizowanych inwestycji oraz utrzymanie szerokiej oferty lokali dostosowanej do aktualnej struktury popytu.

Przekazania lokali

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące łącznej PU oraz przychodów z przekazań zrealizowanych przez Grupę (z uwzględnieniem przekazań na projektach realizowanych w formule joint venture, ale z wyłączeniem przekazań nieruchomości inwestycyjnych) w podziale geograficznym w latach 2023–2025 oraz w pierwszym kwartale 2026 roku (w tys. PLN).

	Łączne przychody z przekazanych lokali w 3-miesięcznym okresie zakończonym 31 marca (tys. PLN)	**Łączne przychody z przekazanych lokali w 12-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia (tys. PLN)**			**Łączna PU przekazanych lokali w 3-miesięcznym okresie zakończonym 31 marca (m^2)**	**Łączna PU przekazanych lokali w 12-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia (m^2)**		
	2026	**2025**	**2024**	**2023**	**2026**	**2025**	**2024**	**2023**
Warszawa	144.847	737.197	689.113	851.820	9.154	50.170	56.920	73.898
Trójmiasto	29.015	283.710	580.308	655.935	2.344	21.076	49.661	63.629
Poznań	33.856	117.224	67.281	56.250	2.889	10.480	6.170	6.165
Wrocław	15.055	111.171	59.196	171.818	1.384	9.928	6.774	20.346
Łódź	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	**222.773**	**1.249.302**	**1.395.898**	**1.735.823**	**15.771**	**91.653**	**119.525**	**164.038**

Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące łącznej PU oraz przychodów z przekazanych przez Grupę lokali (z uwzględnieniem przekazań lokali na projektach realizowanych w formule joint venture Grupy, ale z wyłączeniem przekazań nieruchomości inwestycyjnych) w podziale na kategorie cenowe w latach 2023–2025 oraz w pierwszym kwartale 2026 roku (w tys. PLN).

	Łączne przychody z przekazanych lokali w 3-miesięcznym okresie zakończonym 31 marca (tys. PLN)	**Łączne przychody z przekazanych lokali w 12-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia (tys. PLN)**			**Łączna PU przekazanych lokali w 3-miesięcznym okresie zakończonym 31 marca (m^2)**	**Łączna PU przekazanych lokali w 12-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia (m^2)**		
	2026	**2025**	**2024**	**2023**	**2026**	**2025**	**2024**	**2023**
Kategoria przystępna	4	9.907	181.896	486.211	0	1.143	21.143	57.738
Kategoria średnia	157.386	905.912	976.156	804.003	11.764	70.548	83.341	75.382
Kategoria premium	65.383	333.483	237.846	445.609	4.006	19.963	15.042	30.918
RAZEM	**222.773**	**1.249.302**	**1.395.898**	**1.735.823**	**15.771**	**91.653**	**119.525**	**164.038**

Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące łącznej PU oraz liczby lokali przekazanych klientom przez Grupę (z uwzględnieniem przekazań na projektach realizowanych w formule joint venture, ale z wyłączeniem przekazań nieruchomości inwestycyjnych) w podziale na rynki działalności Grupy w latach 2023–2025 oraz w pierwszym kwartale 2026 roku.

	Łączna liczba lokali przekazanych w 3-miesięcznym okresie zakończonym 31 marca	**Łączna liczba lokali przekazanych w 12-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia**			**Łączna PU lokali przekazanych w 3-miesięcznym okresie zakończonym 31 marca (m^2)**	**Łączna PU lokali przekazanych w 12-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia (m^2)**		
	2026	**2025**	**2024**	**2023**	**2026**	**2025**	**2024**	**2023**
Warszawa	173	895	1.230	1.580	9.154	50.170	56.920	73.898
Trójmiasto	34	389	846	1.280	2.344	21.076	49.661	63.629

	Łączna liczba lokali przekazanych w 3-miesięcznym okresie zakończonym 31 marca	Łączna liczba lokali przekazanych w 12-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia			Łączna PU lokali przekazanych w 3-miesięcznym okresie zakończonym 31 marca (m²)	Łączna PU lokali przekazanych w 12-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia (m²)		
	2026	2025	2024	2023	2026	2025	2024	2023
Poznań	57	246	146	135	2.889	10.480	6.170	6.165
Wrocław	22	163	109	364	1.384	9.928	6.774	20.346
Łódź	0	0	0	0	0	0	0	0
RAZEM	**286**	**1.693**	**2.331**	**3.359**	**15.771**	**91.653**	**119.525**	**164.038**

Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące łącznej PU oraz liczby lokali przekazanych klientom przez Grupę (z uwzględnieniem przekazań lokali na projektach realizowanych w formule joint venture, ale z wyłączeniem przekazań nieruchomości inwestycyjnych) w podziale na kategorie cenowe w latach 2023–2025 oraz w pierwszym kwartale 2026 roku.

	Łączna liczba lokali przekazanych w 3-miesięcznym okresie zakończonym 31 marca	Łączna liczba lokali przekazanych w 12-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia			Łączna PU lokali przekazanych w 3-miesięcznym okresie zakończonym 31 marca (m²)	Łączna PU lokali przekazanych w 12-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia (m²)		
	2026	2025	2024	2023	2026	2025	2024	2023
Kategoria przystępna	0	20	426	1.178	0	1.143	21.143	57.738
Kategoria średnia	225	1.338	1.667	1.589	11.764	70.548	83.341	75.382
Kategoria premium	61	335	238	592	4.006	19.963	15.042	30.918
RAZEM	**286**	**1.693**	**2.331**	**3.359**	**15.771**	**91.653**	**119.525**	**164.038**

Źródło: Spółka

Sprzedaż i przekazania mieszkań w latach zakończonych 31 grudnia 2023, 2024 i 2025

Liczba lokali przekazanych przez Grupę spadła z 3.359 w 2023 roku do 2.331 w 2024 roku (spadek o 30,6% rok do roku) i dalej do 1.693 w 2025 roku (spadek o 27,4% rok do roku). Ogółem liczba przekazań w 2025 roku była o 49,6% niższa w porównaniu z rokiem 2023.

Relatywnie wysoką liczbę przekazań odnotowanych w 2023 roku częściowo wsparł rekordowy poziom przedsprzedaży osiągnięty w 2021 roku, gdy Grupa zakontraktowała około 4.300 lokali. Biorąc pod uwagę typowy cykl realizacji projektów, który trwa zazwyczaj około 18–24 miesięcy od rozpoczęcia budowy do przekazania lokali, projekty rozpoczęte po tak dobrych wynikach sprzedaży przyczyniły się do zwiększonej liczby lokali przekazanych w 2023 roku.

Spadek liczby przekazań w latach 2024 i 2025 wynikał głównie ze znacznie niższej liczby pozwoleń na budowę uzyskanych przez Grupę w 2023 roku – wtedy Grupa uzyskała pozwolenia na budowę obejmujące około 1.600 lokali (w porównaniu do około 3.100 lokali w 2022 roku i średnio około 3.700 lokali rocznie w latach kolejnych). Mniejsza liczba pozwoleń uzyskanych w 2023 roku ograniczyła liczbę projektów, których budowa mogła się w tamtym okresie rozpocząć.

Znajduje to odzwierciedlenie w liczbie etapów inwestycji ukończonych w kolejnych okresach. Grupa ukończyła 28 etapów w 2023 roku – w porównaniu do 9 etapów w 2024 i 15 etapów w 2025. Relatywnie wyższa liczba przekazań odnotowana w 2024 była częściowo wspierana przez harmonogram przekazań lokali klientom, ponieważ część lokali ukończonych w 2023 roku została przekazana klientom w 2024, co złagodziło spadek liczby przekazań w tamtym roku.

Przychody ze sprzedaży lokali spadły z około 1.736 mln PLN w 2023 roku do około 1.396 mln PLN w 2024 (spadek o 19,6% rok do roku) i dalej do około 1.249 mln PLN w 2025 (spadek o 10,5% rok do roku). Spadek przychodów był mniej wyraźny niż spadek liczby lokali przekazanych w tym samym okresie.

Ta sytuacja podyktowana była głównie wzrostem średniej ceny za metr kwadratowy rozpoznanej w rachunku zysków i strat, która wzrosła z około 10.582 PLN w 2023 roku do 11.679 PLN za w 2024 i dalej do 13.631 PLN w 2025.

Co więcej, w analizowanym okresie wzrosła średnia powierzchnia przekazywanych lokali – z około 48,8 m² w 2023 roku do 51,3 m² w 2024 i 54,1 m² w 2025. Większy średni metraż lokalu przyczynił się do wyższego przychodu rozpoznanego na każdym przekazanym lokalu i częściowo złagodził wpływ spadku liczby przekazań na przychody ogółem.

Struktura przekazywanych lokali przesunęła się również w stronę kategorii cenowych o wyższej wartości. W 2023 roku lokale z kategorii przystępnej, średniej i premium stanowiły odpowiednio około 35%, 47% i 18% wszystkich przekazań. W 2024 roku udział średniej kategorii cenowej wzrósł do ok. 72%, zaś udział kategorii przystępnej spadł do ok. 18%. W 2025 roku udział średniej kategorii cenowej wzrósł jeszcze bardziej – do ok. 79%, natomiast kategoria premium stanowiła około 20% przekazań, a kategoria przystępna była ledwie marginalna.

W wyniku wzrostu średnich cen, większej średniej powierzchni lokali oraz przesunięcia miksu sprzedaży w stronę kategorii z wyższymi cenami, spadek przychodów był mniej dotkliwy niż spadek liczby przekazanych lokali.

Sprzedaż i przekazania mieszkań w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku

Liczba lokali przekazanych przez Grupę wzrosła z 183 lokali w pierwszym kwartale 2025 roku do 286 lokali w pierwszym kwartale 2026 roku (wzrost o 56,3% r/r). Wzrost liczby przekazanych lokali w analizowanym okresie był przede wszystkim efektem harmonogramu realizacji inwestycji Grupy oraz większej liczby lokali dostępnych do przekazania w projektach ukończonych na koniec 2025 roku.

Przychody ze sprzedaży lokali wzrosły z około 143 mln PLN w pierwszym kwartale 2025 roku do około 223 mln PLN w pierwszym kwartale 2026 roku (wzrost o 55,9% r/r). Powyższy wynik był podyktowany głównie wzrostem liczby przekazanych lokali oraz wyższą średnią wartością przekazanego mieszkania w analizowanym okresie. Średnia cena za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu wzrosła z 13.511 PLN w pierwszym kwartale 2025 roku do 14.126 PLN w pierwszym kwartale 2026 roku.

Co więcej, w analizowanym okresie spadła średnia powierzchnia przekazywanych lokali – z 57,8 m^2 w pierwszym kwartale 2025 roku do 55,1 m^2 w pierwszym kwartale 2026 roku. W pierwszym kwartale 2026 roku struktura przekazywanych lokali prezentowała się następująco: 0% lokali – kategoria przystępna cenowo, 79% lokali – kategoria średnia oraz 21% lokali – kategoria premium.

Projekty w budowie oraz projekty w przygotowaniu

Projekty w budowie

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku Grupa ROBYG posiadała rozbudowany portfel projektów w budowie, które zostaną sfinalizowane w ciągu najbliższych kilku lat. Za projekty inwestycyjne w budowie Grupa uznaje te, dla których po otrzymaniu pozwolenia na budowę rozpoczęto faktyczne fizyczne prace budowlane – do czasu rozpoczęcia przekazań lokali klientom, przy czym dany etap zostaje uznany za zakończony w momencie pierwszego lokalu przekazanego w ramach tego etapu.

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku portfel projektów w budowie Grupy (łącznie z projektami joint ventures) obejmował 5.795 lokali o łącznej PU wynoszącej 280.890m^2, które powstawały w ramach 39 etapów projektów w pięciu aglomeracjach miejskich. Największą liczbę nowych lokali Grupa budowała w Trójmieście (2.710 lokali) oraz w Warszawie (1.366 lokali). W trakcie budowy Grupa posiadała również inwestycje w Poznaniu (445 lokali), Wrocławiu (895 lokali) oraz Łodzi (379 lokali).

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji o projektach deweloperskich Grupy ROBYG (łącznie z projektami realizowanymi w formule joint venture) w budowie według stanu na dzień 31 marca 2026 roku.

Liczba lokali w budowie	5.795
PU w budowie (m^2)	280.890
Liczba lokali, których budowę rozpoczęto w 2025 oraz w pierwszym kwartale 2026 roku	4.984
Liczba lokali, których budowę ukończono w 2025 oraz w pierwszym kwartale 2026 roku	1.917
Liczba lokali (przedsprzedaż) w 2025 oraz w pierwszym kwartale 2026 roku	3.193

Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia wybrane informacje dotyczące projektów deweloperskich Grupy ROBYG (łącznie z joint ventures) w budowie według stanu na dzień 31 marca 2026 roku.

Lokalizacja projektu	Nazwa projektu	Dzielnica	Nazwa etapu	Kategoria cenowa	Data rozpoczęcia realizacji projektu	Planowana data przekazania	Liczba lokali	PU (m^2)	Średnia cena zakupu gruntu (PLN/PU)	Stopień zaawansowania sprzedaży (% wszystkich lokali sprzedanych w przed-sprzedaży)	Średnia cena netto nabycia lokalu (PLN / PU m^2)	Przeszacowanie wartości nieruchomości na m^2
Warszawa	Metro Life Apartamenty	Bemowo	Young City 2 A, B	średnia	Q1 2025	Q4 2026	179	8.544	1.334	96%	15.700	0
		Bemowo	Young City 2 C, D	średnia	Q4 2025	Q3 2027	212	10.757	1.368	82%	16.100	0
	Modern City	Bemowo	Modern City F	średnia	Q3 2025	Q4 2026	66	2.991	1.153	97%	12.600	1.217
		Bemowo	Modern City G	średnia	Q3 2025	Q4 2026	94	4.292	1.405	89%	15.400	1.482
		Bemowo	Modern City H	średnia	Q2 2025	Q4 2026	67	3.092	1.388	100%	15.200	1.465
		Bemowo	Modern City I	średnia	Q2 2025	Q4 2026	148	6.146	1.418	97%	15.400	1.496
		Bemowo	Modern City J	średnia	Q1 2025	Q4 2026	84	3.627	1.378	96%	15.100	1.453
	Rytm Mokotowa	Mokotów	Antoniewska 1B	średnia	Q1 2025	Q2 2026	230	12.086	1.479	67%	14.200	0
		Mokotów	Antoniewska 2A	średnia	Q2 2024	Q2 2026	190	9.647	1.494	86%	14.600	0
	Sady Ursynów	Ursynów	Sady Ursynów 1	średnia	Q1 2025	Q3 2026	96	4.441	2.267	90%	15.500	0
Trójmiasto	Kobieli	Brzeźno	Kobieli	premium	Q4 2024	Q3 2026	59	3.487	3.543	78%	18.400	0
	Nadmotławie	Śródmieście	Nadmotławie I	premium	Q2 2025	Q2 2027	212	9.920	628	33%	19.200	3.487
		Śródmieście	Nadmotławie J	premium	Q1 2025	Q4 2026	235	10.536	623	57%	18.800	3.542
	Nowa Wałowa	Śródmieście	Nowa Wałowa 1 (E-E1)	premium	Q2 2025	Q2 2027	171	10.113	4.129	58%	20.100	0
	Nowa Wałowa	Śródmieście	Nowa Wałowa 2 (I-I1)	premium	Q1 2026	Q1 2028	153	9.029	4.339	11%	21.400	0
	Wendy	Śródmieście	Wendy 1 (A)	premium	Q3 2024	Q1 2027	142	6.975	1.479	87%	16.500	799
		Śródmieście	Wendy 2 (B)	premium	Q4 2025	Q4 2027	139	6.747	1.545	27%	17.200	703
		Śródmieście	Wendy 3 (C)	premium	Q4 2025	Q3 2028	137	6.300	1.608	0%[1]	18.600	660
	Leszczyńskich	Zaspa-Rataje	Leszczyńskich 2	premium	Q2 2025	Q4 2026	137	7.244	2.307	53%	21.000	248
	Porto	Letnica	Porto IJK	średnia	Q2 2025	Q2 2027	156	9.270	1.790	99%	14.200	1.513
	Lawendowe Wzgórze	Ujeścisko	Lawendowe Wzgórze C12	średnia	Q3 2025	Q3 2027	53	2.471	809	45%	13.000	0
	Szumilas	Kowale	Szumilas 3A	przystępna	Q1 2025	Q3 2026	166	7.840	244	94%	9.400	0
		Kowale	Szumilas 3B	przystępna	Q2 2025	Q4 2026	185	8.323	249	62%	9.600	0
	Rosa	Ujeścisko-Łostowice	Rosa 1	przystępna	Q1 2024	Q2 2026	48	2.546	1.604	96%	11.500	0

Lokalizacja projektu	Nazwa projektu	Dzielnica	Nazwa etapu	Kategoria cenowa	Data rozpoczęcia realizacji projektu	Planowana data przekazania	Liczba lokali	PU (m^2)	Średnia cena zakupu gruntu (PLN/PU)	Stopień zaawansowania sprzedaży (% wszystkich lokali sprzedanych w przed-sprzedaży)	Średnia cena netto nabycia lokalu (PLN / PU m^2)	Przeszacowanie wartości nieruchomości na m^2
		Ujeścisko-Łostowice	Rosa 2	przystępna	Q2 2024	Q2 2026	60	3.021	1.594	97%	11.400	0
	Foresteria	Wielki Kack	Foresteria 1A	przystępna	Q3 2025	Q4 2027	82	3.908	2.017	0%(1)	10.700	0
		Wielki Kack	Foresteria 1B	przystępna	Q3 2025	Q1 2027	150	7.067	1.908	27%	10.200	0
		Wielki Kack	Feresteria 2C	przystępna	Q4 2024	Q4 2026	127	5.154	1.872	76%	9.800	0
	Pucka	Obłuże	Pucka (Unruga)	średnia	Q1 2026	Q4 2027	128	6.462	1.706	0%(1)	12.200	0
Poznań	Elektrovnia Garbary	Ostrów Tumski	Elektrovnia Garbary Etap 1	premium	Q4 2025	Q4 2027	231	10.922	562	13%	15.300	936
	Początek Piątkowo	Piątkowo	Początek Piątkowo 4	średnia	Q2 2025	Q4 2026	214	9.239	1.004	92%	11.400	250
Wrocław	Apartamenty Krakowska	Krzyki	Krakowska V	średnia	Q1 2026	Q4 2027	249	13.256	2.700	0%(1)	14.000	0
		Krzyki	Krakowska VI	średnia	Q2 2025	Q1 2027	165	8.251	2.703	24%	13.800	0
		Krzyki	Krakowska VIII	średnia	Q4 2024	Q2 2026	186	9.496	2.699	54%	13.600	0
	Trzemska	Stare Miasto	Trzemska 1	średnia	Q1 2026	Q3 2028	108	4.872	2.547	0%(1)	14.800	0
		Stare Miasto	Trzemska 2	średnia	Q1 2026	Q3 2028	187	9.426	2.547	0%(1)	14.800	0
Łódź	Lira House	Śródmieście	Pomorska 108 (1)	średnia	Q3 2025	Q3 2027	197	8.461	1.367	13%	12.300	311
		Śródmieście	Pomorska 108 (2)	średnia	Q3 2025	Q3 2028	182	7.207	1.367	0%(1)	12.700	311
Razem	-	-	-	-	-	-	**5.795**	**280.890**	-	-	-	-

Źródło: Spółka

Daty wskazane jako kwartał, efektywnie mogą oznaczać środek wskazanego okresu.
(1) Projekty kwalifikowane przez Grupę jako projekty w budowie, dla których jednak nie rozpoczęto jeszcze działań sprzedażowych według stanu na dzień 31 marca 2026 r.

Poniższa tabela przedstawia wybrane informacje dotyczące projektów deweloperskich Grupy ROBYG (łącznie z joint ventures) w budowie według stanu na dzień 31 marca 2026 roku, przy założeniu realizacji planowanych transakcji sprzedaży i zakupu gruntów pomiędzy Grupą ROBYG oraz Grupą Vantage.

Lokalizacja projektu	Nazwa projektu	Dzielnica	Nazwa etapu	Kategoria cenowa	Data rozpoczęcia realizacji projektu[1]	Planowana data przekazania lokali[2]	Liczba lokali	PU (m^2)	Średnia cena zakupu gruntu (PLN/ PU m^2)	Stopień zaawansowania kontraktacji [3]	Średnia cena netto nabycia lokalu (PLN/ PU m^2)	Przeszacowanie wartości nieruchomości na m^2
Warszawa	Metro Life Apartamenty	Bemowo	Young City 2 A, B	średnia	Q1 2025	Q4 2026	179	8.544	1.334	96%	15.700	0
	Metro Life Apartamenty	Bemowo	Young City 2 C, D	średnia	Q4 2025	Q3 2027	212	10.757	1.368	82%	16.100	0
	Modern City	Bemowo	Modern City F	średnia	Q3 2025	Q4 2026	66	2.991	1.153	97%	12.600	1.217
	Modern City	Bemowo	Modern City G	średnia	Q3 2025	Q4 2026	94	4.292	1.405	89%	15.400	1.482
	Modern City	Bemowo	Modern City H	średnia	Q2 2025	Q4 2026	67	3.092	1.388	100%	15.200	1.465
	Modern City	Bemowo	Modern City I	średnia	Q2 2025	Q4 2026	148	6.146	1.418	97%	15.400	1.496
	Modern City	Bemowo	Modern City J	średnia	Q1 2025	Q4 2026	84	3.627	1.378	96%	15.100	1.453
	Rytm Mokotowa[4]	Mokotów	Antoniewska 1B	średnia	Q1 2025	Q2 2026	230	12.086	1.479	67%	14.200	0
	Rytm Mokotowa[4]	Mokotów	Antoniewska 2A	średnia	Q2 2024	Q2 2026	190	9.647	1.494	86%	14.600	0
	Sady Ursynów	Ursynów	Sady Ursynów 1	średnia	Q1 2025	Q3 2026	96	4.441	2.267	90%	15.500	0
Trójmiasto	Kobieli	Brzeźno	Kobieli	premium	Q4 2024	Q3 2026	59	3.487	3.543	78%	18.400	0
	Nadmotławie	Śródmieście	Nadmotławie I	premium	Q2 2025	Q2 2027	212	9.920	629	33%	19.200	3.487
	Nadmotławie	Śródmieście	Nadmotławie J	premium	Q1 2025	Q4 2026	235	10.536	623	57%	18.800	3.542
	Nowa Wałowa	Śródmieście	Nowa Wałowa 1 (E-E1)	premium	Q2 2025	Q2 2027	171	10.113	4.129	58%	20.100	0
	Nowa Wałowa	Śródmieście	Nowa Wałowa 2 (I-I1)	premium	Q1 2026	Q1 2028	153	9.029	4.339	11%	21.400	0
	Wendy[4]	Śródmieście	Wendy 1 (A)	premium	Q3 2024	Q1 2027	142	6.975	1.479	87%	16.500	799
	Wendy[4]	Śródmieście	Wendy 2 (B)	premium	Q4 2025	Q4 2027	139	6.747	1.545	27%	17.200	703
	Wendy[4]	Śródmieście	Wendy 3 (C)	premium	Q4 2025	Q3 2028	137	6.300	1.608	0%	18.600	660
	Leszczyńskich	Zaspa - Rataje	Leszczyńskich 2	premium	Q2 2025	Q4 2026	137	7.244	2.307	53%	21.000	248
	Porto	Letnica	Porto IJK	średnia	Q2 2025	Q2 2027	156	9.270	1.790	99%	14.200	1.513
	Lawendowe Wzgórze	Ujeścisko-Łostowice	Lawendowe Wzgórze C12	średnia	Q3 2025	Q3 2027	53	2.471	809	45%	13.000	0
	Szumilas	Kowale	Szumilas 3A	przystępna	Q1 2025	Q3 2026	166	7.840	244	94%	9.400	0
	Szumilas	Kowale	Szumilas 3B	przystępna	Q2 2025	Q4 2026	185	8.323	249	62%	9.600	0

Lokalizacja projektu	Nazwa projektu	Dzielnica	Nazwa etapu	Kategoria cenowa	Data rozpoczęcia realizacji projektu[1]	Planowana data przekazania lokali[2]	Liczba lokali	PU (m^2)	Średnia cena zakupu gruntu (PLN/ PU m^2)	Stopień zaawansowania kontraktacji [3]	Średnia cena netto nabycia lokalu (PLN/ PU m^2)	Przeszacowanie wartości nieruchomości na m^2
	Szumilas	Kowale	Szumilas 3C	przystępna	Q1 2026	Q2 2027	170	7.726	255	39%	9.900	0
	Rosa	Ujeścisko-Łostowice	Rosa 1	przystępna	Q1 2024	Q2 2026	48	2.546	1.604	96%	11.500	0
	Rosa	Ujeścisko-Łostowice	Rosa 2	przystępna	Q2 2024	Q2 2026	60	3.021	1.594	97%	11.400	0
	Foresteria	Wielki Kack	Foresteria 1A	przystępna	Q3 2025	Q4 2027	82	3.908	2.017	0%	10.700	0
	Foresteria	Wielki Kack	Foresteria 1B	przystępna	Q3 2025	Q1 2027	150	7.067	1.908	27%	10.200	0
	Foresteria	Wielki Kack	Feresteria 2C	przystępna	Q4 2024	Q4 2026	127	5.154	1.872	76%	9.800	0
	Pucka	Obłuże	Pucka (Unruga)	średnia	Q1 2026	Q4 2027	128	6.462	1.706	0%	12.200	0
Poznań	Elektrovnia Garbary	Ostrów Tumski	Elektrovnia Garbary Etap 1	premium	Q4 2025	Q4 2027	231	10.922	562	13%	15.300	936
	Początek Piątkowo	Piątkowo	Początek Piątkowo 4	średnia	Q2 2025	Q4 2026	214	9.239	1.004	92%	11.400	250
Wrocław	Apartamenty Krakowska[5]	Krzyki	Krakowska V	średnia	Q1 2026	Q4 2027	249	13.256	2.700	0%	14.000	0
	Apartamenty Krakowska[5]	Krzyki	Krakowska VI	średnia	Q2 2025	Q1 2027	165	8.251	2.703	24%	13.800	0
	Apartamenty Krakowska[5]	Krzyki	Krakowska VIII	średnia	Q4 2024	Q2 2026	186	9.496	2.699	54%	13.600	0
	Trzemska	Stare Miasto	Trzemska 1	średnia	Q1 2026	Q3 2028	108	4.872	2.547	0%	14.800	0
	Trzemska	Stare Miasto	Trzemska 2	średnia	Q1 2026	Q3 2028	187	9.426	2.547	0%	14.800	0
Łódź	Lira House	Śródmieście	Pomorska 108[1]	średnia	Q3 2025	Q3 2027	197	8.461	1.367	13%	12.300	311
	Lira House	Śródmieście	Pomorska 108[2]	średnia	Q3 2025	Q3 2028	182	7.207	1.367	0%	12.700	311
Razem	-		-	-	-	-	**5.795**	**280.890**	-		-	

Źródło: Spółka

Niektóre projekty składają się z więcej niż jednego etapu budowy. Dane przedstawione w tej tabeli stanowią wartości zbiorcze dla wszystkich etapów danego projektu deweloperskiego. Daty wskazane jako kwartał, efektywnie mogą oznaczać środek wskazanego okresu.

[1] Najwcześniejsza data rozpoczęcia spośród wszystkich etapów budowy w ramach danego projektu, przy założeniu rozpoczęcia na początku kwartału.

[2] Najpóźniejsza data przekazania spośród wszystkich etapów budowy w ramach danego projektu, przy założeniu przekazań na koniec kwartału. W przypadku etapów zakończonych w IV kwartale Spółka zakłada, że 80% przekazań nastąpi w tym samym roku, a pozostała część zostanie dostarczona klientom w kolejnym roku.

[3] Postęp mierzony liczbą zakontraktowanych lokali mieszkalnych i użytkowych.

[4] Projekt realizowany przez joint venture Grupy.

[5] Projekt realizowany przez Spółkę Zależną z udziałem wspólnika posiadającego udział niekontrolujący.

Projekty w przygotowaniu

Grupa ROBYG posiada znaczący portfel przyszłych projektów deweloperskich. Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku Grupa (łącznie z joint ventures) posiadała portfel obejmujący 109 etapów projektów w przygotowaniu, co przekłada się na 18.249 lokali o łącznej PU wynoszącej 915.990 m^2, a przy założeniu realizacji planowanych transakcji zbycia i nabycia gruntów zawieranych z Grupą Vantage, portfel ten obejmowałby na dzień 31 marca 2026 r. 99 etapów projektów w przygotowaniu, co przekłada się na 16.751 lokali o łącznej PU wynoszącej 853.197 m^2. Grupa uznaje za projekty deweloperskie w przygotowaniu te, które zamierza zrealizować w przyszłości, ale w stosunku do których nie rozpoczęła jeszcze żadnych prac budowlanych, lecz posiada zabezpieczone prawo do gruntu (w formie własności, użytkowania wieczystego lub zakupu na podstawie umowy warunkowej lub przedwstępnej).

Poniższa tabela przedstawia wybrane informacje dotyczące projektów deweloperskich Grupy ROBYG (łącznie z projektami, które będą realizowane w formule joint venture) w przygotowaniu – wedle stanu na dzień 31 marca 2026 roku.

Lokalizacja projektu	Nazwa projektu[1]	Dzielnica	Kategoria cenowa	Data rozpoczęcia realizacji projektu[2]	Planowana data przekazania[3]	Liczba lokali	PU (m^2)	% zapłaconej ceny gruntu	Liczba etapów	Średni czas realizacji etapu (w miesiącach)	Przeszacowanie wartości nieruchomości na m^2
Warszawa	Opaczewska	Ochota	premium	Q3 2026	Q3 2028	516	26.513	100%	2	18	603
	Przyczółkowa	Wilanów	premium	Q2 2027	Q1 2030	586	41.439	100%	3	18	37
	Osiedle Kameralne	Bemowo	średnia	Q2 2026	Q4 2027	235	12.828	100%	1	21	0
	Antoniewska	Mokotów	średnia	Q4 2026	TBC	1.019	48.147	98%	8	18	0
	Becka	Mokotów	średnia	TBC	TBC	254	12.400	31%	1	TBC	0
	Rytm Mokotowa	Mokotów	średnia	Q2 2026	Q4 2027	160	9.083	100%	1	21	0
	Osiedle Życzliwa	Tachomin	średnia	TBC	TBC	12	1.728	100%	1	12	0
	Bieżuńska	Targówek	średnia	Q1 2027	Q2 2028	344	16.285	100%	1	18	0
	Dzieci Warszawy	Ursus	średnia	Q2 2027	Q2 2029	314	15.999	6%	2	18	0
	Gierdziejewskiego	Ursus	średnia	Q2 2027	TBC	1.083	52.410	21%	4	24	0
	Ryżowa	Ursus	średnia	Q3 2026	TBC	471	22.600	100%	3	18	0
	Bysławska	Wawer	średnia	TBC	TBC	1.000	45.000	18%	5	TBC	0
	City Strefa	Włochy	średnia	Q3 2028	TBC	801	38.686	44%	9	18	0
	Łopuszczańska	Włochy	średnia	Q2 2026	TBC	854	38.381	100%	5	18	354
	Kupiecka	Białołęka	przystępna	Q2 2027	TBC	1.468	74.500	100%	8	24	0
	Stare Babice	Stare Babice	przystępna	Q2 2028	TBC	924	46.200	39%	4	18	0
	Wawer (Wał Miedzyszyński)	Wawer	przystępna	TBC	TBC	395	26.212	22%	1	TBC	0
Trójmiasto	Nadmotławie	Śródmieście	premium	Q4 2026	TBC	333	14.157	100%	3	18	3.872
	Nowa Wałowa	Śródmieście	premium	Q2 2027	Q3 2029	375	20.646	100%	2	18	0
	Wendy	Śródmieście	premium	Q4 2027	Q3 2030	375	19.248	100%	2	18	660

Lokalizacja projektu	Nazwa projektu[1]	Dzielnica	Kategoria cenowa	Data rozpoczęcia realizacji projektu[2]	Planowana data przekazania[3]	Liczba lokali	PU (m²)	% zapłaconej ceny gruntu	Liczba etapów	Średni czas realizacji etapu (w miesiącach)	Przeszacowanie wartości nieruchomości na m²
	Grunwaldzka	Oliwa	średnia	Q2 2026	TBC	897	30.214	100%	2	24	215
	Olszynka	Olszynka	średnia	Q2 2026	Q3 2028	238	11.683	100%	2	24	0
	Wołkowyska	Piecki-Migowo	średnia	Q2 2027	TBC	480	22.800	9%	4	18	0
	Zaspa (Pas Startowy)	Zaspa	średnia	Q2 2026	Q4 2028	431	22.103	100%	2	18	0
	Szumilas	Kowale	przystępna	Q3 2028	TBC	420	19.410	100%	3	18	0
	Foresteria	Wielki Kack	przystępna	Q2 2027	Q4 2030	525	24.445	100%	4	18	0
Poznań	Elektrovnia Garbary	Ostrów Tumski	premium	Q1 2027	TBC	1.054	68.525	100%	11	18	2.136
	Początek Piątkowo	Piątkowo	średnia	Q3 2026	Q1 2029	442	25.935	100%	2	21	898
	Zamenhofa	Rataje	średnia	Q1 2027	TBC	670	30.647	100%	5	18	359
Wrocław	Grabiszyńska	Fabryczna	średnia	Q1 2028	TBC	1.176	58.183	100%	5	18	0
	Iwiny	Iwiny	przystępna	Q3 2026	Q4 2027	132	7.247	100%	1	18	0
Kraków	Węgrzecka	Prądnik Biały	średnia	Q4 2027	Q1 2030	265	12.337	100%	2	18	0
Razem	-	-	-	-	-	**18.249**	**915.990**	-	**109**	-	-

Źródło: Spółka

[1] Niektóre z projektów obejmują więcej niż jeden etap realizacji projektu. Dane przedstawione w niniejszej tabeli stanowią zagregowane wartości danych dla wszystkich etapów realizacji danego projektu inwestycyjnego. Daty wskazane jako kwartał, efektywnie mogą oznaczać środek wskazanego okresu

[2] Najwcześniejsza data rozpoczęcia spośród wszystkich etapów realizacji w ramach danego projektu.

[3] Najpóźniejsza data przekazania spośród wszystkich etapów realizacji w ramach danego projektu.

Poniższa tabela przedstawia wybrane informacje dotyczące projektów deweloperskich Grupy ROBYG (łącznie z projektami, które będą realizowane w formule joint venture) w przygotowaniu – wedle stanu na dzień 31 marca 2026 roku, przy założeniu realizacji planowanych transakcji sprzedaży i zakupu gruntów pomiędzy Grupą ROBYG oraz Grupą Vantage.

Lokalizacja projektu	Nazwa projektu	Dzielnica	Kategoria cenowa	Data rozpoczęcia realizacji projektu[1]	Planowana data przekazania lokali[2]	Liczba lokali	PU (m²)	% zapłaconej ceny gruntu	Liczba etapów	Średni czas realizacji etapu (w miesiącach)	Przeszacowanie wartości nieruchomości na m²
Warsaw	Opaczewska	Ochota	premium	Q3 2026	Q3 2028	516	26.513	100%	2	18	603
	Przyczółkowa	Wilanów	premium	Q2 2027	Q1 2030	586	41.439	100%	3	18	37
	Osiedle Kameralne	Bemowo	średnia	Q2 2026	Q4 2027	235	12.828	100%	1	21	0
	Antoniewska	Mokotów	średnia	Q4 2026	Q2 2030	517	23.058	96%	4	18	0
	Becka	Mokotów	średnia	TBC	TBC	254	12.400	31%	1	TBC	0

Lokalizacja projektu	Nazwa projektu	Dzielnica	Kategoria cenowa	Data rozpoczęcia realizacji projektu[1]	Planowana data przekazania lokali[2]	Liczba lokali	PU (m^2)	% zapłaconej ceny gruntu	Liczba etapów	Średni czas realizacji etapu (w miesiącach)	Przeszacowanie wartości nieruchomości na m^2
	Rytm Mokotowa[3]	Mokotów	średnia	Q2 2026	Q4 2027	160	9.083	100%	1	21	0
	Osiedle Życzliwa	Tarchomin	średnia	TBC	TBC	12	1.728	100%	1	TBC	0
	Bieżuńska	Targówek	średnia	Q1 2027	Q2 2028	344	16.285	100%	1	18	0
	Dzieci Warszawy	Ursus	średnia	Q2 2027	Q2 2029	314	15.999	6%	2	18	0
	Gierdziejewskiego	Ursus	średnia	Q2 2027	TBC	1.083	52.410	21%	4	24	0
	Ryżowa	Ursus	średnia	Q3 2026	Q4 2027	175	8.400	100%	1	18	0
	Bysławska	Wawer	średnia	TBC	TBC	1.000	45.000	18%	5	TBC	0
	City Sfera	Włochy	średnia	Q3 2028	TBC	421	20.298	37%	6	18	0
	Łopuszańska	Włochy	średnia	Q2 2026	Q3 2028	430	19.381	100%	3	18	69
	Kupiecka	Białołęka	przystępna	Q2 2027	TBC	1.160	59.128	100%	6	24	0
	Stare Babice	Stare Babice	przystępna	Q2 2028	TBC	924	46.200	39%	4	18	0
	Wawer (Wał Miedzyszyński)	Wawer	przystępna	TBC	TBC	395	26.212	22%	1	TBC	0
Trójmiasto	Nadmotławie	Śródmieście	premium	Q4 2026	Q1 2029	244	11.945	100%	2	18	3 896
	Nowa Wałowa	Śródmieście	premium	Q2 2027	Q3 2029	375	20.646	100%	2	18	0
	Wendy[3]	Śródmieście	premium	Q4 2027	Q3 2030	375	19.248	100%	2	18	660
	Grunwaldzka	Oliwa	średnia	Q2 2026	Q1 2028	491	16.561	100%	1	24	209
	Olszynka	Olszynka	średnia	Q2 2026	Q3 2028	238	11.683	100%	2	24	0
	Wołkowyska	Piecki-Migowo	średnia	Q2 2027	TBC	480	22.800	9%	4	18	0
	Zaspa (Pas Startowy)[4]	Zaspa	średnia	Q2 2026	Q4 2028	431	22.103	100%	2	18	0
	Szumilas	Kowale	przystępna	Q3 2028	TBC	420	19.410	100%	3	18	0
	Foresteria	Wielki Kack	przystępna	Q2 2027	Q4 2030	525	24.445	100%	4	18	0
Poznań	Elektrovnia Garbary	Ostrów Tumski	premium	Q1 2027	TBC	1.054	68.525	100%	11	18	2.136
	Początek Piątkowo	Piątkowo	średnia	Q3 2026	Q1 2029	442	25.935	100%	2	21	898
	Dożynkowa	Piątkowo	średnia	Q1 2029	Q2 2030	162	7.190	0%[5]	1	18	0
	Nałkowskiej	Jeżyce	średnia	Q1 2028	Q2 2029	193	11.000	0%[5]	1	18	0
	Zamenhofa	Rataje	średnia	Q1 2027	TBC	670	30.647	100%	5	18	359

Lokalizacja projektu	Nazwa projektu	Dzielnica	Kategoria cenowa	Data rozpoczęcia realizacji projektu[1]	Planowana data przekazania lokali[2]	Liczba lokali	PU (m^2)	% zapłaconej ceny gruntu	Liczba etapów	Średni czas realizacji etapu (w miesiącach)	Przeszacowanie wartości nieruchomości na m^2
Wrocław	Grabiszyńska	Fabryczna	średnia	Q1 2028	TBC	676	33.183	100%	3	18	0
	Krakowska	Krzyki	średnia	Q1 2028	TBC	639	35.891	0%[5]	3	18	0
	Iwiny	Iwiny	przystępna	Q3 2026	Q4 2027	132	7.247	100%	1	18	0
Łódź	Jaracza	Śródmieście	średnia	Q1 2027	Q1 2030	413	16.039	0%[5]	2	24	0
Kraków	Węgrzecka	Prądnik Biały	średnia	Q4 2027	Q1 2030	265	12.337	100%	2	18	0
Razem		-	-	-	-	**16.751**	**853.197**	-	**99**	-	-

Źródło: Spółka

Niektóre projekty składają się z więcej niż jednego etapu projektu. Dane przedstawione w tej tabeli stanowią wartości zbiorcze dla wszystkich etapów danego projektu deweloperskiego. Daty wskazane jako kwartał, efektywnie mogą oznaczać środek wskazanego okresu

[1] Najwcześniejsza data rozpoczęcia spośród wszystkich etapów w ramach danego projektu, przy założeniu, że prace rozpoczynają się na początku kwartału.

[2] Najpóźniejsza data przekazania spośród wszystkich etapów w ramach danego projektu, przy założeniu przekazania na koniec kwartału. W przypadku etapów zakończonych w IV kwartale Spółka zakłada, że 80% lokali zostanie przekazanych w tym samym roku, a pozostała część zostanie przekazana w kolejnym roku.

[3] Projekt realizowany przez joint venture Grupy.

[4] Projekt realizowany przez Spółkę Zależną z udziałem wspólnika posiadającego udział niekontrolujący.

[5] Projekt zostanie nabyty od Grupy Vantage.

Projekty ukończone - harmonogram przekazań

Według stanu na dzień 31 marca 2026 r. Grupa ROBYG ukończyła szereg etapów projektów deweloperskich, w których część lokali została przeznaczona do przekazania w pozostałej części 2026 roku (tj. w drugim, trzecim oraz czwartym kwartale 2026 roku). Łączna liczba tych lokali wynosiła 285, o łącznej PU równej 17.733 m^2.

Poniższa tabela przedstawia wybrane informacje dotyczące projektów deweloperskich Grupy ROBYG (w tym joint ventures), których etapy były zakończone według stanu na dzień 31marca 2026 r., a przypadku których część lokali została przeznaczona do przekazania w pozostałej części 2026 roku (tj. w drugim, trzecim oraz czwartym kwartale 2026 roku).

Lokalizacja projektu	Nazwa projektu	Nazwa etapu	Dzielnica	Kategoria cenowa	Liczba lokali	PU (m^2)	Średnia cena lokalu netto (PLN/ PU m^2)	Marża brutto	Przeszacowanie wartości nieruchomości (PLN)	Zapewnione przekazania[1]
Warszawa	City Sfera	Wiktoryn (City Sfera) 16	Włochy	średnia	1	445	10.700	37%	0	0%
	Osiedle Kameralne	Osiedle Kameralne VI	Bemowo	średnia	11	335	18.000	48%	0	55%
	Praga Piano	Praga Piano	Praga Południe	średnia	16	671	14.000	32%	0	81%
	Royal Residence	Royal Residence III	Wilanów	premium	1	109	16.200	32%	0	0%
	Royal Residence	Royal Residence V	Wilanów	premium	3	216	16.300	36%	0	100%
	Royal Residence	Royal Residence VI A	Wilanów	premium	36	2.210	18.000	31%	2.037.205	81%
	Royal Residence	Royal Residence VI B	Wilanów	premium	68	3.595	18.000	29%	3.340.082	90%

Lokalizacja projektu	Nazwa projektu	Nazwa etapu	Dzielnica	Kategoria cenowa	Liczba lokali	PU (m^2)	Średnia cena lokalu netto (PLN/ PU m^2)	Marża brutto	Przeszacowanie wartości nieruchomości (PLN)	Zapewnione przekazania[(1)]
	Royal Residence	Royal Residence VII	Wilanów	premium	3	203	16.000	37%	196.083	100%
	Rytm Mokotowa	Antoniewska 1A	Mokotów	średnia	47	2.547	12.300	30%	0	89%
	Sady Ursynów	Sady Ursynów 3	Ursynów	średnia	22	1.032	16.300	32%	0	64%
Trójmiasto	Nadmotławie	Nadmotławie A,B	Śródmieście	premium	1	119	14.100	37%	0	0%
	Nadmotławie	Nadmotławie FG'	Śródmieście	premium	2	214	10.000	52%	35.459	50%
	Nadmotławie	Nadmotławie G	Śródmieście	premium	3	402	12.100	42%	64.795	0%
	Nowy Port	Porto CD	Letnica	średnia	15	795	13.800	31%	0	93%
	Nowy Port	Porto E	Letnica	średnia	1	89	12.600	28%	49.776	100%
	Park Południe	Park Południe 3 (EGH)	Ujeścisko-Łostowice	przystępna	1	61	10.400	19%	0	100%
	Szumilas	Szumilas 2	Kowale	przystępna	1	69	7.600	24%	0	0%
	Szumilas	Szumilas 4A	Kowale	przystępna	2	1.059	8.000	29%	0	50%
	Myśliwska	VISTA	Piecki-Migowo	średnia	1	92	10.500	17%	0	100%
Poznań	Początek Piątkowo	Początek Piątkowo 1 (A)	Piątkowo	średnia	1	76	10.000	19%	0	0%
	Początek Piątkowo	Początek Piątkowo 3 (B)	Piątkowo	średnia	2	51	11.200	32%	0	100%
	Początek Piątkowo	Początek Piątkowo 3' (C)	Piątkowo	średnia	3	103	10.800	31%	0	100%
	Początek Piątkowo	Początek Piątkowo 3" (D)	Piątkowo	średnia	8	478	12.700	31%	0	63%
Wrocław	Jagodno	Jagodno 5B (B,C,D III etap)	Krzyki	średnia	5	409	11.700	14%	0	100%
	Jagodno	Jagodno 5C (B,C,D IV etap)	Krzyki	średnia	21	1.722	10.000	16%	0	81%
	Jagodno	Jagodno 5C (B,C,D IV etap)	Krzyki	średnia	1	100	8.300	18%	0	100%
	Jagodno	Jagodno F	Krzyki	średnia	1	80	10.600	6%	0	0%
	Przystanek Tarnogaj	Międzyleska 4A	Krzyki	średnia	8	449	12.800	31%	0	63%
Razem	-	-	-	-	**285**	**17.733**	-	-	**5.723.400**	**80%**

Źródło: Spółka

[(1)] Wyrażone jako procent zakontraktowanych lokali mieszkalnych i użytkowych.

Przegląd projektów deweloperskich Grupy ROBYG

Projekty w kategorii premium

Poniżej przedstawiono wybrane inwestycje Grupy ROBYG w kategorii cenowej premium, realizowane w aglomeracjach, na terenie których Grupa prowadzi działalność, obejmujące etapy projektów na różnych fazach procesu budowlanego (tj. ukończone, w budowie oraz w przygotowaniu.

Royal Residence (Warszawa, Wilanów)

Obszar Nowego Wilanowa stał się jedną z najbardziej dynamicznych dzielnic mieszkaniowych Warszawy. Jako część większego planu urbanistycznego Miasteczka Wilanów okolica ta przekształca się w główny miejski obszar o przeznaczeniu mieszanym z planowaną liczbą 20–30 tys. mieszkań i docelową liczbą około 20.000 mieszkańców po pełnym zakończeniu budowy wraz z powierzchniami komercyjnymi, biurowymi, rekreacyjnymi i gastronomicznymi. ROBYG, który był jednym z pierwszych deweloperów aktywnych w Nowym Wilanowie, odegrał kluczową rolę w kształtowaniu rozwoju mieszkaniowego tej dzielnicy.

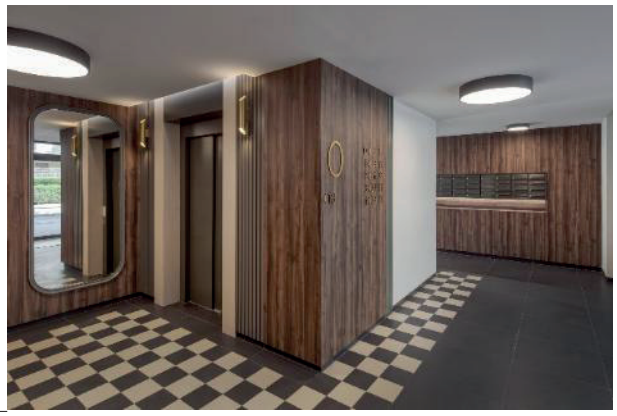
W ramach projektu Royal Residence według stanu na dzień 31 marca 2026 roku Grupa ROBYG dostarczyła ponad 1.100 lokali mieszkalnych, z których większość została z sukcesem sprzedana i przekazana klientom, co potwierdza silny popyt na wysokiej jakości budownictwo mieszkaniowe w tej lokalizacji. Royal Residence to inwestycja mieszkaniowa klasy premium, zlokalizowana w prestiżowej części dzielnicy Wilanów - Miasteczko Wilanów w Warszawie. Projekt był realizowany etapowo i obejmował nowoczesne, niskie budynki o wysokim standardzie architektonicznym oraz wykończenia. Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku wszystkie etapy inwestycji Royal Residence zostały ukończone.

Na poniższych fotografiach przedstawiono projekt Royal Residence.









Źródło: Spółka

Poniższa tabela zawiera najważniejsze informacje o projekcie Royal Residence.

Nazwa projektu deweloperskiego	**Royal Residence**
Lokalizacja	Warszawa (Wilanów), ul. Sarmacka
Rozpoczęcie realizacji projektu – planowana data zakończenia projektu[1]	Q4.2021 / Q4.2025 (projekt ukończony)
Stopień ukończenia[2]	100%
Średnia cena netto nabycia lokalu (w PLN) [3]	883.644
Wartość przedsprzedaży na 31 marca 2026 r. (w PLN)	970.681.887
Łączna liczba lokali	1.112
Łączna PU (tys. m^2)	62.510
% sprzedanych lokali w ramach przedsprzedaży[4]	99%
% przekazanych lokali	90%

Źródło: Spółka

Daty wskazane jako kwartał, efektywnie mogą oznaczać środek wskazanego okresu
[1] Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza rozpoczęcie przekazań lokali w ramach danego etapu projektu deweloperskiego. Daty przedstawione są jako daty na koniec kwartału i nie odzwierciedlają dokładnych dat transakcji.
[2] Obliczone jako procentowy udział PU lokali ukończonych (tj. takich, których budowa została zakończona) we wszystkich etapach realizacji projektu w stosunku do łącznej PU lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.
[3] Obliczone jako całkowity szacowany przychód ze sprzedaży lokali (w tym rzeczywiście uzyskana wartość przedsprzedaży według stanu na 31 marca 2026 r.) podzielony przez łączną liczbę lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.
[4] Obliczone jako stosunek liczby lokali objętych przedsprzedażą lub przekazanych do łącznej liczby lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.

Nadmotławie Apartments i Nadmotławie Estate (Trójmiasto, Gdańsk)

Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa realizowała również inwestycję kategorii premium w Gdańsku – projekt Nadmotławie Apartments & Nadmotławie Estate. Jest to wysokiej klasy inwestycja oferująca luksusowy design z architekturą inspirowaną historycznym charakterem miejsca, która wykorzystuje swoją zaciszną lokalizację nad brzegiem Motławy. Inwestycje Nadmotławie Apartments i Nadmotławie Estate znajdują się przy ul. Sienna Grobla – nad brzegiem tzw. Polskiego Haka, czyli u ujścia Motławy. Ta lokalizacja w Gdańsku sąsiaduje z historyczną zabudową Starego Miasta z bezpośrednim dostępem do Motławy. Pomimo swojego położenia inwestycja jest dobrze skomunikowana z całym miastem. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się szkoły, przedszkola, przychodnie i kino, a także centrum handlowe, restauracje, targ i siłownie. Inwestycja ma bezpośredni dostęp do nabrzeża, a kilkaset metrów od niej znajduje się Marina na Stępce – jedna z dwóch marin położonych najbliżej gdańskiego Starego Miasta.

Przyszli mieszkańcy inwestycji będą mieć do dyspozycji wysoki standard wykończenia, przestronne patio z zielenią i tarasem widokowym, widok na Motławę, strefę fitness z sauną, pokój zabaw dla dzieci, eleganckie foyer z recepcją, instalacje przygotowane pod montaż klimatyzacji w wybranych apartamentach oraz elektrycznie sterowane rolety przeciwsłoneczne. Inwestycja realizowana jest w ramach linii ROBYG Grand Selection.

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku projekt Nadmotławie Apartments i Nadmotławie Estate obejmował etapy realizacji, które (i) zostały już ukończone; (ii) pozostawały w budowie; oraz (iii) znajdowały się w fazie przygotowania.

Na poniższych fotografiach przedstawiono projekt Nadmotławie Apartments & Nadmotławie Estate.







Źródło: Spółka

Poniższa tabela zawiera najważniejsze informacje o projekcie Nadmotławie Apartments & Nadmotławie Estate.

Nazwa projektu deweloperskiego	**Nadmotławie Apartments & Nadmotławie Estate**
Lokalizacja	Trójmiasto (Gdańsk), ul. Sienna Grobla
Rozpoczęcie realizacji projektu – planowana data zakończenia projektu[1]	Q1 2019 / Q1 2029
Stopień ukończenia[2]	51%
Średnia cena netto nabycia lokalu (w PLN) [3]	759.664
Wartość przedsprzedaży na 31 marca 2026 r. (w PLN)	570.348.883
Łączna liczba lokali	1.373
Łączna PU (tys. m^2)	66.408
% sprzedanych lokali w ramach przedsprzedaży[4]	64%
% przekazanych lokali	49%

Źródło: Spółka

Daty wskazane jako kwartał, efektywnie mogą oznaczać środek wskazanego okresu
[1] Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza rozpoczęcie przekazań lokali w ramach danego etapu projektu deweloperskiego. Daty przedstawione są jako daty na koniec kwartału i nie odzwierciedlają dokładnych dat transakcji.
[2] Obliczone jako procentowy udział PU lokali ukończonych (tj. takich, których budowa została zakończona) we wszystkich etapach realizacji projektu w stosunku do łącznej PU lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.
[3] Obliczone jako całkowity szacowany przychód ze sprzedaży lokali (w tym rzeczywiście uzyskana wartość przedsprzedaży według stanu na 31 marca 2026 r.) podzielony przez łączną liczbę lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.
[4]Obliczone jako stosunek liczby lokali objętych przedsprzedażą lub przekazanych do łącznej liczby lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.

Elektrovnia Garbary (Poznań)

Elektrovnia Garbary to przełomowy projekt rewitalizacji terenów poprzemysłowych zlokalizowany w samym sercu Poznania – na terenie dawnej elektrociepłowni Garbary. Inwestycja jest położona na wyjątkowym nadrzecznym półwyspie otoczonym przez Wartę. Projekt ten ma na celu stworzenie nowej, wielofunkcyjnej dzielnicy miejskiej, łączącej funkcje mieszkalne klasy premium, handlowe oraz lifestyle'owe. Projekt obejmuje budowę 12 budynków mieszkalnych i rewitalizację czterech historycznych obiektów przemysłowych, które zostaną zaadaptowane na cele komercyjne. Po ukończeniu Elektrownia Garbary dostarczy około 1.300 apartamentów klasy premium, co uplasuje ją wśród największych i najbardziej charakterystycznych inwestycji na poznańskim rynku mieszkaniowym.

Na 31 marca 2026 roku prowadzone były prace infrastrukturalne i rekultywacyjne, w tym oczyszczanie terenu, modernizacja okolicznych dróg i przestrzeni publicznej oraz budowa nowej kładki pieszorowerowej nad Wartą, co poprawi połączenie z centrum miasta. Projekt integruje nowoczesne formy architektoniczne ze starannie zachowanymi elementami historycznymi, tworząc silną, rozpoznawalną tożsamość miejsca. Dzięki doskonałej, centralnej lokalizacji nad wodą, skali oraz pozycjonowaniu w segmencie premium, Elektrownia Garbary stanowi wysokiej jakości projekt o długoterminowej wartości, wspieranej przez unikalny i przemyślany charakter inwestycji.

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku projekt Elektrovnia Garbary obejmował etapy realizacji, które (i) pozostawały w budowie; oraz (ii) znajdowały się w fazie przygotowania.

Poniższe ilustracje przedstawiają wizualizację projektu Elektrovnia Garbary.







Źródło: Spółka

Poniższa tabela zawiera najważniejsze informacje o projekcie Elektrovnia Garbary.

Nazwa projektu deweloperskiego	**Elektrovnia Garbary**
Lokalizacja	Poznań, ul. Panny Marii
Rozpoczęcie realizacji projektu – planowana data zakończenia projektu[1]	Q4 2025 / Q2 2032
Stopień ukończenia[2]	Projekt w budowie / w toku
Średnia cena netto nabycia lokalu (w PLN) [3]	905.686
Wartość przedsprzedaży na 31 marca 2026 r. (w PLN)	25.750.692
Łączna liczba lokali	1.285
Łączna PU (tys. m^2)	79.447
% sprzedanych lokali w ramach przedsprzedaży[4]	2%
% przekazanych lokali	Na 31 marca 2026 r. przekazania lokali nie rozpoczęły się

Źródło: Spółka

Daty wskazane jako kwartał, efektywnie mogą oznaczać środek wskazanego okresu

[1] Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza rozpoczęcie przekazań lokali w ramach danego etapu projektu deweloperskiego. Daty przedstawione są jako daty na koniec kwartału i nie odzwierciedlają dokładnych dat transakcji.

[2] Obliczone jako procentowy udział PU lokali ukończonych (tj. takich, których budowa została zakończona) we wszystkich etapach realizacji projektu w stosunku do łącznej PU lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.

[3] Obliczone jako całkowity szacowany przychód ze sprzedaży lokali (w tym rzeczywiście uzyskana wartość przedsprzedaży według stanu na 31 marca 2026 r.) podzielony przez łączną liczbę lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.

[4] Obliczone jako stosunek liczby lokali objętych przedsprzedażą lub przekazanych do łącznej liczby lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.

Projekty w kategorii średniej

Poniżej przedstawiono wybrane inwestycje Grupy ROBYG w kategorii średniej, realizowane w aglomeracjach, w których Grupa prowadzi działalność, obejmujące etapy projektów na różnych fazach procesu budowlanego (tj. ukończone, w budowie oraz w przygotowaniu).

Mój Ursus (Warszawa, Ursus)

Mój Ursus to projekt mieszkaniowy zlokalizowany w warszawskiej dzielnicy Ursus – dobrze skomunikowanym i dynamicznie rozwijającym się obszarze z licznymi połączeniami transportowymi, w tym dostępem do Szybkiej Kolei Miejskiej (SKM). Mieszkańcy inwestycji korzystają z okolicznych terenów rekreacyjnych, takich jak Park Czechowicki, Staw Koziorożca, ścieżki rowerowe, centrum sportowe oraz pierwszy w Warszawie EKOpark. Ponadto Mój Ursus oferuje swoim mieszkańcom rozległe tereny zielone z ogrodami deszczowymi, place zabaw, siłownie plenerowe, stacje rowerowe, monitoring wizyjny HD oraz eleganckie lobby z obsługą portierską.

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku wszystkie etapy inwestycji Mój Ursus zostały ukończone.

Na poniższych fotografiach przedstawiono projekt Mój Ursus.







Źródło: Spółka

Poniższa tabela zawiera najważniejsze informacje o projekcie Mój Ursus.

Nazwa projektu deweloperskiego	**Mój Ursus**
Lokalizacja	Warszawa (Ursus), ul. Posag 7 Panien
Rozpoczęcie realizacji projektu – planowana data zakończenia projektu[1]	Q3 2019 / Q4 2024 (projekt ukończony)
Stopień ukończenia[2]	100%
Średnia cena netto nabycia lokalu (w PLN) [3]	469.805
Wartość przedsprzedaży na 31 marca 2026 r. (w PLN)	1.076.319.883
Łączna liczba lokali	2.291
Łączna PU (tys. m^2)	110.755
% sprzedanych lokali w ramach przedsprzedaży[4]	100%
% przekazanych lokali	100%

Źródło: Spółka

Daty wskazane jako kwartał, efektywnie mogą oznaczać środek wskazanego okresu

[1] Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza rozpoczęcie przekazań lokali w ramach danego etapu projektu deweloperskiego. Daty przedstawione są jako daty na koniec kwartału i nie odzwierciedlają dokładnych dat transakcji.

[2] Obliczone jako procentowy udział PU lokali ukończonych (tj. takich, których budowa została zakończona) we wszystkich etapach realizacji projektu w stosunku do łącznej PU lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.

[3] Obliczone jako całkowity szacowany przychód ze sprzedaży lokali (w tym rzeczywiście uzyskana wartość przedsprzedaży według stanu na 31 marca 2026 r.) podzielony przez łączną liczbę lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.

[4] Obliczone jako stosunek liczby lokali objętych przedsprzedażą lub przekazanych do łącznej liczby lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.

Apartamenty Krakowska (Wrocław)

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku Grupa kontynuuje realizację wieloetapowej inwestycji mieszkaniowej Apartamenty Krakowska, zlokalizowane we Wrocławiu w otoczeniu historycznej zabudowy dawnego browaru E. Haase w bliskiej odległości od Starego Miasta. Lokalizacja ta zapewnia dogodne połączenia komunikacyjne z centrum miasta, obwodnicą, rzeką Oławą oraz pobliskimi terenami rekreacyjnymi wzdłuż jej nabrzeży.

Grupa ROBYG zróżnicowała osiedle z myślą o potrzebach przyszłych mieszkańców – po ukończeniu inwestycja ma obejmować zarówno wysokie apartamentowce, jak i niższą zabudowę. Na terenie osiedla znajdują się zielone skwery i parki kieszonkowe. Najbliżej rzeki znajdzie się kameralna strefa z niską zabudową. Grupa dąży do stosowania rozwiązań przyjaznych dla środowiska oraz zapewnienia odpowiedniej estetyki poprzez wykorzystanie wysokiej jakości materiałów. Mieszkańcy mogą korzystać z dostępu do strefy fitness oraz kącik malucha. Każdy apartament zostanie bezpłatnie wyposażony w system Smart House firmy Keemple, umożliwiający efektywne zarządzanie energią i monitoring.

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku projekt Apartamenty Krakowska obejmował etapy, które (i) pozostawały w budowie; oraz (ii) znajdowały się w fazie przygotowania.

Poniższe ilustracje przedstawiają wizualizację projektu Krakowska Apartments.







Źródło: Spółka

Poniższa tabela zawiera najważniejsze informacje o projekcie Apartamenty Krakowska.

Nazwa projektu deweloperskiego	**Apartamenty Krakowska**
Lokalizacja	Wrocław, ul. Krakowska
Rozpoczęcie realizacji projektu – planowana data zakończenia projektu[1]	Q4 2024 / Q4 2031
Stopień ukończenia[2]	Projekt w budowie / w toku
Średnia cena netto nabycia lokalu (w PLN) [3]	728.230
Wartość przedsprzedaży na 31 marca 2026 r. (w PLN)	98.543.830
Łączna liczba lokali	1.239
Łączna PU (tys. m^2)	66.893
% sprzedanych lokali w ramach przedsprzedaży[4]	11%
% przekazanych lokali	Na 31 marca 2026 r. przekazania lokali nie rozpoczęły się

Źródło: Spółka

Daty wskazane jako kwartał, efektywnie mogą oznaczać środek wskazanego okresu
(1) Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza rozpoczęcie przekazań lokali w ramach danego etapu projektu deweloperskiego. Daty przedstawione są jako daty na koniec kwartału i nie odzwierciedlają dokładnych dat transakcji.
(2) Obliczone jako procentowy udział PU lokali ukończonych (tj. takich, których budowa została zakończona) we wszystkich etapach realizacji projektu w stosunku do łącznej PU lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.
(3) Obliczone jako całkowity szacowany przychód ze sprzedaży lokali (w tym rzeczywiście uzyskana wartość przedsprzedaży według stanu na 31 marca 2026 r.) podzielony przez łączną liczbę lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.
(4) Obliczone jako stosunek liczby lokali objętych przedsprzedażą lub przekazanych do łącznej liczby lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.

Rytm Mokotowa (Warszawa, Mokotów)

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku Grupa realizowała inwestycję mieszkaniową Rytm Mokotowa, zlokalizowaną w Warszawie w dzielnicy Mokotów u zbiegu ulic Antoniewskiej i Piramowicza. Projekt powstaje na działce o powierzchni ok. 2 hektarów w cichej i zielonej części dzielnicy.

Rytm Mokotowa docelowo stanowić będzie nowoczesny kompleks mieszkaniowy składający się ze średniowysokiej zabudowy (4-6 pięter), który oferuje mieszkania z balkonami, tarasami i prywatnymi ogródkami, a także wybrane lokale handlowo-usługowe na parterze. Inwestycja cechuje się szczególną dbałością o estetykę architektoniczną i wysokiej jakości materiały, wykorzystane m.in. w starannie zaprojektowanym lobby wejściowym.

Osiedle obejmować będzie rozległe, zaaranżowane tereny zielone oraz udogodnienia rekreacyjne dla mieszkańców, w tym strefę fitness, salę do jogi, place zabaw dla dzieci oraz klub malucha. Projekt uwzględnia również szereg rozwiązań proekologicznych i wspierających mobilność, w tym stacje ładowania pojazdów elektrycznych, miejsca parkingowe dla rowerów oraz rowerownie.

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku projekt Rytm Mokotowa obejmował etapy realizacji, które (i) zostały już ukończone; (ii) pozostawały w budowie; oraz (iii) znajdowały się w fazie przygotowania.

Poniższe ilustracje przedstawiają wizualizację projektu Rytm Mokotowa.







Źródło: Spółka

Poniższa tabela zawiera najważniejsze informacje o projekcie Rytm Mokotowa.

Nazwa projektu deweloperskiego	**Rytm Mokotowa**
Lokalizacja	Warszawa (Mokotów), ul. Antoniewska
Rozpoczęcie realizacji projektu – planowana data zakończenia projektu[1]	Q2 2024 / Q4 2027
Stopień ukończenia[2]	22%
Średnia cena netto nabycia lokalu (w PLN) [3]	718.218
Wartość przedsprzedaży na 31 marca 2026 r. (w PLN)	316.365.395
Łączna liczba lokali	749
Łączna PU (tys. m^2)	39.312
% sprzedanych lokali w ramach przedsprzedaży[4]	64%
% przekazanych lokali	16%

Źródło: Spółka

Daty wskazane jako kwartał, efektywnie mogą oznaczać środek wskazanego okresu
[1] Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza rozpoczęcie przekazań lokali w ramach danego etapu projektu deweloperskiego. Daty przedstawione są jako daty na koniec kwartału i nie odzwierciedlają dokładnych dat transakcji.
[2] Obliczone jako procentowy udział PU lokali ukończonych (tj. takich, których budowa została zakończona) we wszystkich etapach realizacji projektu w stosunku do łącznej PU lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.
[3] Obliczone jako całkowity szacowany przychód ze sprzedaży lokali (w tym rzeczywiście uzyskana wartość przedsprzedaży według stanu na 31 marca 2026 r.) podzielony przez łączną liczbę lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.
[4] Obliczone jako stosunek liczby lokali objętych przedsprzedażą lub przekazanych do łącznej liczby lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.

Projekty w kategorii przystępnej

Poniżej przedstawiono wybrane inwestycje Grupy ROBYG w kategorii przystępnej realizowane w aglomeracjach, w których Grupa prowadzi działalność, obejmujące etapy projektów na różnych fazach procesu budowlanego (tj. ukończone, w budowie oraz w przygotowaniu).

Jagodno Estate (Wrocław)

Jagodno Estate to nowoczesna inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana w dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Jagodno w południowo-wschodniej części Wrocławia. Projekt łączy wielorodzinne budynki mieszkalne z przytulnymi domami w zabudowie szeregowej oraz unikalnymi domami atrialnymi z wewnętrznymi ogrodami. Inwestycja oferuje opcje mieszkaniowe dopasowane do różnych potrzeb. Domy atrialne składają się z czterech dwupiętrowych lokali o powierzchni ponad 80 m^2. Każde takie mieszkanie posiada przestronny taras na piętrze, komórkę lokatorską lub schowek na rowery oraz miejsce parkingowe. System Smart House wliczony w cenę zapewnia wyższe bezpieczeństwo i pomaga obniżyć koszty mediów.

Budynki wielorodzinne oferują lokale o różnych metrażach – od kompaktowych mieszkań dla singli i par po większe mieszkania rodzinne. Wiele z nich wyposażono w balkony, tarasy lub prywatne ogródki na parterze. Mieszkańcy korzystają ze starannie zaprojektowanych części wspólnych z terenami zielonymi, strefami rekreacyjnymi i placem zabaw dla dzieci. Inwestycja obejmuje również przedszkole, klub fitness i powierzchnie handlowe.

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku wszystkie etapy realizacji inwestycji Osiedle Jagodno zostały ukończone.

Na poniższych fotografiach i wizualizacjach przedstawiono projekt Jagodno Estate.







Źródło: Spółka

Poniższa tabela zawiera najważniejsze informacje o projekcie Jagodno Estate.

Nazwa projektu deweloperskiego	**Jagodno Estate**
Lokalizacja	Wrocław, ul. Kopycińskiego
Rozpoczęcie realizacji projektu – planowana data zakończenia projektu[1]	Q1 2019 / Q2 2025(projekt ukończony)
Stopień ukończenia[2]	100%
Średnia cena netto nabycia lokalu (w PLN) [3]	460.624
Wartość przedsprzedaży na 31 marca 2026 r. (w PLN)	388.692.251
Łączna liczba lokali	854
Łączna PU (tys. m^2)	48.956
% sprzedanych lokali w ramach przedsprzedaży[4]	99%
% przekazanych lokali	97%

Źródło: Spółka

Daty wskazane jako kwartał, efektywnie mogą oznaczać środek wskazanego okresu
[1] Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza rozpoczęcie przekazań lokali w ramach danego etapu projektu deweloperskiego. Daty przedstawione są jako daty na koniec kwartału i nie odzwierciedlają dokładnych dat transakcji.
[2] Obliczone jako procentowy udział PU lokali ukończonych (tj. takich, których budowa została zakończona) we wszystkich etapach realizacji projektu w stosunku do łącznej PU lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.
[3] Obliczone jako całkowity szacowany przychód ze sprzedaży lokali (w tym rzeczywiście uzyskana wartość przedsprzedaży według stanu na 31 marca 2026 r.) podzielony przez łączną liczbę lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.
[4] Obliczone jako stosunek liczby lokali objętych przedsprzedażą lub przekazanych do łącznej liczby lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.

Szumilas (aglomeracja Trójmiejska, miejscowość Kowale)

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku Grupa realizuje projekt mieszkaniowy Szumilas. Inwestycję Szumilas zaprojektowano w taki sposób, aby umożliwić klientom życie blisko natury, zapewniając jednocześnie udogodnienia związane z dobrą komunikacją z centrum Gdańska. Grupa ROBYG wybrała tę zaciszną lokalizację, aby zapewnić klientom prywatność, oferując zarazem dostęp do komfortu życia w mieście.

Szumilas składa się z nowoczesnych, trzykondygnacyjnych budynków wielorodzinnych z dostępem do placów zabaw i wielofunkcyjnego boiska sportowego, a także z bezpośrednim widokiem na prywatny las i zbiorniki wodne otaczające osiedle. Kameralne budynki, mieszczące zaledwie 30–46 lokali, rozlokowano w przestrzeni w taki sposób, by stworzyć wrażenie zabudowy willowej. Inwestycja ta zapewnia również swoim mieszkańcom pierwszy w Trójmieście prywatny las o powierzchni ponad dwóch hektarów. W obrębie osiedla Szumilas znajdują się także trzy naturalne zbiorniki wodne, których otoczenie jest doskonałym miejscem na rodzinną rekreację i spokojny wypoczynek.

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku projekt Szumilas obejmował etapy realizacji, które (i) zostały już ukończone; (ii) pozostawały w budowie; oraz (iii) znajdowały się w fazie przygotowania.

Na poniższych fotografiach przedstawiono projekt Szumilas.







Źródło: Spółka

Poniższa tabela zawiera najważniejsze informacje o projekcie Szumilas.

Nazwa projektu deweloperskiego	**Szumilas**
Lokalizacja	Aglomeracja Trójmiejska Kowale, ul. Szumilas
Rozpoczęcie realizacji projektu – planowana data zakończenia projektu[1]	Q2 2021 / Q2 2031
Stopień ukończenia[2]	29%
Średnia cena netto nabycia lokalu (w PLN) [3]	446.224
Wartość przedsprzedaży na 31 marca 2026 r. (w PLN)	256.444.569
Łączna liczba lokali	1.256
Łączna PU (tys. m^2)	60.631
% sprzedanych lokali w ramach przedsprzedaży[4]	52%
% przekazanych lokali	25%

Źródło: Spółka

Daty wskazane jako kwartał, efektywnie mogą oznaczać środek wskazanego okresu
[1] Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza rozpoczęcie przekazań lokali w ramach danego etapu projektu deweloperskiego. Daty przedstawione są jako daty na koniec kwartału i nie odzwierciedlają dokładnych dat transakcji.
[2] Obliczone jako procentowy udział PU lokali ukończonych (tj. takich, których budowa została zakończona) we wszystkich etapach realizacji projektu w stosunku do łącznej PU lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.
[3] Obliczone jako całkowity szacowany przychód ze sprzedaży lokali (w tym rzeczywiście uzyskana wartość przedsprzedaży według stanu na 31 marca 2026 r.) podzielony przez łączną liczbę lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.
[4] Obliczone jako stosunek liczby lokali objętych przedsprzedażą lub przekazanych do łącznej liczby lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.

Lawendowe Wzgórza (aglomeracja trójmiejska, Gdańsk)

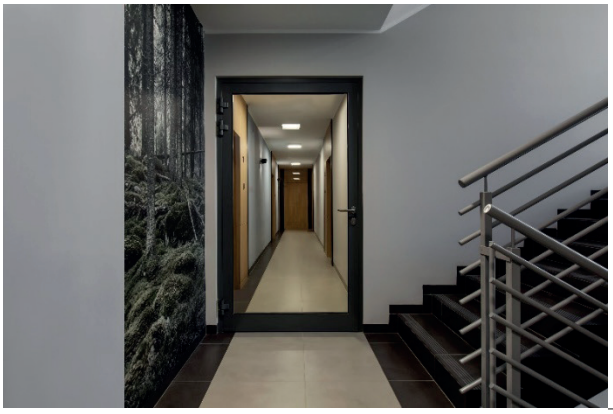
Lawendowe Wzgórza to wielkoskalowa inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana w dynamicznie rozwijającej się gdańskiej dzielnicy Jasień. Projekt, realizowany przez Grupę ROBYG na ponad 40 ha wcześniej niezagospodarowanych gruntów, obejmuje wielofunkcyjny kompleks mieszkaniowy z pełną infrastrukturą towarzyszącą, zaprojektowany zgodnie z koncepcją miasta 15-minutowego.

Inwestycja obejmuje 52 budynki mieszkalne z około 3.700 lokalami, w których mieszka ok. 10.000 osób. Projekt zadziałał jako główny katalizator wzrostu dzielnicy; korzysta z pełnej infrastruktury na miejscu, zaplecza handlowego

i edukacyjnego, rozległych terenów zielonych (ok. 130.000 m^2) oraz bezpośredniego połączenia tramwajowego z centrum Gdańska. Ostatni, sześciopiętrowy budynek (53 lokale) stanowi końcową fazę w pełni zrealizowanego planu mieszkaniowego; jest zintegrowany z funkcjonującym i zamieszkałym sąsiedztwem, co istotnie ogranicza ryzyko deweloperskie i komercjalizacyjne. Lawendowe Wzgórza to stabilna nieruchomość mieszkaniowa, której wartość i bezpieczeństwo wynikają z jej dużych rozmiarów oraz dobrze rozwiniętej infrastruktury.

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku projekt Lawendowe Wzgórza obejmował etapy realizacji, które (i) zostały już ukończone; oraz (ii) pozostawały w budowie.

Na poniższych fotografiach przedstawiono projekt Lawendowe Wzgórza.







Źródło: Spółka

Poniższa tabela zawiera najważniejsze informacje o projekcie Lawendowe Wzgórza.

Nazwa projektu deweloperskiego	**Lawendowe Wzgórza**
Lokalizacja	Trójmiasto (Gdańsk), ul. Lawendowe Wzgórze
Rozpoczęcie realizacji projektu – planowana data zakończenia projektu[(1)]	Q3 2009 / Q3 2027
Stopień ukończenia[(2)]	99%
Średnia cena netto nabycia lokalu (w PLN) [(3)]	271.098
Wartość przedsprzedaży na 31 marca 2026 r. (w PLN)	999.482.832
Łączna liczba lokali	3.750
Łączna PU (tys. m^2)	177.411
% sprzedanych lokali w ramach przedsprzedaży[(4)]	99%
% przekazanych lokali	99%

Źródło: Spółka

Daty wskazane jako kwartał, efektywnie mogą oznaczać środek wskazanego okresu

[(1)] Rozpoczęcie realizacji projektu oznacza datę rozpoczęcia prac budowlanych, natomiast zakończenie realizacji projektu oznacza rozpoczęcie przekazań lokali w ramach danego etapu projektu deweloperskiego. Daty przedstawione są jako daty na koniec kwartału i nie odzwierciedlają dokładnych dat transakcji.

[(2)] Obliczone jako procentowy udział PU lokali ukończonych (tj. takich, których budowa została zakończona) we wszystkich etapach realizacji projektu w stosunku do łącznej PU lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.

[(3)] Obliczone jako całkowity szacowany przychód ze sprzedaży lokali (w tym rzeczywiście uzyskana wartość przedsprzedaży według stanu na 31 marca 2026 r.) podzielony przez łączną liczbę lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.

[(4)] Obliczone jako stosunek liczby lokali objętych przedsprzedażą lub przekazanych do łącznej liczby lokali we wszystkich etapach realizacji projektu.

Projekty realizowane w ramach usług generalnego wykonawstwa świadczonych przez Grupę ROBYG na rzecz Grupy Vantage

Poniżej przedstawiono wybrane inwestycje Grupy Vantage w sektorze PRS, w których ROBYG Construction sp. z o.o. (jeden z podmiotów zależnych Spółki) pełniła rolę generalnego wykonawcy.

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku wszystkie opisane poniżej projekty deweloperskie znajdowały się w budowie – z wyjątkiem etapu projektu Port Popowice, który został już ukończony i obejmuje 256 lokali mieszkalnych na wynajem w sektorze PRS o łącznej PU wynoszącej 12.364 m^2. Ponadto według stanu na dzień 31 marca 2026 roku współpraca między Grupą ROBYG a Grupą Vantage obejmowała kolejnych 33 etapów realizacji projektów w przygotowaniu, liczących łącznie 6.083 lokale o łącznej PU wynoszącej 276.312 m^2.

Poniższe ilustracje przedstawiają zdjęcie projektu Port Popowice (po lewej) i wizualizację projektu Kwiska (po prawej).





Źródło: Spółka

Port Popowice (Wrocław)

Projekt PRS Port Popowice przy ul. Białowieskiej we Wrocławiu to wysokiej klasy inwestycja o nowoczesnym designie. Oferuje ponad 250 nowoczesnych apartamentów z tarasami, ogródkami i balkonami, które łączą funkcjonalne układy z eleganckim wykończeniem i w pełni wyposażonymi wnętrzami.

Projekt zapewnia dostęp do strefy fitness wewnątrz kompleksu, bliskość szlaków spacerowych, Polany Popowickiej i rzeki Odry, a także rozbudowaną infrastrukturę otaczającą inwestycję.

Dąbrowskiego 138 (Poznań)

Dąbrowskiego 138 to kameralna, dziewięciopiętrowa inwestycja obejmująca ponad 70 lokali o powierzchniach od 25,6 do 88,4 m^2. Znajduje się ona w sercu poznańskich Jeżyc, jednej z najszybciej rozwijających się dzielnic miasta.

W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajdują się liczne restauracje, kawiarnie, sklepy oraz przystanki komunikacji miejskiej, zapewniające szybki dostęp do centrum miasta.

Cystersów 22 (Kraków)

Cystersów 22 to nowoczesna inwestycja mieszkaniowa w Krakowie, składająca się z trzech siedmiopiętrowych budynków oferujących ponad 240 lokali – od przytulnych kawalerek po przestronne jednostki czteropokojowe.

Lokale mieszkalne wyposażono w balkony i tarasy; w skład kompleksu wchodzi strefa fitness. Wnętrza oferują dwie opcje projektowe (jasną lub ciemną kolorystykę) z wysokiej jakości wykończeniem i starannie dobranymi elementami designu dla mieszkańców poszukujących komfortowego, stylowego wnętrza.

Kwiska 7 (Wrocław)

Zlokalizowana w zachodniej części Wrocławia inwestycja Kwiska 7 to nowoczesny projekt. Składa się z pięciopiętrowego budynku; oferuje ponad 150 lokali mieszkalnych wyposażonych w tarasy, balkony lub patia. Lokalizacja w pobliżu terenów zielonych oraz otaczająca infrastruktura transportowa łączą spokojne sąsiedztwo z dogodnym dostępem do centrum miasta.

Apartamenty cechują się wysokim standardem wykończenia i starannie dobranymi elementami wyposażenia, takimi jak eleganckie oświetlenie, meble na wymiar i stylowe zasłony.

Apartamenty Krakowska (Wrocław)

Inwestycja Apartamenty Krakowska we Wrocławiu składa się z czterech siedmiopiętrowych budynków oferujących ponad 320 lokali – od kawalerek po funkcjonalne jednostki dwupokojowe. Wszystkie lokale posiadają balkony lub tarasy, a w budynku znajduje się również strefa fitness, zapewniająca komfort i aktywny tryb życia przyszłym mieszkańcom.

Inwestycję Apartamenty Krakowska zaprojektowano z myślą o osobach poszukujących mieszkań na wynajem w atrakcyjnej lokalizacji we Wrocławiu – z szybkim dostępem zarówno do centrum miasta, jak i głównych tras komunikacyjnych.

9.10. Inicjatywy zrównoważonego rozwoju

W swojej działalności gospodarczej oraz procesach zarządzania Grupa ROBYG integruje kwestie środowiskowe, społeczne i ładu korporacyjnego (ESG). W 2021 roku rada nadzorcza zatwierdziła strategię ESG Grupy. W 2024 roku zarząd oraz rada nadzorcza przyjęły zaktualizowaną strategię ESG na lata 2024–2028, obejmującą obszary środowiskowe, społeczne i ładu korporacyjnego. Strategia ta definiuje cele i wskaźniki ESG, jak również jednostki organizacyjne odpowiedzialne za ich realizację. Realizacja strategii opisywana jest w rocznych, dobrowolnych raportach zrównoważonego rozwoju Grupy.

ROBYG dobrowolnie przygotowuje raporty zawierające informacje dotyczące zrównoważonego rozwoju od 2021 roku. W roku 2025 Grupa przygotowała dane dotyczące zrównoważonego rozwoju Grupy ROBYG na potrzeby ich raportowania przez Grupę TAG (grupę kapitałową jednostki dominującej wyższego szczebla), zgodnie z Europejskimi Standardami Sprawozdawczości Zrównoważonego Rozwoju (ESRS), obejmujący dane za lata obrotowe 2024 i 2025. Proces raportowania na poziomie Grupy TAG został poddany atestacji przez niezależnego biegłego rewidenta.

Działania ESG Grupy ustrukturyzowano wokół trzech obszarów: (i) wpływu na środowisko; (ii) odpowiedzialności społecznej; oraz (iii) ładu korporacyjnego. Strategia ESG wskazuje mierzalne cele związane z raportowaniem emisji, wykorzystaniem zasobów, zaangażowaniem pracowników oraz odpowiedzialnym prowadzeniem działalności gospodarczej.

Inicjatywy środowiskowe

Działania środowiskowe Grupy opierają się na wewnętrznych politykach i standardach, w tym na Polityce Ochrony Środowiska oraz Zielonym Standardzie przyjętym w 2024 roku. Zielony Standard definiuje wymogi dotyczące projektowania i budowy budynków mieszkalnych. Opisuje też rozwiązania urbanistyczne wspierające jakość życia, jak również związane z technologiami niskoemisyjnymi, ochroną bioróżnorodności, ochroną zasobów wodnych i małą retencją. Wszystkie projekty ukończone we wspomnianym okresie sprawozdawczym poddano ocenie pod kątem zgodności z Zielonym Standardem w ramach audytu wewnętrznego.

Grupa przedstawia dane na temat emisji gazów cieplarnianych zgodnie z GHG Protocol oraz standardami ESRS. Emisje są obecnie monitorowane i raportowane w Zakresie 1 i Zakresie 2 oraz wybranych kategoriach Zakresu 3, przy czym rozszerzenie raportowania Zakresu 3 planowane jest na kolejne lata. W 2024 roku przy wsparciu zewnętrznego doradcy zweryfikowano metodologię obliczania śladu węglowego.

Grupa wykorzystuje energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w procesach budowlanych poprzez gwarancje pochodzenia. Od 2024 roku Grupa utrzymuje poziom 100% energii elektrycznej pochodzącej z OZE w procesie budowy swoich inwestycji.

ROBYG dąży do redukcji średniego ważonego wskaźnika zapotrzebowania na energię pierwotną (Ep) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o co najmniej 10% poniżej obowiązującego progu dla budynków o niemal zerowym zużyciu energii (NZEB) począwszy od 2026 r. Nowe inwestycje Grupy charakteryzują się efektywnością energetyczną przeciętnie od 18% do 22% wyższą niż obowiązujące wskaźniki odniesienia dla wskaźnika Ep, co bezpośrednio przekłada się na niższe koszty eksploatacyjne ponoszone przez nabywców lokali oraz ograniczenie emisji dwutlenku węgla w całym cyklu życia budynków.

Grupa zaangażowała się również w inicjatywy związane z zasadami gospodarki o obiegu zamkniętym. W 2025 roku przygotowano plan zarządzania odpadami budowlanymi i rozbiórkowymi, a proces monitorowania danych o odpadach rozpoczyna się w 2026 roku. Grupa dąży do realizacji celu polegającego na tym, aby co najmniej 70% masy odpadów budowlanych i rozbiórkowych innych niż niebezpieczne było przygotowywane do ponownego użycia, recyklingu lub procesów odzysku.

Ponadto Grupa opracowała wewnętrzne procesy i dokumentację wspierającą dostosowanie do Taksonomii UE. Analizy ryzyka klimatycznego przeprowadzono w Warszawie, Gdańsku i Wrocławiu oraz w wybranych projektach pilotażowych związanych z wdrażaniem Taksonomii UE; dla projektów tych przygotowano plany adaptacji do zmian klimatu. Kolejnym krokiem w realizacji tej strategii jest planowane pełne dostosowanie wszystkich nowych projektów najmu realizowanych przez Grupę do wymogów Taksonomii UE, począwszy od 2026 roku.

Większość nowych inwestycji obejmuje takie elementy jak ogrody deszczowe, zielone dachy oraz panele fotowoltaiczne, by redukować efekt miejskiej wyspy ciepła i zarządzać wodą opadową. Zielony Standard Grupy wymaga od zespołów projektowych oceny i wdrażania tych rozwiązań wszędzie tam, gdzie jest to wykonalne. Zielone dachy i nasadzenia rodzimej roślinności obniżają temperaturę w miastach poprzez ewapotranspirację, zaś panele fotowoltaiczne równoważą zapotrzebowanie budynków na energię. Środki te poprawiają mikroklimat i jakość powietrza, wpisując się w cele klimatyczne Grupy. Aby wspierać przejście na transport niskoemisyjny, Grupa instaluje stacje ładowania pojazdów elektrycznych na swoich osiedlach mieszkaniowych, umożliwiając mieszkańcom korzystanie z rozwiązań zrównoważonej mobilności.

Powyższe działania wpisują się w strategiczne cele środowiskowe Grupy, obejmujące: (i) bycie wiodącym deweloperem mieszkaniowym w Polsce w zakresie budownictwa niskoemisyjnego przy utrzymaniu stabilnego poziomu emisji CO_2, z celem osiągnięcia 100% udziału energii odnawialnej w budownictwie do 2025 roku oraz 10-procentowej redukcji zapotrzebowania budynków na energię pierwotną do 2027 roku; (ii) dostosowanie co najmniej 80% koncepcji mieszkaniowych do zasad modelu „15-minutowego miasta"; a także (iii) uczynienie gospodarki wodnej i ochrony bioróżnorodności kluczowymi obszarami procesu budowlanego.

Inicjatywy społeczne

Inicjatywy społeczne Grupy koncentrują się na pracownikach, klientach i lokalnych społecznościach.

W odniesieniu do zarządzania kadrą Grupa monitoruje satysfakcję pracowników, rotację i rozwój zawodowy. W 2025 roku wskaźnik rotacji pracowników wyniósł 7,2% w porównaniu do 18,8% w 2024 roku. Grupa monitoruje również zaangażowanie pracowników poprzez wewnętrzne ankiety i programy rozwojowe. Pracownicy uczestniczą w programach szkoleniowych obejmujących rozwój zawodowy, bezpieczeństwo oraz kwestie zgodności (compliance). W 2025 roku pracownicy odbyli średnio 12,51 godziny szkolenia na osobę. Szkolenia z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy prowadzone są regularnie. Grupa nie odnotowała żadnych poważnych wypadków przy pracy w 2025 roku.

Grupa wdraża również środki w zakresie różnorodności i równości. W 2025 roku kobiety stanowiły 72% pracowników zatrudnionych na podstawie umów o pracę; kobiety zajmowały 53% stanowisk kierowniczych wyższego szczebla. W 2025 roku luka płacowa (między kobietami a mężczyznami) wyniosła 17,1%.

Grupa wspiera wolontariat pracowniczy poprzez program „DOBROczynni", który obejmuje działania wolontariackie, inicjatywy zbiórek pieniężnych, kampanie społeczne oraz współpracę z organizacjami pozarządowymi i lokalnymi społecznościami. W 2025 roku ok. 21% pracowników i osób współpracujących z Grupą ROBYG uczestniczyło w inicjatywach wolontariackich.

Satysfakcja klientów monitorowana jest regularnie przy użyciu ankiet. W 2025 roku około 97,19% respondentów, którzy zawarli z Grupą umowę deweloperską, wskazało, że poleciłoby ROBYG znajomym i rodzinie. Ankiety przeprowadzone po przekazaniu lokali wykazały, że ponad 86% respondentów było zadowolonych z komunikacji z pracownikami Grupy, a ponad 89% oceniło pracowników jako reagujących na potrzeby klientów.

W 2025 roku Grupa ustanowiła funkcję rzecznika klienta, odpowiedzialnego za wspieranie klientów w ich interakcjach ze Spółką oraz – w razie potrzeby – udzielanie dodatkowych wyjaśnień i pomocy.

Powyższe działania wpisują się w strategiczne cele społeczne Grupy, obejmujące: (i) bycie deweloperem mieszkaniowym najlepiej przyjmowanym i najbardziej cenionym przez lokalne społeczności i sąsiadów; (ii) bycie pracodawcą pierwszego wyboru w branży deweloperskiej w Polsce, zdolnym do przyciągania, rozwoju i zatrzymywania pracowników; (iii) realizację programu ROBYG Zero Wypadków, którego ostatecznym celem jest całkowite wyeliminowanie wypadków przy pracy; a także (iv) osiągnięcie wskaźnika ponad 90% zadowolonych klientów po przekazaniu lokali.

Ład korporacyjny (governance)

Grupa wdrożyła zasady i struktury zarządzania, które wspierają odpowiedzialne prowadzenie biznesu oraz nadzór nad sprawami ESG. Należą do nich wewnętrzne polityki, kodeks postępowania i procedura zgłaszania nieprawidłowości, która pozwala zgłaszać naruszenia.

Specjalista ds. zgodności nadzoruje procesy zgodności i wspiera wdrażanie standardów etycznych w organizacji. Co więcej, od 2024 roku interdyscyplinarny zespół ESG złożony z przedstawicieli kluczowych działów odpowiada za gromadzenie danych dotyczących zrównoważonego rozwoju oraz wspieranie wdrażania Strategii ESG.

Grupa uczestniczy również w inicjatywach związanych z odpowiedzialnymi praktykami biznesowymi – co roku składa sprawozdania do UN Global Compact. Pracownicy i współpracownicy uczestniczą w szkoleniach z zakresu zgodności (compliance), obejmujących standardy etyczne oraz polityki antykorozyjne – w 2025 roku szkoleniami tymi objęto 100% pracowników. Równolegle Grupa realizuje program szkoleń skierowanych do kluczowych partnerów zewnętrznych, obejmujących zagadnienia praw człowieka, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz kodeksu postępowania.

Informacje o działaniach ESG oraz wskaźnikach efektywności ujawniane są w rocznych raportach zrównoważonego rozwoju Grupy oraz na stronie internetowej Spółki.

Powyższe działania wpisują się w strategiczne cele governance Grupy, obejmujące: (i) popieranie Celów Zrównoważonego Rozwoju ONZ oraz aktywne angażowanie się w odpowiedzialne praktyki biznesowe; (ii) przeprowadzenie szkoleń z zakresu praw człowieka, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz kodeksu postępowania dla 80% kluczowych partnerów do 2027 roku, z celem braku naruszeń kodeksu postępowania w każdym roku w okresie 2024–2028; (iii) przeprowadzenie analizy due diligence w zakresie praw człowieka w całym łańcuchu wartości do 2027 roku; a także (iv) utrzymanie przejrzystości poprzez coroczne publikowanie raportów zrównoważonego rozwoju.

9.11. Istotne umowy

Poniżej przedstawiono przegląd umów, które Zarząd uznaje za istotne, których stroną jest Spółka lub Spółka Zależna, zawartych w ciągu dwóch lat poprzedzających Datę Prospektu, a także istotnych umów zawartych przed tym okresem, jeżeli zawierają one postanowienia, na mocy których Grupa posiada istotne zobowiązana lub prawa na Datę Prospektu.

Za istotne uznano następujące rodzaje umów zawartych poza zwykłym tokiem działalności Grupy:

(i) umowy finansowania i emisje obligacji, których wartość lub rzeczywisty bądź potencjalny wpływ na Grupę jest równy wynosi co najmniej 50 mln PLN lub jego równowartość w innej walucie; oraz

(ii) umowy joint venture zawarte przez Grupę dotyczące realizacji projektów mieszkaniowych we współpracy z partnerami zewnętrznymi (niezależnie od klasyfikacji rachunkowej podmiotów powołanych w wykonaniu takich umów joint venture jako podmiotów konsolidowanych lub niekonsolidowanych).

Na Datę Prospektu Grupa nie jest uzależniona od żadnych umów branżowych, handlowych ani finansowych.

Ogólny opis umów i transakcji zawartych przez Grupę z podmiotami powiązanymi znajduje się w rozdziale 14 *„Transakcje z Podmiotami Powiązanymi"*.

Umowy finansowania i emisje obligacji

Umowa Kredytowa I

W niniejszej sekcji dotyczącej *„Umowy Kredytowej I"*:

- pojęcie „**Grupy**" odnosi się do Spółki i każdej z jej Spółek Zależnych w danym czasie, konsolidowanych zgodnie z zasadami rachunkowości; oraz
- pojęcie „**Poręczyciela**" oznacza (na dzień 31 grudnia 2025 roku): (i) ROBYG Jabłoniowa 2 sp. z o.o.; (ii) ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz 2 sp. z o.o.; (iii) ROBYG Young City 2 sp. z o.o.; (iv) ROBYG Jabłoniowa sp. z o.o.; (v) Kajar Investment sp. z o.o.; (vi) Gybor sp. z o.o.; (vii) Jagodno Estates sp. z o.o.; oraz (viii) ROBYG Piątkowo sp. z o.o.

„**Zmiana Kontroli**" nastąpi, jeżeli między innymi:

- TAG Immobilien AG: (i) przestanie posiadać, bezpośrednio lub pośrednio, prawo (z tytułu własności akcji, pełnomocnictwa, umowy, mandatu lub innego tytułu) do wykonywania co najmniej 50% plus jeden głos z maksymalnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu; lub (ii) przestanie posiadać, bezpośrednio lub pośrednio, co najmniej 50% plus jedną akcję w kapitale zakładowym Spółki lub ustanowi bądź dopuści do ustanowienia zabezpieczenia na takich akcjach; lub
- Spółka: (i) przestanie posiadać, bezpośrednio lub pośrednio, prawo (z tytułu własności akcji, pełnomocnictwa, umowy, mandatu lub innego tytułu) do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników Poręczyciela; (ii) przestanie posiadać, bezpośrednio lub pośrednio, 100% udziałów w kapitale zakładowym Poręczyciela lub ustanowi bądź dopuści do ustanowienia zabezpieczenia na takich udziałach; lub (iii) przestanie być jedynym komplementariuszem Poręczyciela.

W dniu 24 stycznia 2019 r. została zawarta umowa kredytu odnawialnego pomiędzy Spółką jako kredytobiorcą a mBank S.A. (**„mBank**") jako organizatorem i kredytodawcą, która następnie była zmieniana i ujednolicana, ostatnio na podstawie umowy zmieniającej i ujednolicającej z dnia 17 grudnia 2025 roku (**„Umowa Kredytowa I**").

Na podstawie Umowy Kredytowej I mBank udzielił Spółce kredytu odnawialnego do maksymalnej kwoty 200.000.000 PLN (**„Kredyt Odnawialny (mBank)**").

Okres dostępności Kredytu Odnawialnego (mBank) kończy się w dniu 4 grudnia 2028 roku. Na dzień 31 marca 2026 roku nie było żadnych niespłaconych kwot z tytułu Umowy Kredytowej I.

Cel Kredytu Odnawialnego (mBank)

Kredyt Odnawialny (mBank) został udzielony w celu: (i) udzielania pożyczek wewnątrzgrupowych pośrednio Poręczycielom w celu finansowania kosztów netto projektu w odniesieniu do danego projektu, do 70% takich kosztów netto projektu; (ii) udzielania pożyczek wewnątrzgrupowych bezpośrednio Poręczycielom w celu finansowania lub refinansowania kosztów netto projektu w odniesieniu do danego projektu, do 70% takich kosztów netto projektu; oraz (iii) finansowania innej bieżącej działalności Spółki, z wyłączeniem płatności dywidend, innych wypłat i nabywania akcji.

Spłata i wcześniejsza spłata

Kredyt Odnawialny (mBank) podlega spłacie w całości w ostatecznym terminie spłaty, którym jest 11 grudnia 2028 roku.

Kredyt Odnawialny (mBank) może zostać dobrowolnie spłacony przed terminem, z zastrzeżeniem warunków określonych w Umowie Kredytowej I (takich jak uprzednie powiadomienie o zamiarze wcześniejszej spłaty w określonym terminie oraz minimalna kwota wcześniejszej spłaty). Oprócz dobrowolnych wcześniejszych spłat, Umowa Kredytowa I przewiduje obowiązkową wcześniejszą spłatę w określonych okolicznościach, w tym między innymi w przypadku wystąpienia zdarzenia Zmiany Kontroli, sprzedaży nieruchomości przez Poręczyciela, otrzymania wpływów ze zbycia lub wpływów z ubezpieczenia przekraczających określone progi (z zastrzeżeniem wpływów wyłączonych z obowiązku wcześniejszej spłaty) oraz w przypadku wystąpienia określonych niekorzystnych okoliczności związanych z finansowanym projektem, zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytowej I.

Odsetki i prowizje

Odsetki naliczane od Kredytu Odnawialnego (mBank) za każdy okres odsetkowy odpowiadają rocznej stopie procentowej stanowiącej sumę marży i stawki WIBOR 1M.

Spółka jest również zobowiązana do uiszczania prowizji od zaangażowania oraz prowizji administracyjnej w związku z Kredytem Odnawialnym (mBank) udzielonym Spółce na podstawie Umowy Kredytowej I.

W przypadku (i) braku zapłaty jakichkolwiek kwot należnych z tytułu Umowy Kredytowej I lub jakichkolwiek innych dokumentów finansowych w odpowiednim terminie wymagalności lub (ii) wystąpienia przypadku naruszenia, który trwa, mBank jest uprawniony do naliczania podwyższonej marży.

Główne zabezpieczenia

Kredyt Odnawialny (mBank) oraz powiązane wierzytelności z tytułu Umowy Kredytowej I i innych dokumentów finansowych są zabezpieczone przez: (i) poręczenie każdego Poręczyciela do kwoty 300.000.000 PLN; (ii) zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach bankowych Spółki prowadzonych przez mBank; (iii) zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach bankowych każdego Poręczyciela; (iv) pełnomocnictwo do rachunków bankowych Spółki prowadzonych przez mBank; (v) pełnomocnictwa do rachunków bankowych każdego Poręczyciela; (vi) pełnomocnictwa udzielone przez każdego Poręczyciela upoważniające mBank do ustanowienia hipoteki na wszystkich nieruchomościach danego Poręczyciela w przypadku wystąpienia przypadku naruszenia z tytułu braku płatności lub naruszenia kowenantów finansowych; (vii) cesja wierzytelności z tytułu umów pożyczek wewnątrzgrupowych udzielonych przez Spółkę jej Spółkom Zależnym (dotycząca wierzytelności z tytułu pożyczek wewnątrzgrupowych w kwocie co najmniej 300.000.000 PLN); oraz (viii) oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożone przez Spółkę i każdego Poręczyciela, każde do kwoty 150% całkowitego zaangażowania z tytułu Kredytu Odnawialnego (mBank).

Oświadczenia i zapewnienia

Umowa Kredytowa I zawiera oświadczenia i zapewnienia typowe dla umowy kredytowej tego rodzaju, w tym oświadczenia i zapewnienia dotyczące statusu, wiążących zobowiązań, braku konfliktu z innymi zobowiązaniami, zabezpieczeń i zadłużenia finansowego, niewypłacalności, podatków, braku wprowadzających w błąd informacji, sprawozdań finansowych, równorzędnego traktowania *(pari passu*), istotnego niekorzystnego skutku, tytułu do aktywów i dokumentów projektowych, z zastrzeżeniem określonych wyjątków i zastrzeżeń, przy czym niektóre oświadczenia i zapewnienia są powtarzane w określonych momentach.

Zobowiązania

Umowa Kredytowa I zawiera zobowiązania typowe dla umowy kredytowej tego rodzaju oraz kowenanty finansowe (opisane szczegółowo poniżej). Niektóre zobowiązania wynikające z Umowy Kredytowej I podlegają wyłączeniom, w tym w odniesieniu do naruszeń, które nie mają lub nie mogą mieć w sposób uzasadniony istotnego niekorzystnego skutku.

Katalog ogólnych zobowiązań dotyczy między innymi: upoważnień, przestrzegania przepisów prawa, przestrzegania przepisów podatkowych, zakazu łączenia, zakazu zmiany profilu działalności, przejęć, joint ventures, równorzędnego traktowania *(pari passu*), zobowiązań do nieustanawiania zabezpieczeń na aktywach oraz akcjach, udziałach lub prawach udziałowych Spółki i Poręczycieli (poza dozwolonymi), w tym w szczególności zobowiązania do nieustanawiania

zabezpieczeń na akcjach Spółki, zakazu zbywania aktywów (poza dozwolonymi), transakcji na warunkach rynkowych, zakazu udzielania pożyczek lub linii kredytowych, zakazu udzielania gwarancji lub poręczeń, wypłat dywidend i umorzenia akcji, zadłużenia finansowego, ubezpieczeń, rachunków bankowych, dokumentów projektowych, warunkowego zobowiązania do ustanowienia hipoteki na nieruchomości (w przypadku wystąpienia przypadku naruszenia z tytułu braku płatności lub naruszenia kowenantów finansowych), warunków następczych, kosztów projektu oraz dalszych zapewnień.

Wypłaty dywidend i wszelkie inne formy dystrybucji (w tym między innymi zaliczkowe wypłaty dywidend, pożyczki, skup akcji własnych oraz wszelkie inne płatności, w tym z tytułu opłat za zarządzanie i prowizji, opłat doradczych lub płatności z jakiegokolwiek innego tytułu) są dozwolone, z tym, że takie dystrybucje nie mogą przekraczać kwoty zysku netto wykazanego w ostatnim zbadanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub zysku netto wykazanego w ostatnim półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za bieżący rok obrotowy, które było przedmiotem przeglądu biegłego rewidenta (jeżeli dokonane dystrybucje nie obejmują całości zysku netto za dany rok obrotowy, kolejne dystrybucje są dozwolone, jednak łącznie z dystrybucjami już dokonanymi nie mogą przekraczać kwoty zysku netto za dany rok obrotowy).

Kowenanty finansowe

Umowa Kredytowa I zawiera następujące kowenanty finansowe, obliczane zgodnie ze wzorami szczegółowo określonymi w Umowie Kredytowej I:

- wskaźnik pokrycia obsługi odsetek, tj. stosunek skonsolidowanej EBITDA za dany okres obliczeniowy do kosztów finansowania za dany okres obliczeniowy, powinien być równy lub wyższy niż 3,0x; oraz
- wskaźnik zadłużenia netto do kapitału własnego, tj. stosunek zadłużenia netto na ostatni dzień danego okresu obliczeniowego do skonsolidowanego kapitału własnego Grupy wykazanego w sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie ze standardami MSSF, powinien być równy lub niższy niż 1,1x.

Przypadki naruszenia

Umowa Kredytowa I zawiera różne typowe przypadki naruszenia, z zastrzeżeniem kwalifikacji istotności i okresów naprawczych, w tym między innymi: brak płatności, naruszenie kowenantów finansowych, wprowadzenie w błąd, naruszenie krzyżowe (*cross default*), niewypłacalność, postępowania upadłościowe, postępowania wierzycielskie, wywłaszczenie, niezgodność z prawem i nieważność, zaprzestanie działalności, Zmiana Kontroli (bez uprzedniej pisemnej zgody mBank), zastrzeżenia audytora, dystrybucje sprzeczne z postanowieniami Umowy Kredytowej I, wypowiedzenie i odstąpienie od umów, spory sądowe oraz istotne niekorzystne zmiany.

Po wystąpieniu przypadku naruszenia, który trwa, mBank może zażądać od Spółki przedstawienia planu naprawczego lub usunięcia przypadku naruszenia w określonym terminie, anulować całość zobowiązań, wypowiedzieć Umowę Kredytową I i zażądać spłaty Kredytu Odnawialnego (mBank) w całości wraz z naliczonymi odsetkami i wszelkimi innymi kwotami należnymi z tytułu dokumentów finansowych, wykonać swoje prawa wynikające z któregokolwiek z dokumentów finansowych lub z obowiązujących przepisów prawa w celu zaspokojenia swoich roszczeń w drodze egzekucji z zabezpieczeń, lub zażądać od Spółki podjęcia określonych działań, przyjęcia określonych zobowiązań lub wszczęcia określonych procedur.

Prawo właściwe

Umowa Kredytowa I oraz wszelkie zobowiązania pozaumowne wynikające z niej lub z nią związane podlegają prawu polskiemu, są interpretowane zgodnie z prawem polskim i będą wykonywane zgodnie z prawem polskim.

Umowa Kredytowa II

W niniejszej sekcji dotyczącej *„Umowy Kredytowej II"*:

- pojęcie „**Grupy**" odnosi się do Spółki i każdej z jej Spółek Zależnych w danym czasie zgodnie ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Grupy ROBYG; oraz
- pojęcie „**Poręczyciela**" oznacza (na dzień 31 grudnia 2025 roku): (i) OVERKAM 7 QUBE SPV 12 sp. z o.o.; (ii) ROBYG Grobla Park sp. z o.o.; (iii) ROBYG Young City 3 sp. z o.o.; (iv) ROBYG Marina Tower sp. z o.o.; oraz (v) MKO Investment Holding sp. z o.o.

„**Zmiana Kontroli**" nastąpi, jeżeli między innymi, przed dopuszczeniem do obrotu, w jego trakcie lub po nim, TAG Immobilien AG przestanie posiadać bezpośrednio lub pośrednio (kontrolować):

- powyżej 50% akcji w kapitale zakładowym Spółki; lub
- powyżej 50% głosów na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników Spółki.

W dniu 7 września 2018 roku, pomiędzy Spółką jako kredytobiorcą a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. ("**Pekao**") jako bankiem finansującym została zawarta umowa kredytowa, następnie zmieniana i ujednolicana, ostatnio na podstawie umowy zmieniającej i ujednolicającej z dnia 12 grudnia 2025 r. („**Umowa Kredytowa II**").

Na podstawie Umowy Kredytowej II Pekao udzielił Spółce kredytu odnawialnego do maksymalnej kwoty 200.000.000 PLN (**„Kredyt Odnawialny (Pekao)**").

Okres dostępności Kredytu Odnawialnego (Pekao) kończy się w dniu 30 września 2027 roku. Na dzień 31 marca 2026 roku niespłacona kwota główna z tytułu Umowy Kredytowej II wynosiła 195.723.819 PLN.

Cel Kredytu Odnawialnego (Pekao)

Kredyt Odnawialny (Pekao) został udzielony w celu współfinansowania bieżącej działalności Spółki, w tym finansowania działalności handlowej Spółek Zależnych Spółki poprzez udzielanie im finansowania w formie pożyczek lub nabywanie obligacji, certyfikatów lub innych papierów wartościowych bądź instrumentów emitowanych przez spółki zależne Spółki.

Spłata i wcześniejsza spłata

Kredyt Odnawialny (Pekao) podlega spłacie w całości w ostatecznym terminie spłaty, którym jest 31 października 2027 roku. Kredyt Odnawialny (Pekao) może zostać dobrowolnie spłacony przed terminem. Umowa Kredytowa II przewiduje obowiązkową wcześniejszą spłatę w przypadku naruszenia kowenantów finansowych, w kwocie niezbędnej do spełnienia kowenantów finansowych.

Odsetki i prowizje

Odsetki naliczane od Kredytu Odnawialnego (Pekao) za każdy okres odsetkowy odpowiadają rocznej stopie procentowej stanowiącej sumę marży i stawki WIBOR 1M.

Spółka jest również zobowiązana do uiszczania prowizji od zaangażowania w związku z Kredytem Odnawialnym (Pekao) udzielonym Spółce na podstawie Umowy Kredytowej II.

W przypadku braku zapłaty jakichkolwiek kwot należnych z tytułu Umowy Kredytowej II lub jakichkolwiek innych dokumentów finansowych w odpowiednim terminie wymagalności, Spółka jest zobowiązana do zapłaty podwyższonych odsetek od zaległych kwot. W przypadku wystąpienia przypadku naruszenia, który trwa oraz w przypadku naruszenia zobowiązania do przeprowadzania obrotów przez rachunki bankowe Spółki prowadzone przez Pekao, Pekao jest uprawniony do naliczania podwyższonych odsetek.

Główne zabezpieczenia

Kredyt Odnawialny (Pekao) oraz powiązane wierzytelności z tytułu Umowy Kredytowej II i innych dokumentów finansowych są zabezpieczone przez: (i) poręczenie każdego Poręczyciela do kwoty 300.000.000 PLN; (ii) zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach bankowych Spółki prowadzonych przez Pekao; (iii) zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach bankowych każdego Poręczyciela; (iv) pełnomocnictwo do rachunków bankowych Spółki prowadzonych przez Pekao; (v) pełnomocnictwa do rachunków bankowych każdego Poręczyciela; (vi) pełnomocnictwa udzielone przez każdego Poręczyciela upoważniające Pekao do ustanowienia hipoteki na nieruchomościach danego Poręczyciela w przypadku wystąpienia przypadku naruszenia z tytułu braku płatności lub naruszenia kowenantów finansowych; (vii) weksel własny in blanco Spółki wraz z deklaracją wekslową; (viii) cesja wierzytelności z tytułu umów pożyczek wewnątrzgrupowych udzielonych przez Spółkę jej Spółkom Zależnym (dotycząca wierzytelności z tytułu pożyczek wewnątrzgrupowych w kwocie co najmniej 300.000.000 PLN); (ix) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Spółkę do kwoty 150% całkowitego zaangażowania z tytułu Kredytu Odnawialnego (Pekao); oraz (x) oświadczenie o poddaniu się egzekucji każdego Poręczyciela do wysokości 100% kwoty poręczenia danego Poręczyciela.

Oświadczenia i zapewnienia

Umowa Kredytowa II zawiera oświadczenia i zapewnienia typowe dla umowy kredytowej tego rodzaju, w tym między innymi oświadczenia i zapewnienia dotyczące statusu, wiążących zobowiązań, braku konfliktu z innymi zobowiązaniami, zabezpieczeń i zadłużenia finansowego, niewypłacalności, zezwoleń, podatków i sprawozdań finansowych, z zastrzeżeniem określonych wyjątków i zastrzeżeń, przy czym niektóre oświadczenia i zapewnienia są powtarzane w określonych momentach.

Ponadto, Umowa Kredytowa II zawiera oświadczenie, że akcje w kapitale zakładowym Spółki nie są przedmiotem żadnego zabezpieczenia.

Zobowiązania

Umowa Kredytowa II zawiera również zobowiązania typowe dla umowy kredytowej tego rodzaju oraz kowenanty finansowe (opisane szczegółowo poniżej). Niektóre zobowiązania wynikające z Umowy Kredytowej II podlegają wyłączeniom, w tym w odniesieniu do naruszeń, które nie mają lub nie mogą mieć w sposób uzasadniony istotnej niekorzystnej zmiany.

Katalog ogólnych zobowiązań dotyczy: upoważnień, przestrzegania przepisów prawa, równorzędnego traktowania *(pari passu*), zobowiązań do nieustanawiania zabezpieczeń na aktywach Spółki i jej podmiotów powiązanych (poza dozwolonymi) oraz zobowiązania do zapewnienia, że akcje Spółki nie będą przedmiotem zabezpieczeń, zakazu zmiany profilu działalności, zakazu zmiany formy prawnej, zakazu zbywania aktywów (poza dozwolonymi), transakcji na warunkach rynkowych, zakazu udzielania pożyczek lub linii kredytowych, gwarancji lub poręczeń, zadłużenia finansowego oraz dalszych zapewnień.

Umowa Kredytowa II nie reguluje ani nie ogranicza wypłat dywidend.

Kowenanty finansowe

Umowa Kredytowa II zawiera kowenant finansowy dotyczący wskaźnika zadłużenia netto do kapitału własnego, tj. na odpowiedni dzień testowania wskaźnik finansowy obliczany na podstawie: (a) łącznego zadłużenia netto Grupy (zadłużenie finansowe ujęte w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy, z wyłączeniem: (i) zadłużenia finansowego związanego z podstawową działalnością Spółki, udzielonego przez akcjonariusza Spółki lub akcjonariusza Podmiotu Powiązanego Spółki, lub ich podmiot powiązany w rozumieniu MSSF lub MSR; (ii) zadłużenia finansowego spółki zależnej Spółki związanego z jej podstawową działalnością, udzielonego przez akcjonariusza Spółki lub akcjonariusza tej spółki zależnej, lub ich podmiot powiązany w rozumieniu MSSF lub MSR; (iii) środków pieniężnych lub ekwiwalentów środków pieniężnych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości wskazanych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy oraz środków zainwestowanych w fundusze rynku pieniężnego; (iv) 100% środków zgromadzonych na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej; oraz (v) 50% środków zgromadzonych na zamkniętych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej) do (b) skonsolidowanego kapitału własnego Grupy – powinien być niższy lub równy 1,1x w każdym czasie trwania Umowy Kredytowej II.

Spółka jest również zobowiązana do:

- utrzymywania łącznego salda środków na rachunkach bankowych Spółki i Poręczycieli w kwocie co najmniej 60.000.000 PLN;
- zapewnienia, że łączne saldo środków na rachunkach bankowych Spółki i Poręczycieli prowadzonych w Pekao nie będzie niższe niż iloczyn kwoty 60.000.000 PLN i procentowego udziału łącznego zaangażowania z tytułu Kredytu Odnawialnego (Pekao) w łącznym zadłużeniu Spółki z tytułu limitów kredytowych i limitów pozabilansowych przyznanych Spółce (takich jak pożyczki, limity faktoringowe, gwarancje, akredytywy); oraz
- zapewnienia kwartalnych wpływów na rachunki bankowe Spółki prowadzone w Pekao w kwocie nie niższej niż 27.500.000 PLN (bez uwzględniania zasileń z rachunków Spółki w innych bankach i przeksięgowań wewnętrznych pomiędzy rachunkami bankowymi Spółki).

Ponadto Spółka zobowiązała się, że w każdym czasie trwania Umowy Kredytowej II wartość księgowa kapitału własnego Grupy (pomniejszona o pożyczki udzielone podmiotom wchodzącym w skład grupy kapitałowej TAG Immobilien AG, ale niebędącym częścią Grupy, obliczona zgodnie z mającymi zastosowanie standardami rachunkowości) będzie przekraczać 900.000.000 PLN.

Przypadki naruszenia

Umowa Kredytowa II zawiera różne typowe przypadki naruszenia, z zastrzeżeniem typowych kwalifikacji istotności i okresów naprawczych, w tym między innymi: brak płatności, naruszenie kowenantów finansowych, wprowadzenie w błąd, naruszenie krzyżowe (*cross default*), niewypłacalność, postępowania upadłościowe, postępowania wierzycielskie dotyczące zajęcia, zastawu, egzekucji lub podobnego zdarzenia w odniesieniu do aktywów lub akcji (posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez TAG Immobilien AG) jakiegokolwiek członka Grupy, niezgodność z prawem i nieważność, Zmiana Kontroli (bez zgody Pekao), zadłużenie finansowe (inne niż dozwolone), ustanowienie zabezpieczeń (innych niż dozwolone), zaprzestanie działalności, połączenie, likwidacja, wypowiedzenie i odstąpienie od umów, spory sądowe oraz istotne niekorzystne zmiany.

Po wystąpieniu przypadku naruszenia, który trwa, Pekao może według własnego uznania anulować całość lub część dostępnego i niewykorzystanego kredytu, zażądać renegocjacji warunków Umowy Kredytowej II, zażądać ustanowienia dodatkowego odpowiedniego zabezpieczenia o wartości i w terminie rozsądnie określonym przez Pekao, zażądać

przedstawienia planu naprawczego w określonym terminie i jego realizacji po zatwierdzeniu przez Pekao, wypowiedzieć Umowę Kredytową II w całości lub w części w odniesieniu do Kredytu Odnawialnego (Pekao) i postawić całość lub część kredytu wraz z naliczonymi odsetkami i wszelkimi innymi kwotami naliczonymi lub należnymi z tytułu dokumentów finansowych w stan natychmiastowej wymagalności. Niezależnie od powyższego, w przypadku wystąpienia szczególnych przypadków naruszenia, Pekao może zablokować rachunki bankowe Spółki prowadzone w Pekao.

Prawo właściwe

Umowa Kredytowa II podlega prawu polskiemu.

Umowa Kredytowa III

W niniejszej sekcji dotyczącej *„Umowy Kredytowej III"* pojęcie **„Grupy"** odnosi się do Spółki i każdej z jej spółek zależnych w danym czasie zgodnie ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Grupy ROBYG.

W dniu 8 grudnia 2021 roku zawarta została umowa kredytu w rachunku bieżącym nr 14939/21/310/03 pomiędzy ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA (**„ROBYG Finance"**) jako kredytobiorcą a Bank Millennium S.A. („**Millennium**") jako kredytodawcą, następnie zmieniana, ostatnio na podstawie umowy zmieniającej z dnia 30 czerwca 2025 roku (**„Umowa Kredytowa III"**).

Na podstawie Umowy Kredytowej III Millennium udzielił ROBYG Finance kredytu w rachunku bieżącym do maksymalnej kwoty 70.000.000 PLN (**„Kredyt w Rachunku Bieżącym (Millennium)"**).

Kredyt w Rachunku Bieżącym (Millennium) jest dostępny do dnia 7 lipca 2027 roku. Na dzień 31 marca 2026 roku nie było żadnych niespłaconych kwot z tytułu Umowy Kredytowej III.

Cel Kredytu w Rachunku Bieżącym (Millennium)

Kredyt w Rachunku Bieżącym (Millennium) został udzielony w celu finansowania bieżącej działalności ROBYG Finance.

Spłata i wcześniejsza spłata

Kredyt w Rachunku Bieżącym (Millennium) podlega spłacie w całości w dniu 8 lipca 2027 roku.

Spłata Kredytu w Rachunku Bieżącym (Millennium) jest dokonywana ze środków wpływających na rachunek obsługi kredytu.

Kredyt w Rachunku Bieżącym (Millennium) może zostać dobrowolnie spłacony przed terminem i anulowany w całości, z zastrzeżeniem uprzedniego wypowiedzenia przez ROBYG Finance Umowy Kredytowej III. Kredyt w Rachunku Bieżącym (Millennium) może być również dobrowolnie spłacony przed terminem i anulowany w części, w takim przypadku Umowa Kredytowa III będzie wymagała odpowiedniej zmiany.

Odsetki i prowizje

Odsetki naliczane od Kredytu w Rachunku Bieżącym (Millennium) za każdy okres odsetkowy odpowiadają rocznej stopie procentowej stanowiącej sumę marży i stawki WIBOR 1M.

ROBYG Finance jest również zobowiązana do uiszczania prowizji od zaangażowania w związku z Kredytem w Rachunku Bieżącym (Millennium) udzielonym ROBYG Finance na podstawie Umowy Kredytowej III.

Główne zabezpieczenia

Kredyt w Rachunku Bieżącym (Millennium) oraz powiązane wierzytelności z tytułu Umowy Kredytowej III są zabezpieczone przez: (i) poręczenie Spółki do kwoty 84.000.000 PLN; (ii) pełnomocnictwo do rachunków ROBYG Finance prowadzonych przez Millennium; (iii) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez ROBYG Finance do kwoty 160% całkowitego zaangażowania z tytułu Kredytu w Rachunku Bieżącym (Millennium); oraz (iv) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Spółkę do wysokości 100% kwoty poręczenia Spółki.

Oświadczenia i zapewnienia

Umowa Kredytowa III zawiera ograniczone oświadczenia dotyczące przestrzegania przepisów o sankcjach, zgody ROBYG Finance na obciążanie kwot należnych z rachunku kredytowego, w tym z niewykorzystanej części Kredytu w Rachunku Bieżącym (Millennium), udzielenia pełnomocnictwa do rachunków bankowych ROBYG Finance prowadzonych przez Millennium oraz blokowania takich rachunków bankowych.

Zobowiązania

Umowa Kredytowa III zawiera ograniczone zobowiązania oraz kowenanty finansowe (opisane szczegółowo poniżej).

Zobowiązania ROBYG Finance dotyczą między innymi: zapewnienia, że kowenanty finansowe w Umowie Kredytowej III są tożsame z kowenantami w Umowie Kredytowej IV zawartej z Santander Bank Polska S.A., dostarczenia oświadczeń o poddaniu się egzekucji jako warunków następczych, niezawierania umów z innymi bankami, instytucjami kredytowymi lub instytucjami finansowymi, które przewidywałyby warunki bardziej restrykcyjne niż warunki Umowy Kredytowej III, obowiązku informacyjnego w zakresie wszelkich nowych zabezpieczeń, które w opinii Millennium naruszałyby zasadę *pari passu*, oraz informowania o warunkach (kwocie, terminie spłaty/harmonogramie spłat, zabezpieczeniach), na jakich Santander Bank Polska S.A. udzielił Kredytu Odnawialnego (Santander) na podstawie Umowy Kredytowej IV.

Kowenanty finansowe

Umowa Kredytowa III zawiera następujące kowenanty finansowe, obliczane zgodnie ze wzorami szczegółowo określonymi w Umowie Kredytowej III:

- wskaźnik zadłużenia finansowego netto do kapitału własnego w odniesieniu do ROBYG Finance powinien być niższy lub równy 0,8x;
- wskaźnik zadłużenia finansowego netto do kapitału własnego w odniesieniu do Grupy powinien być niższy lub równy 1,1x;
- stosunek rocznego zysku operacyjnego powiększonego o przychody finansowe ROBYG Finance do odsetek z tytułu zewnętrznego zadłużenia finansowego ROBYG Finance powinien być równy lub wyższy niż 3,0x;
- stosunek EBITDA Grupy do odsetek z tytułu zadłużenia finansowego Grupy powinien być równy lub wyższy niż 3,0x;
- stosunek zadłużenia netto Grupy do EBITDA Grupy powinien być niższy lub równy 4,0x;
- stosunek niesprzedanych lokali w etapie z wydanym pozwoleniem na użytkowanie (dla których otwarto i prowadzone są mieszkaniowe rachunki powiernicze) do wszystkich lokali w projektach Grupy w etapie z wydanym pozwoleniem na użytkowanie powinien być równy lub niższy niż 35%; oraz
- stosunek lokali sprzedanych w ciągu ostatnich 24 miesięcy do lokali w budowie, dla których otwarto mieszkaniowe rachunki powiernicze, powinien być równy lub wyższy niż 40%.

Wraz z dostarczeniem dokumentów do kwartalnej weryfikacji kowenantów finansowych, ROBYG Finance dostarcza informacje o wysokości nadwyżki ze środków zebranych na rachunkach na poziomie Grupy (rozumianej jako wolne środki w Grupie plus dostępne limity w ramach kredytów).

Przypadki naruszenia

Umowa Kredytowa III zawiera różne przypadki naruszenia, z zastrzeżeniem kwalifikacji istotności i ich oceny według uznania Millennium, w tym między innymi: brak płatności i opóźnienia w płatnościach, pogorszenie – w opinii Millennium – sytuacji ekonomiczno-finansowej ROBYG Finance lub Spółki (jako poręczyciela), zmniejszenie wartości zabezpieczenia, wystąpienie istotnego zdarzenia dotyczącego ROBYG Finance lub podmiotu kontrolowanego przez ROBYG Finance, lub podmiotu kontrolującego ROBYG Finance, lub osoby trzeciej, która udzieliła zabezpieczenia, które – w opinii Millennium – może wpłynąć na terminową spłatę Kredytu w Rachunku Bieżącym (Millennium), wszczęcie postępowania egzekucyjnego, wygaśnięcie koncesji, zezwolenia, licencji lub innej podobnej decyzji lub praw, naruszenie krzyżowe (*cross default*), wprowadzenie w błąd, spory sądowe, postępowania podatkowe, postępowania administracyjne, postępowania karne, czyny przestępcze, niedostarczenie dokumentów wymaganych do przeprowadzenia kontroli i procedur w zakresie przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz nałożenie sankcji.

Po wystąpieniu przypadku naruszenia Millennium może według własnego uznania obniżyć limit kredytu w rachunku bieżącym, zablokować limit kredytu w rachunku bieżącym, zażądać ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia, zażądać przedstawienia planu naprawczego, wypowiedzieć Umowę Kredytową III z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia, a jeżeli w opinii Millennium ROBYG Finance jest zagrożona upadłością – z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia.

Prawo właściwe

Umowa Kredytowa III podlega prawu polskiemu.

Umowa Kredytowa IV

W niniejszej sekcji dotyczącej „*Umowy Kredytowej IV*" pojęcie „**Grupy**" odnosi się do Spółki i każdej z jej spółek zależnych w danym czasie zgodnie ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Grupy ROBYG.

„**Zmiana Kontroli**" nastąpi, jeżeli między innymi:

- ROBYG Finance sp. z o.o. przestanie być komplementariuszem ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA („**ROBYG Finance**"); lub
- Spółka przestanie być podmiotem dominującym ROBYG Finance i akcjonariuszem posiadającym pośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Finance.

W dniu 21 listopada 2017 roku zawarta została umowa kredytowa nr K00967/17 pomiędzy Robyg Finance jako kredytobiorcą a Santander Bank Polska S.A. (poprzednio Bank Zachodni WBK S.A.) („**Santander**") jako bankiem, następnie zmieniana, ostatnio na podstawie umowy zmieniającej z dnia 11 sierpnia 2025 roku (**„Umowa Kredytowa IV**").

Na podstawie Umowy Kredytowej IV Santander udzielił ROBYG Finance kredytu odnawialnego do maksymalnej kwoty 50.000.000 PLN (**„Kredyt Odnawialny (Santander)**").

Kredyt Odnawialny (Santander) jest dostępny do dnia 15 lipca 2026 roku. Na dzień 31 marca 2026 roku nie było żadnych niespłaconych kwot z tytułu Umowy Kredytowej IV.

Cel Kredytu Odnawialnego (Santander)

Kredyt Odnawialny (Santander) został udzielony w celu finansowania bieżącej działalności ROBYG Finance, w tym finansowania bieżącej działalności spółek z Grupy poprzez udzielanie im pożyczek.

Spłata i wcześniejsza spłata

Kredyt Odnawialny (Santander) podlega spłacie w całości w dniu 31 lipca 2026 roku.

Kredyt Odnawialny (Santander) może zostać dobrowolnie spłacony przed terminem w każdym czasie. Oprócz dobrowolnych wcześniejszych spłat, Umowa Kredytowa IV przewiduje obowiązkową wcześniejszą spłatę w określonych okolicznościach, w tym w przypadku naruszenia kowenantów finansowych. W każdym sześciomiesięcznym okresie ROBYG Finance jest zobowiązana wykazać zdolność do całkowitego rozliczenia salda Kredytu Odnawialnego (Santander) (spłaty w całości) w wybranym terminie płatności odsetek.

Odsetki i prowizje

Odsetki naliczane od Kredytu Odnawialnego (Santander) za każdy okres odsetkowy odpowiadają rocznej stopie procentowej stanowiącej sumę marży i stawki WIBOR 1M.

ROBYG Finance jest również zobowiązana do uiszczania prowizji za zaangażowanie oraz prowizji administracyjnej w związku z Kredytem Odnawialnym (Santander) udzielonym ROBYG Finance na podstawie Umowy Kredytowej IV.

W przypadku braku zapłaty jakichkolwiek kwot należnych z tytułu Umowy Kredytowej IV lub jakichkolwiek innych dokumentów finansowych w odpowiednim terminie wymagalności, ROBYG Finance jest zobowiązana do zapłaty podwyższonych odsetek od zaległych kwot. W przypadku wystąpienia przypadku naruszenia, który trwa, Santander jest uprawniony do naliczania podwyższonych odsetek.

Główne zabezpieczenia

Kredyt Odnawialny (Santander) oraz powiązane wierzytelności z tytułu Umowy Kredytowej IV i innych dokumentów finansowych są zabezpieczone przez: (i) poręczenie Spółki do kwoty 60.000.000 PLN; (ii) zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach bankowych ROBYG Finance prowadzonych przez Santander; (iii) pełnomocnictwo do rachunków ROBYG Finance prowadzonych przez Santander; (iv) cesja wierzytelności z tytułu umów pożyczek wewnątrzgrupowych udzielonych przez ROBYG Finance spółkom z Grupy realizującym projekty deweloperskie; (v) oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożone przez ROBYG Finance oraz ROBYG Finance sp. z o.o. do kwoty 150% całkowitego zaangażowania z tytułu Kredytu Odnawialnego (Santander); oraz (vi) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Spółkę do wysokości 100% kwoty poręczenia Spółki.

Oświadczenia i zapewnienia

Umowa Kredytowa IV zawiera oświadczenia i zapewnienia typowe dla umowy kredytowej tego rodzaju, w tym oświadczenia i zapewnienia dotyczące między innymi statusu, wiążących zobowiązań, braku konfliktu z innymi zobowiązaniami, zabezpieczeń, zadłużenia finansowego, braku przypadku naruszenia, braku zatrudnienia, podatków i sprawozdań finansowych, z zastrzeżeniem określonych wyjątków i zastrzeżeń, przy czym niektóre oświadczenia i zapewnienia są powtarzane w określonych momentach.

Zobowiązania

Umowa Kredytowa IV zawiera zobowiązania typowe dla umowy kredytowej tego rodzaju oraz kowenanty finansowe (opisane szczegółowo poniżej). Niektóre zobowiązania wynikające z Umowy Kredytowej IV podlegają wyłączeniom.

Katalog ogólnych zobowiązań dotyczy między innymi: upoważnień, przestrzegania przepisów prawa, przepisów antykorupcyjnych, równorzędnego traktowania *(pari passu*), zobowiązań do niezbywania i nieustanawiania zabezpieczeń na aktywach trwałych ROBYG Finance oraz zobowiązania do nieustanawiania zabezpieczeń na prawach wspólników ROBYG Finance, akcjach w ROBYG Finance oraz udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Finance sp. z o.o., zakazu zbywania aktywów (poza dozwolonymi), transakcji na warunkach rynkowych, zakazu udzielania pożyczek lub linii kredytowych, zakazu udzielania gwarancji lub poręczeń, wypłat dywidend i umorzenia akcji, zadłużenia finansowego, struktury własnościowej, zakazu Zmiany Kontroli oraz dalszych zapewnień.

Wypłata dywidend lub jakichkolwiek innych dystrybucji przez ROBYG Finance na rzecz jej akcjonariuszy lub podmiotów powiązanych jest zakazana w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek naruszenia na podstawie Umowy Kredytowej IV lub w przypadku naruszenia kowenantów finansowych wynikających z Umowy Kredytowej IV.

Kowenanty finansowe

Umowa Kredytowa IV zawiera następujące kowenanty finansowe, obliczane zgodnie ze wzorami szczegółowo określonymi w Umowie Kredytowej IV:

- wskaźnik zadłużenia finansowego netto do kapitału własnego w odniesieniu do ROBYG Finance powinien być niższy lub równy 0,8x;
- wskaźnik zadłużenia finansowego netto do kapitału własnego w odniesieniu do Grupy powinien być niższy lub równy 1,1x;
- stosunek rocznego zysku operacyjnego powiększonego o przychody finansowe ROBYG Finance do odsetek z tytułu zewnętrznego zadłużenia finansowego ROBYG Finance powinien być równy lub wyższy niż 3,0x;
- stosunek EBITDA Grupy do odsetek z tytułu zadłużenia finansowego Grupy powinien być równy lub wyższy niż 3,0x;
- stosunek zadłużenia netto Grupy do EBITDA Grupy powinien być niższy lub równy 4,0x;
- stosunek niesprzedanych lokali w etapie z wydanym pozwoleniem na użytkowanie (dla których otwarto i prowadzone są mieszkaniowe rachunki powiernicze) do wszystkich lokali w projektach Grupy w etapie z wydanym pozwoleniem na użytkowanie powinien być równy lub niższy niż 35%;
- stosunek lokali sprzedanych w ciągu ostatnich 24 miesięcy do lokali w budowie, dla których otwarto mieszkaniowe rachunki powiernicze, powinien być równy lub wyższy niż 40%.
- Wraz z dostarczeniem dokumentów do kwartalnej weryfikacji kowenantów finansowych, ROBYG Finance zobowiązana jest dostarczać informacje o wysokości nadwyżki ze środków zebranych na rachunkach na poziomie Grupy (rozumianej jako wolne środki w Grupie plus dostępne limity w ramach kredytów).

Przypadki naruszenia

Umowa Kredytowa IV zawiera różne typowe przypadki naruszenia, z zastrzeżeniem typowych kwalifikacji istotności i okresów naprawczych, w tym między innymi: brak płatności, naruszenie kowenantów finansowych, wprowadzenie w błąd, naruszenie krzyżowe (*cross default*), niewypłacalność, postępowania upadłościowe, postępowania wierzycielskie dotyczące zajęcia, zastawu, egzekucji lub podobnego zdarzenia w odniesieniu do aktywów ROBYG Finance lub jakiegokolwiek innego zobowiązanego, niezgodność z prawem i nieważność, Zmiana Kontroli, zadłużenie finansowe (inne niż dozwolone), ustanowienie zabezpieczeń (innych niż dozwolone), zaprzestanie działalności, połączenie, likwidacja, wypowiedzenie i odstąpienie od umów, spory sądowe oraz istotne niekorzystne zmiany. Ponadto Umowa Kredytowa IV przewiduje szczególny przypadek naruszenia, którym jest ustanowienie jakiegokolwiek obciążenia na udziałach lub prawach własności w ROBYG Finance lub ROBYG Finance sp. z o.o.

Po wystąpieniu przypadku naruszenia, który trwa, Santander może według własnego uznania anulować całość lub część dostępnego i niewykorzystanego kredytu, zażądać renegocjacji warunków Umowy Kredytowej IV, zażądać przedstawienia planu naprawczego w określonym terminie i jego realizacji po zatwierdzeniu przez Santander, wypowiedzieć Umowę Kredytową IV w całości lub w części w odniesieniu do Kredytu Odnawialnego (Santander) i postawić całość lub część kredytu wraz z naliczonymi odsetkami i wszelkimi innymi kwotami naliczonymi lub należnymi z tytułu dokumentów finansowych w stan natychmiastowej wymagalności. Niezależnie od powyższego, w przypadku wystąpienia szczególnych przypadków naruszenia, Santander może zablokować rachunki bankowe ROBYG Finance prowadzone w Santander.

Prawo właściwe

Umowa Kredytowa IV podlega prawu polskiemu.

Umowa Kredytowa V

W dniu 31 października 2025 roku zawarta została umowa kredytu odnawialnego pomiędzy Affane sp. z o.o., Zaspa Project sp. z o.o. i Krakowska Project sp. z o.o. (łącznie **„Kredytobiorcy (JV1)",** a każdy z nich z osobna jako **„Kredytobiorca (JV1)**") jako kredytobiorcami a mBank S.A. (**„mBank**") jako organizatorem i kredytodawcą (**„Umowa Kredytowa V**").

Na podstawie Umowy Kredytowej V mBank udzielił Kredytobiorcom (JV1) kredytu odnawialnego do maksymalnej kwoty 100.000.000 PLN (**„Kredyt Odnawialny (JV1)**").

Kredyt Odnawialny (JV1) jest dostępny do dnia 24 października 2028 roku. Na dzień 31 marca 2026 roku niespłacona kwota główna z tytułu Umowy Kredytowej V wynosiła 28.496.825 PLN.

„**Zmiana Kontroli**" nastąpi, jeżeli między innymi:

(i) TAG Immobilien AG:

  (a) przestanie posiadać, bezpośrednio lub pośrednio, prawo (z tytułu własności akcji, pełnomocnictwa, umowy, mandatu lub innego tytułu) do wykonywania co najmniej 51% z maksymalnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki; lub

  (b) przestanie posiadać, bezpośrednio lub pośrednio, co najmniej 51% akcji w kapitale zakładowym Spółki lub ustanowi bądź dopuści do ustanowienia zabezpieczenia na takich akcjach; lub

(iii) Spółka:

  (a) przestanie posiadać, bezpośrednio lub pośrednio, prawo (z tytułu własności akcji, pełnomocnictwa, umowy, mandatu lub innego tytułu) do wykonywania co najmniej 50% głosów na zgromadzeniu wspólników któregokolwiek Kredytobiorcy (JV1); lub

  (b) przestanie posiadać, bezpośrednio lub pośrednio, co najmniej 50% udziałów w kapitale zakładowym któregokolwiek Kredytobiorcy (JV1) lub ustanowi bądź dopuści do ustanowienia zabezpieczenia na takich udziałach.

Cel Kredytu Odnawialnego (JV1)

Kredyt Odnawialny (JV1) został udzielony Kredytobiorcom (JV1) w celu finansowania lub refinansowania kosztów netto projektu w odniesieniu do danego projektu realizowanego przez odpowiedniego Kredytobiorcę (JV1), do 70% takich kosztów netto projektu.

Spłata i wcześniejsza spłata

Kredyt Odnawialny (JV1) podlega spłacie w całości w dniu 31 października 2028 roku.

Kredyt Odnawialny (JV1) może zostać dobrowolnie spłacony przed terminem, z zastrzeżeniem warunków określonych w Umowie Kredytowej V (takich jak uprzednie powiadomienie o zamiarze wcześniejszej spłaty w określonym terminie oraz minimalna kwota wcześniejszej spłaty). Oprócz dobrowolnych wcześniejszych spłat, Umowa Kredytowa V przewiduje obowiązkową wcześniejszą spłatę w określonych okolicznościach, w tym między innymi w przypadku wystąpienia zdarzenia Zmiany Kontroli, sprzedaży nieruchomości przez Kredytobiorcę (JV1), otrzymania wpływów ze zbycia lub wpływów z ubezpieczenia przekraczających określone progi (z zastrzeżeniem wpływów wyłączonych z obowiązku wcześniejszej spłaty) oraz w przypadku wystąpienia określonych niekorzystnych okoliczności związanych z finansowanym projektem, zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytowej V.

Odsetki i prowizje

Odsetki naliczane od Kredytu Odnawialnego (JV1) za każdy okres odsetkowy odpowiadają rocznej stopie procentowej stanowiącej sumę marży i stawki WIBOR 1M.

Kredytobiorcy (JV1) są również zobowiązani do uiszczania prowizji za zaangażowanie oraz prowizji administracyjnej w związku z Kredytem Odnawialnym (JV1) udzielonym Kredytobiorcom (JV1) na podstawie Umowy Kredytowej V.

W przypadku (i) braku zapłaty jakichkolwiek kwot należnych z tytułu Umowy Kredytowej V lub jakichkolwiek innych dokumentów finansowych w odpowiednim terminie wymagalności lub (ii) wystąpienia przypadku naruszenia, który trwa, mBank jest uprawniony do naliczania podwyższonej marży.

Główne zabezpieczenia

Kredyt Odnawialny (JV1) oraz powiązane wierzytelności z tytułu Umowy Kredytowej V i innych dokumentów finansowych są zabezpieczone przez: (i) poręczenie Spółki do kwoty 150.000.000 PLN; (ii) podporządkowanie pożyczek wewnątrzgrupowych udzielonych Kredytobiorcom (JV1) przez ich wspólników (w tym przez Spółkę lub jej podmioty powiązane); (iii) zastawy rejestrowe na przedsiębiorstwach każdego Kredytobiorcy (JV1); (iv) zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach bankowych każdego Kredytobiorcy (JV1); (v) pełnomocnictwa do rachunków bankowych każdego Kredytobiorcy (JV1); (vi) cesja wierzytelności z tytułu ubezpieczeń każdego Kredytobiorcy (JV1); oraz (vii) oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożone przez każdego Kredytobiorcę (JV1) i Spółkę, każde do kwoty 150% całkowitego zaangażowania z tytułu Kredytu Odnawialnego (JV1).

Oświadczenia i zapewnienia

Umowa Kredytowa V zawiera oświadczenia i zapewnienia typowe dla umowy kredytowej tego rodzaju, w tym oświadczenia i zapewnienia dotyczące statusu, wiążących zobowiązań, braku konfliktu z innymi zobowiązaniami, zabezpieczeń i zadłużenia finansowego, zezwoleń, niewypłacalności, podatków, braku wprowadzających w błąd informacji, sprawozdań finansowych, równorzędnego traktowania *(pari passu*), istotnego niekorzystnego skutku, własności intelektualnej, przepisów antykorupcyjnych, tytułu do aktywów i dokumentów projektowych, z zastrzeżeniem określonych wyjątków i zastrzeżeń, przy czym niektóre oświadczenia i zapewnienia są powtarzane w określonych momentach.

Zobowiązania

Umowa Kredytowa V zawiera zobowiązania typowe dla umowy kredytowej tego rodzaju oraz kowenanty finansowe (opisane szczegółowo poniżej). Niektóre zobowiązania wynikające z Umowy Kredytowej V podlegają wyłączeniom, w tym w odniesieniu do naruszeń, które nie mają lub nie mogą mieć w sposób uzasadniony istotnego niekorzystnego skutku.

Katalog ogólnych zobowiązań dotyczy między innymi: upoważnień, przestrzegania przepisów prawa, przestrzegania przepisów podatkowych, zakazu łączenia, zakazu zmiany profilu działalności, przejęć, joint ventures (z zastrzeżeniem określonych wyjątków przewidzianych w Umowie Kredytowej V), utrzymywania aktywów w dobrym stanie, równorzędnego traktowania *(pari passu*), zobowiązań do nieustanawiania zabezpieczeń na aktywach Kredytobiorców (JV1) (poza dozwolonymi) oraz akcjach, udziałach lub prawach udziałowych Kredytobiorców (JV1) lub ich spółek zależnych (poza dozwolonymi), zakazu zbywania aktywów (poza dozwolonymi), transakcji na warunkach rynkowych, zakazu udzielania pożyczek lub linii kredytowych, zakazu udzielania gwarancji lub poręczeń, wypłat dywidend i umorzenia akcji (w odniesieniu do Kredytobiorców (JV1)), zadłużenia finansowego, ubezpieczeń, rachunków bankowych, dokumentów projektowych, przestrzegania przepisów ochrony środowiska, przestrzegania przepisów o sankcjach, warunków następczych oraz dalszych zapewnień.

Wypłata dywidend lub innych dystrybucji przez Kredytobiorców (JV1) (w tym między innymi zaliczkowych wypłat dywidend, pożyczek, skupu akcji własnych i innych płatności na rzecz wspólników) jest dozwolona, pod warunkiem braku naruszenia na podstawie Umowy Kredytowej V oraz spełnienia kowenantów finansowych RTL po dokonaniu jakiejkolwiek dystrybucji.

Kowenanty finansowe

Umowa Kredytowa V zawiera następujące kowenanty finansowe, obliczane zgodnie ze wzorami szczegółowo określonymi w Umowie Kredytowej V:

- wskaźnik zadłużenia netto do kapitału własnego, tj. stosunek zadłużenia netto na ostatni dzień danego okresu obliczeniowego do skonsolidowanego kapitału własnego Grupy wykazanego w sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie ze standardami MSSF, powinien być równy lub niższy niż 1,1x;
- wskaźnik pokrycia obsługi odsetek, tj. stosunek skonsolidowanej EBITDA Grupy za dany okres obliczeniowy do kosztów finansowania (dotyczących Grupy) za dany okres obliczeniowy, powinien być równy lub wyższy niż 3,0x; oraz
- wskaźnik „RTL", tj. stosunek prognozowanych przychodów netto z tytułu danego projektu realizowanego przez odpowiedniego Kredytobiorcę (JV1) do łącznej kwoty wykorzystań Kredytu Odnawialnego (JV1) danego Kredytobiorcy (JV1) związanych z projektem realizowanym przez takiego Kredytobiorcę (JV1), powinien być równy lub wyższy niż 1,5x.

Przypadki naruszenia

Umowa Kredytowa V zawiera różne typowe przypadki naruszenia, z zastrzeżeniem typowych kwalifikacji istotności i okresów naprawczych, w tym między innymi: brak płatności, naruszenie kowenantów finansowych, naruszenie

innych zobowiązań, wprowadzenie w błąd, naruszenie krzyżowe (*cross default*), niewypłacalność, postępowania upadłościowe, postępowania wierzycielskie dotyczące zajęcia, zastawu, egzekucji lub podobnego zdarzenia w odniesieniu do aktywów lub akcji (posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez TAG Immobilien AG) jakiegokolwiek członka Grupy, niezgodność z prawem i nieważność, istotne spory sądowe, Zmiana Kontroli (bez zgody mBank), ustanowienie zabezpieczeń (innych niż dozwolone), zaprzestanie działalności, likwidacja, wypowiedzenie i odstąpienie od umów, dystrybucje (inne niż dozwolone) oraz istotne niekorzystne zmiany.

Po wystąpieniu przypadku naruszenia, który trwa, mBank może odmówić finansowania jakiegokolwiek uruchomienia, zażądać od Kredytobiorców (JV1) przedstawienia planu naprawczego lub usunięcia przypadku naruszenia w określonym terminie, anulować lub obniżyć dostępne zaangażowanie Kredytu Odnawialnego (JV1), wypowiedzieć Umowę Kredytową V i zażądać spłaty Kredytu Odnawialnego (JV1) w części lub w całości wraz z naliczonymi odsetkami i wszelkimi innymi kwotami należnymi z tytułu dokumentów finansowych, wykonać swoje prawa wynikające z któregokolwiek z dokumentów finansowych lub z obowiązujących przepisów prawa w celu zaspokojenia swoich roszczeń w drodze egzekucji z zabezpieczeń, zażądać ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia lub zażądać od Kredytobiorców (JV1) podjęcia określonych działań, przyjęcia określonych zobowiązań lub wszczęcia określonych procedur.

Prawo właściwe

Umowa Kredytowa V oraz wszelkie zobowiązania pozaumowne wynikające z niej lub z nią związane podlegają prawu polskiemu, są interpretowane zgodnie z prawem polskim i będą wykonywane zgodnie z prawem polskim.

Umowa Kredytowa VI

W niniejszej sekcji dotyczącej *„Umowy Kredytowej VI"* pojęcie **„Grupy"** odnosi się do Spółki i każdej z jej spółek zależnych.

„Zmiana Kontroli" nastąpi, jeżeli między innymi:

- TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH przestanie pośrednio lub bezpośrednio posiadać lub być w pełni uprawniona do co najmniej 51% akcji w kapitale zakładowym Spółki; lub
- Spółka nie jest lub przestanie być pośrednio lub bezpośrednio kontrolowana w co najmniej 51% przez TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH; lub
- Spółka przestanie posiadać lub być w pełni uprawniona do co najmniej 50% udziałów w kapitale zakładowym Kredytobiorcy (JV2); lub
- Kredytobiorca (JV2) nie jest lub przestanie być bezpośrednio lub pośrednio kontrolowany w co najmniej 50% przez Spółkę.

W dniu 11 sierpnia 2025 roku zawarta została umowa kredytowa pomiędzy Inwestycja 2016 sp. z o.o. (**„Kredytobiorca (JV2)"**) jako kredytobiorcą a BNP Paribas Bank Polska S.A. (**„BNP"**) jako kredytodawcą (**„Umowa Kredytowa VI"**).

Na podstawie Umowy Kredytowej VI BNP udzielił Kredytobiorcy (JV2) kredytu odnawialnego do maksymalnej kwoty 50.000.000 PLN (**„Kredyt Odnawialny (BNP)"**).

Kredyt Odnawialny (BNP) jest dostępny do dnia 30 czerwca 2027 roku. Na dzień 31 marca 2026 roku niespłacona kwota główna z tytułu Umowy Kredytowej VI wynosiła 49.769.100 PLN.

Cel Kredytu Odnawialnego (BNP)

Kredyt Odnawialny (BNP) został udzielony Kredytobiorcy (JV2) w celu finansowania lub refinansowania kosztów projektu (w części i zgodnie z budżetem projektu) w odniesieniu do projektu realizowanego przez Kredytobiorcę (JV2).

Spłata i wcześniejsza spłata

Kredyt Odnawialny (BNP) podlega spłacie w całości w dniu 31 lipca 2027 roku.

Kredyt Odnawialny (BNP) może zostać dobrowolnie spłacony przed terminem nie więcej niż dwa razy w miesiącu kalendarzowym, z zastrzeżeniem warunków określonych w Umowie Kredytowej VI (takich jak uprzednie powiadomienie o zamiarze wcześniejszej spłaty w określonym terminie). Oprócz dobrowolnych wcześniejszych spłat, Umowa Kredytowa VI przewiduje obowiązkową wcześniejszą spłatę w określonych okolicznościach, w tym między innymi w przypadku wystąpienia zdarzenia Zmiany Kontroli i niezgodności z prawem.

Odsetki i prowizje

Odsetki naliczane od Kredytu Odnawialnego (BNP) za każdy okres odsetkowy odpowiadają rocznej stopie procentowej stanowiącej sumę marży i stawki WIBOR 1M.

Kredytobiorca (JV2) jest również zobowiązany do uiszczania prowizji za zaangażowanie w związku z Kredytem Odnawialnym (BNP) udzielonym Kredytobiorcy (JV2) na podstawie Umowy Kredytowej VI.

W przypadku (i) braku zapłaty jakichkolwiek kwot należnych z tytułu Umowy Kredytowej VI lub jakichkolwiek innych dokumentów finansowych w odpowiednim terminie wymagalności lub (ii) wystąpienia przypadku naruszenia, który trwa, Kredytobiorca (JV2) jest zobowiązany do zapłaty podwyższonych odsetek.

Główne zabezpieczenia

Kredyt Odnawialny (BNP) oraz powiązane wierzytelności z tytułu Umowy Kredytowej VI i innych dokumentów finansowych są zabezpieczone przez: (i) gwarancja korporacyjna Spółki do kwoty 60.000.000 PLN; (ii) podporządkowanie pożyczek wewnątrzgrupowych udzielonych Kredytobiorcy (JV2) przez jego wspólników (w tym przez Spółkę lub jej podmioty powiązane); (iii) zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie Kredytobiorcy (JV2); (iv) zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach bankowych Kredytobiorcy (JV2); (v) pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy (JV2); (vi) blokada określonego rachunku bankowego Kredytobiorcy (JV2); (vii) cesja wierzytelności z tytułu ubezpieczeń Kredytobiorcy (JV2); (viii) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Kredytobiorcę (JV2) do kwoty 150% całkowitego zaangażowania z tytułu Kredytu Odnawialnego (BNP); oraz (ix) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Spółkę do wysokości 100% kwoty gwarancji korporacyjnej Spółki.

Oświadczenia i zapewnienia

Umowa Kredytowa VI zawiera oświadczenia i zapewnienia typowe dla umowy kredytowej tego rodzaju, w tym oświadczenia i zapewnienia dotyczące statusu, wiążących zobowiązań, braku konfliktu z innymi zobowiązaniami, zabezpieczeń i zadłużenia finansowego, zezwoleń, niewypłacalności, podatków, braku wprowadzających w błąd informacji, sprawozdań finansowych, równorzędnego traktowania *(pari passu*), przestrzegania przepisów ochrony środowiska, nieruchomości, istotnego niekorzystnego skutku, własności intelektualnej, przepisów antykorupcyjnych, braku Zmiany Kontroli, sankcji, tytułu do aktywów i dokumentów projektowych, z zastrzeżeniem określonych wyjątków i zastrzeżeń, przy czym niektóre oświadczenia i zapewnienia są powtarzane w określonych momentach.

Zobowiązania

Umowa Kredytowa VI zawiera zobowiązania typowe dla umowy kredytowej tego rodzaju oraz kowenanty finansowe (opisane szczegółowo poniżej). Niektóre zobowiązania wynikające z Umowy Kredytowej VI podlegają wyłączeniom, w tym w odniesieniu do naruszeń, które nie mają lub nie mogą mieć w sposób uzasadniony istotnego niekorzystnego skutku.

Katalog ogólnych zobowiązań dotyczy między innymi: upoważnień, przestrzegania przepisów prawa, przestrzegania przepisów podatkowych, zakazu łączenia, zakazu zmiany profilu działalności, przejęć, joint ventures, utrzymywania aktywów w dobrym stanie, równorzędnego traktowania *(pari passu*), zobowiązań do nieustanawiania zabezpieczeń na aktywach oraz udziałach w Kredytobiorcy (JV2) (poza dozwolonymi), zakazu zbywania aktywów (poza dozwolonymi), transakcji na warunkach rynkowych, zakazu udzielania pożyczek lub linii kredytowych (poza dozwolonymi), zakazu udzielania gwarancji lub poręczeń, dystrybucji (w tym wypłat dywidend i umorzenia akcji w odniesieniu do Kredytobiorcy (JV2)), zadłużenia finansowego, ubezpieczeń, rachunków bankowych, dokumentów projektowych, przestrzegania przepisów ochrony środowiska, przestrzegania przepisów o sankcjach, warunków następczych oraz dalszych zapewnień.

Wypłata dywidend lub jakichkolwiek innych dystrybucji przez Kredytobiorcę (JV2) na rzecz jego wspólników jest zakazana, z zastrzeżeniem uprzedniej pisemnej zgody BNP. BNP nie może odmówić udzielenia zgody, jeżeli łącznie spełnione są określone warunki szczegółowo opisane w Umowie Kredytowej VI.

Kowenanty finansowe

Umowa Kredytowa VI zawiera następujące kowenanty finansowe, obliczane zgodnie ze wzorami szczegółowo określonymi w Umowie Kredytowej VI:

- wskaźnik „RTL", tj. stosunek prognozowanych przychodów netto z tytułu projektu realizowanego przez Kredytobiorcę (JV2) do łącznej kwoty wykorzystań Kredytu Odnawialnego (BNP), powinien być równy lub wyższy niż 1,5x;
- wskaźnik zadłużenia, tj. stosunek zadłużenia finansowego netto Grupy do łącznej kwoty zysku lub straty (wartości ujemnej) z działalności operacyjnej Grupy powiększonej o amortyzację rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych za 12-miesięczny okres poprzedzający datę obliczenia, obliczony na podstawie skonsolidowanych danych finansowych Spółki, powinien być równy lub niższy niż 4,0x; oraz

- wskaźnik zadłużenia netto do kapitału własnego, tj. stosunek zadłużenia netto na ostatni dzień danego okresu obliczeniowego do skonsolidowanego kapitału własnego oraz kapitałów mniejszości Grupy wykazanego w sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie ze standardami MSSF, powinien być równy lub niższy niż 1,1x.

Przypadki naruszenia

Umowa Kredytowa VI zawiera różne typowe przypadki naruszenia, z zastrzeżeniem typowych kwalifikacji istotności i okresów naprawczych, w tym między innymi: brak płatności, naruszenie kowenantów finansowych, naruszenie innych zobowiązań, wprowadzenie w błąd, istotna szkoda, naruszenie krzyżowe (*cross default*), niewypłacalność, postępowania upadłościowe, postępowania wierzycielskie dotyczące zajęcia, zastawu, egzekucji lub podobnego zdarzenia w odniesieniu do aktywów lub akcji Kredytobiorcy (JV2), Spółki lub jakiegokolwiek innego zobowiązanego, niezgodność z prawem i nieważność, istotne spory sądowe, Zmiana Kontroli (bez zgody BNP), ustanowienie zabezpieczeń (innych niż dozwolone), zaprzestanie działalności, likwidacja, wypowiedzenie i odstąpienie od umów, dystrybucje oraz istotne niekorzystne zmiany.

Po wystąpieniu przypadku naruszenia, który trwa, BNP może odmówić finansowania jakiegokolwiek uruchomienia, zażądać od Kredytobiorcy (JV2) przedstawienia planu naprawczego lub usunięcia przypadku naruszenia w określonym terminie, anulować dostępną kwotę Kredytu Odnawialnego (BNP), wypowiedzieć Umowę Kredytową VI i zażądać spłaty Kredytu Odnawialnego (BNP) w części lub w całości wraz z naliczonymi odsetkami i wszelkimi innymi kwotami należnymi z tytułu dokumentów finansowych, wykonać swoje prawa wynikające z któregokolwiek z dokumentów finansowych lub z obowiązujących przepisów prawa w celu zaspokojenia swoich roszczeń w drodze egzekucji z zabezpieczeń, zażądać ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia, zażądać konwersji pożyczek podporządkowanych na udziały w kapitale zakładowym Kredytobiorcy (JV2) lub zażądać od Kredytobiorcy (JV2) podjęcia jakichkolwiek innych określonych działań lub wszczęcia określonych procedur.

Prawo właściwe

Umowa Kredytowa VI podlega prawu polskiemu.

Emisje obligacji

Informacje ogólne o emisjach obligacji

Spółka wyemitowała trzy serie niezabezpieczonych obligacji na okaziciela, notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, tj.:

- obligacje serii PD wyemitowane w dniu 17 czerwca 2021 roku o łącznej wartości nominalnej 150.000.000 PLN i wartości nominalnej 1.000 PLN każda (**„Obligacje Serii PD**"). Na Datę Prospektu wartość nominalna Obligacji Serii PD wynosi 88.200.000 PLN (w wyniku spłaty przez Spółkę rat wykupu (amortyzacji) oraz nabycia odpowiednich Obligacji Serii PD w celu umorzenia);
- obligacje serii PF wyemitowane w dniu 10 stycznia 2025 roku o łącznej wartości nominalnej 250.000.000 PLN i wartości nominalnej 1.000 PLN każda (**„Obligacje Serii PF**"); oraz
- obligacje serii PG wyemitowane w dniu 7 maja 2025 roku o łącznej wartości nominalnej 150.000.000 PLN i wartości nominalnej 1.000 PLN każda. Obligacje serii PG zostały zasymilowane z obligacjami serii PH wyemitowanymi w dniu 2 października 2025 roku o łącznej wartości nominalnej 75.000.000 PLN i wartości nominalnej 1.000 PLN każda. W konsekwencji łączna wartość nominalna zasymilowanych obligacji serii PG wynosi 225.000.000 PLN (**„Obligacje Serii PG**" i łącznie z Obligacjami Serii PD i Obligacjami Serii PF – „**Obligacje**").

Spółka nie określiła celu emisji dla żadnej z serii Obligacji.

Wcześniejszy wykup Obligacji

Spółka jest uprawniona do dokonania wcześniejszego wykupu co najmniej 25% Obligacji Serii PF i/lub Obligacji Serii PG (jeżeli liczba Obligacji Serii PF lub Obligacji Serii PG pozostałych do wykupu jest niższa niż taka kwota, Spółka dokonując wcześniejszego wykupu będzie zobowiązana do wykupu wszystkich pozostałych Obligacji Serii PF lub Obligacji Serii PG, które nie zostały wykupione w danym dniu wcześniejszego wykupu).

Wcześniejszy wykup obejmuje zapłatę wartości nominalnej, naliczonych odsetek oraz premii w odpowiedniej wysokości:

(i) 0,5% wartości nominalnej wykupywanych Obligacji:

  (a) jeżeli dzień wcześniejszego wykupu przypada na 10 stycznia 2027 roku, 10 lipca 2027 roku lub 10 stycznia 2028 roku – w przypadku Obligacji Serii PF; oraz

(b) jeżeli dzień wcześniejszego wykupu przypada na 7 maja 2027 roku, 8 listopada 2027 roku lub 8 maja 2028 roku – w przypadku Obligacji Serii PG; oraz

(iii) 0,25% wartości nominalnej wykupywanych Obligacji:

(a) jeżeli dzień wcześniejszego wykupu przypada na 10 lipca 2028 roku – w przypadku Obligacji Serii PF; oraz

(b) jeżeli dzień wcześniejszego wykupu przypada na 7 listopada 2028 roku – w przypadku Obligacji Serii PG.

Spółka nie jest uprawniona do dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji Serii PD, ponieważ następny termin płatności odsetek pokrywa się z ostatecznym terminem wykupu.

Odsetki i termin wykupu Obligacji

Obligacje oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej stawce referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o odpowiednią marżę. Odsetki są płatne co pół roku. Ostateczny termin wykupu Obligacji przypada cztery lata od daty emisji (z wyjątkiem Obligacji Serii PD, które są wykupywane 5 lat po dacie emisji). Marża Obligacji Serii PD wynosi 240 punktów bazowych rocznie, a marża Obligacji Serii PF i Obligacji Serii PG wynosi 260 punktów bazowych rocznie.

Kowenanty finansowe

Na podstawie warunków emisji każdej serii Obligacji Spółka jest zobowiązana do zapewnienia, że Wskaźnik Zadłużenia Netto (Zadłużenie Netto / Kapitał Własny) dla grupy Spółki będzie nieujemny (z zastrzeżeniem, że jeżeli obliczona zgodnie z tymi zasadami wartość Zadłużenia Netto będzie wartością ujemną, to wówczas dla potrzeb kalkulacji wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto przyjmuje się, że wartość Zadłużenia Finansowego Netto wynosi zero) i nie przekroczy 1,10, testowany co pół roku na podstawie półrocznych i rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki.

Przypadki naruszenia

Jeżeli Spółka nie dokona w terminie jakiejkolwiek płatności należnej z tytułu danej serii Obligacji, każdy obligatariusz serii, w odniesieniu do której nie dokonano płatności, jest uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu, chyba że opóźnienie nie jest zawinione przez Spółkę i trwa krócej niż trzy dni.

W dniu: (i) otwarcia likwidacji Spółki lub (ii) połączenia, podziału lub przekształcenia Spółki, jeżeli podmiot będący następcą prawnym Spółki w zakresie zobowiązań z tytułu Obligacji nie posiada zdolności prawnej do emisji obligacji, Obligacje każdej serii stają się natychmiast wymagalne i płatne.

Ponadto warunki emisji każdej serii Obligacji przewidują kilka przypadków naruszenia (tożsamych dla każdej serii Obligacji), w tym:

- naruszenie innego zadłużenia finansowego przez Spółkę lub jakikolwiek podmiot z grupy poprzez: (i) brak zapłaty wymagalnych zobowiązań finansowych (innych niż Obligacje) przekraczających 15.000.000 PLN, nieusunięty w obowiązujących okresach naprawczych; lub (ii) postawienie takiego zadłużenia finansowego przekraczającego 30.000.000 PLN w stan natychmiastowej wymagalności z powodu przypadku naruszenia po upływie wszelkich obowiązujących okresów naprawczych;
- wskaźnik zadłużenia netto przekraczający 1,10 na koniec odpowiedniego okresu testowania lub skonsolidowany kapitał własny równy zero lub ujemny; oraz
- przychody Grupy ROBYG wykazane w ostatnio opublikowanych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy ROBYG, pochodzące z podstawowej działalności prowadzonej przez Spółkę i podmioty Grupy ROBYG na dzień emisji odpowiedniej serii Obligacji, stanowiące mniej niż połowę łącznych przychodów Grupy ROBYG.

Po wystąpieniu któregokolwiek z takich przypadków naruszenia (i upływie ewentualnego okresu naprawczego) obligatariusz może złożyć żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji odpowiedniej serii w terminie od: (a) daty wystąpienia takiego przypadku naruszenia (i upływu ewentualnego okresu naprawczego) do (b) 30 dni od daty powiadomienia obligatariuszy przez Spółkę o wystąpieniu przypadku naruszenia.

Skuteczne złożenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje odpowiedniej serii posiadane przez danego obligatariusza stają się wymagalne i płatne w terminie 30 dni od daty złożenia żądania.

Umowy ramowe o współpracy z Grupą Vantage

Warunki współpracy między Grupą ROBYG a Grupą Vantage dotyczące: (i) świadczenia usług generalnego wykonawstwa na rzecz Grupy Vantage; (ii) współpracy w zakresie nabywania gruntów; oraz (iii) usług zarządzania projektami (w tym usług pozyskiwania gruntów), (iii) usług wsparcia sprzedaży i marketingu, a także (iv) usług zaplecza administracyjnego (back-office), obejmujących w szczególności obsługę księgową i kadrowo-płacową, obsługę wsparcia

administracyjno-finansowego oraz wynajem powierzchni biurowej na rzecz Grupy Vantage, zostały uregulowane w umowach ramowych o współpracy, które zostały zawarte w dniu 11 czerwca 2026 r., a których treść została opisana poniżej.

Umowa ramowa o generalne wykonawstwo (umowa o roboty budowlane) pomiędzy Vantage Development a ROBYG Construction

Umowy ramowa o świadczenie usług generalnego wykonawstwa (umowy o roboty budowlane) („**Umowa**") została zawarta pomiędzy Vantage Development jako zamawiającym („**Zamawiający**") a ROBYG Construction jako wykonawcą („**Wykonawca**").

Umowa ma charakter ramowy i polega na uregulowaniu zasad powierzania przez Vantage Development poszczególnych inwestycji budowlanych do realizacji przez Wykonawcę na podstawie odrębnie zawieranych zleceń wykonywania robót budowlanych („**Zlecenie**"). Zobowiązanie do wykonania robót oraz do zapłaty wynagrodzenia powstanie wyłącznie po podpisaniu przez strony danego Zlecenia. Na podstawie Umowy Vantage Development wyrazi intencję zlecenia Wykonawcy robót budowlanych obejmujących rozpoczęcie budowy łącznie ok. 6.000 lokali do 2029 roku (z czego ok. 2.000 lokali w 2026 r., a w kolejnych latach po 1.500 lokali rocznie), przy czym brak przekazania zakładanej liczby Zleceń nie będzie rodzić po stronie Wykonawcy żadnych roszczeń z tego tytułu. Przedmiotem każdego Zlecenia będzie kompleksowe generalne wykonawstwo inwestycji deweloperskich mieszkaniowych na wynajem w standardzie „pod klucz" (wraz z pracami wykończeniowymi, wyposażeniem i umeblowaniem), a także wszelkie czynności niezbędne do ukończenia inwestycji i uzyskania – w imieniu Vantage Development – ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – zgodnie z dokumentacją projektową, harmonogramem, standardem technicznym, procedurą oraz wymogami Taksonomii UE („**Przedmiot Umowy**").

Terminy realizacji robót budowlanych, w tym termin zakończenia robót i uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, będą określane w każdym Zleceniu. Umowa enumeratywnie wskazuje przypadki, w których termin ten będzie mógł ulec przedłużeniu (m.in. roboty dodatkowe przekraczające wartość 10% wynagrodzenia, opóźnienia z winy Vantage Development, wstrzymanie robót, siła wyższa, ekspertyzy).

Wynagrodzenie co do zasady będzie niezmienne, z wyjątkami przewidzianymi w Umowie. Wynagrodzenie za każdy Przedmiot Umowy będzie ustalane odrębnie w Zleceniu jako wynagrodzenie ryczałtowe obliczone jako całkowite bezpośrednie koszty netto prawidłowego i należytego wykonania całego Przedmiotu Umowy objętego Zleceniem, powiększone o marżę w wysokości 8% od tych kosztów pomniejszonych o koszty osobowe ROBYG. Do obliczonego w ten sposób wynagrodzenia zostanie doliczona kwota podatku VAT. Rozliczenia w trakcie realizacji będą prowadzone miesięcznie. Termin płatności wyniesie 30 dni od daty otrzymania przez Vantage Development prawidłowo wystawionej faktury. Jeżeli z oświadczeń podwykonawców lub dalszych podwykonawców wynikać będą wymagalne zaległości Wykonawcy wobec nich, Vantage Development będzie uprawnione do wstrzymania odpowiedniej części wynagrodzenia Wykonawcy. Wypłata tej części nastąpi w terminie 7 dni od przedłożenia przez Wykonawcę nowego oświadczenia potwierdzającego uregulowanie zaległości. Vantage Development będzie uprawnione do bezpośredniej zapłaty na rzecz podwykonawcy, a kwota ta zostanie odpowiednio potrącona z należności Wykonawcy. W przypadku zwłoki Vantage Development w płatności, Wykonawcy przysługiwać będą odsetki ustawowe.

Do głównych obowiązków Vantage Development określonych w Umowie należeć będą: (i) zapłata wynagrodzenia za należycie wykonane roboty, (ii) protokolarne przekazanie terenu budowy wraz z dziennikiem budowy, (iii) akceptacja materiałów i urządzeń zgodnych z dokumentacją, (iv) dokonywanie odbiorów oraz (v) zapewnienie nadzoru inwestorskiego i autorskiego. Teren budowy będzie przekazywany Wykonawcy niezwłocznie po zawarciu danego Zlecenia.

Na podstawie Umowy Wykonawca zobowiąże się do realizacji Przedmiotu Umowy jako generalny wykonawca, tj. podmiot odpowiedzialny całościowo za przebieg i wynik robót, w tym za koordynację firm podwykonawczych oraz działania i zaniechania podwykonawców jak za własne. Do jego obowiązków należeć będzie m.in.: (i) zapewnienie stale obecnego na placu budowy kierownika budowy posiadającego wymagane uprawnienia budowlane, (ii) przestrzeganie przepisów BHP i planu BIOZ, (iii) zapewnienie ochrony i porządku na terenie budowy, (iv) prowadzenie dokumentacji budowy, (v) uzyskiwanie wymaganych uzgodnień i pozwoleń oraz (vi) organizacja mediów budowlanych. Ewentualne podwykonawstwo robót będzie wymagać uprzedniej pisemnej zgody Vantage Development. Na podstawie Umowy Wykonawca przyjmie ponadto zobowiązania z zakresu ESG, w tym obowiązek stosowania polityk i standardów compliance Vantage Development (m.in. kodeksów postępowania, polityki ochrony środowiska oraz polityki antykorupcyjnej), dążenia do ograniczania wpływu na środowisko, kierowania odpadów do recyklingu oraz raportowania w zakresie gospodarki odpadami, a także zobowiąże się realizować Przedmiot Umowy zgodnie z wymogami Taksonomii UE.

Umowa została zawarta na okres 3 lat, z możliwością jednokrotnego przedłużenia o kolejne 2 lata. Po upływie okresu początkowego i ewentualnego okresu przedłużenia Umowa stanie się umową na czas nieokreślony, przy czym każda ze stron będzie mogła ją wypowiedzieć z dowolnej przyczyny z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Wypowiedzenie lub wygaśnięcie Umowy nie wpłynie na Zlecenia wydane przed datą jego skuteczności – pozostaną one w mocy i będą podlegać realizacji na dotychczasowych zasadach.

Zasady odpowiedzialności

Umowa przewiduje zasady odpowiedzialności Wykonawcy wobec Vantage Development za skutki niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy i Zleceń (w tym za działania podwykonawców). W razie zgłoszenia przez podwykonawców lub dostawców roszczeń wobec Vantage Development Wykonawca zobowiązany będzie do zwolnienia Vantage Development z tej odpowiedzialności – Wykonawca będzie ponosić wyłączną odpowiedzialność za płatności na ich rzecz.

W przypadku naruszenia praw własności przemysłowej Wykonawca będzie miał obowiązek niezwłocznie naprawić szkody oraz zwolnić Vantage Development z ewentualnej odpowiedzialności, a także doprowadzić do niedochodzenia przez uprawnione podmioty roszczeń wobec Vantage Development.

Wykonawca zobowiąże się zwolnić Vantage Development z obowiązku zaspokajania roszczeń (opartych na przepisach prawa) wynikających z wad lub usterek, zgłaszanych wobec Vantage Development przez właściciela inwestycji, nabywców lokali, następców prawnych lub wspólnotę mieszkaniową. Zobowiązanie to wygaśnie co do zasady z upływem okresu rękojmi i gwarancji, z zastrzeżeniem mechanizmu przerwania biegu w razie toczącego się sporu sądowego lub zawezwania do próby ugodowej.

Wykonawca będzie ponosić odpowiedzialność z tytułu rękojmi i gwarancji oraz odpowiedzialność odszkodowawczą w związku z wadami dokumentacji powykonawczej w przypadku jej wykonania niezgodnie z postanowieniami Umowy. Odpowiedzialność ta będzie obowiązywać przez okres 7 lat od daty odebrania kompletnej dokumentacji powykonawczej przez Vantage Development. Rękojmia i gwarancja nie będą ograniczać odpowiedzialności Wykonawcy i będą obejmować także odpowiedzialność za działania lub zaniechania innych osób, które przyczyniły się do nienależytego wykonania. Okres rękojmi i gwarancji będzie wynosić co do zasady 6,5 roku od bezusterkowego odbioru końcowego z zastrzeżeniem, że okres gwarancji i rękojmi na konstrukcję budynku i na pokrycie dachów i garaży z izolacjami wodnymi i termicznymi wynosi 10 lat.

Kary umowne

Za opóźnienie w rozpoczęciu lub zakończeniu Przedmiotu Umowy zgodnie z harmonogramem Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 0,5% wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia, zaś za opóźnienie w usunięciu wad lub usterek w okresie gwarancji lub rękojmi – 0,1% wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia. Łączna suma kar umownych dla danego Zlecenia nie będzie mogła przekroczyć 15% wynagrodzenia za dany Przedmiot Umowy.

W przypadku odstąpienia przez Vantage Development od Zlecenia z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy kara umowna wyniesie 10% wynagrodzenia danego Zlecenia, z zachowaniem prawa do odszkodowania ponad karę.

Poza karami właściwymi Umowa będzie przewidywać szereg kar porządkowych, m.in.: 10.000 zł za każdy przypadek odmowy lub niewykonania pracy w sobotę na wezwanie Vantage Development czy 5.000 zł za każdy przypadek dopuszczenia podwykonawcy bez pisemnej akceptacji lub zawarcia umowy podwykonawczej niespełniającej wymogów Umowy.

Zgodnie z Umową Vantage Development zachowuje prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych ponad naliczone kary umowne.

Zabezpieczenia i ubezpieczenia

Podstawową formą zabezpieczenia roszczeń Vantage Development będą kwoty zatrzymane w łącznej wysokości 5% wynagrodzenia (potrącane z faktur, maksymalnie 5% każdej faktury) („**Kwoty Zatrzymane**"). Kwota 2,5% będzie podlegać zwrotowi w terminie 30 dni od bezusterkowego odbioru końcowego i wystawienia Świadectwa Przejęcia Robót, natomiast pozostałe 2,5% utrzymywane będzie przez cały okres gwarancji i rękojmi. Wykonawca będzie mógł żądać wcześniejszego zwrotu tej kwoty pod warunkiem dostarczenia Vantage Development odrębnej, samodzielnej, nieodwołalnej i bezwarunkowej gwarancji bankowej należytego usunięcia wad i usterek, płatnej na pierwsze żądanie, opiewającej na 2,5% wynagrodzenia i ważnej przez 6,5 roku (z mechanizmem przedłużania). Koszty uzyskania, utrzymania i przedłużania gwarancji bankowej będzie ponosić Wykonawca.

Ponadto Wykonawca będzie zobowiązany przez cały okres realizacji utrzymywać na własny koszt: (i) ubezpieczenie OC działalności oraz (ii) ubezpieczenie robót budowlanych od wszystkich ryzyk (CAR), oba ubezpieczenia także na rzecz Vantage Development jako współuposażonego. Brak utrzymania wymaganych ubezpieczeń może skutkować wstrzymaniem płatności lub zawarciem ubezpieczenia przez Vantage Development na koszt Wykonawcy.

Umowa o świadczenie usług w zakresie zarządzania projektami

Dnia 11 czerwca 2026 r. zawarta została umowa o świadczenie usług w zakresie zarządzania projektami pomiędzy ROBYG Construction a Vantage Development, określająca warunki świadczenia przez ROBYG Construction na rzecz Vantage Development kompleksowych usług koordynacji oraz kierownictwa procesu inwestycyjnego dotyczącego budowy budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, obejmujących w szczególności: (i) uzgodnienie warunków zamówienia, w tym określenie oczekiwanej struktury lokali oraz standardów technicznych i projektowych inwestycji, (ii) wsparcie Vantage Development w zakresie wyboru projektanta w celu opracowania koncepcji architektonicznej inwestycji, (iii) sprawowanie nadzoru nad jej wykonaniem oraz (iv) przeprowadzenie procesu akceptacji tej koncepcji, a także (v) nadzór nad wykonaniem przez projektanta projektu budowlanego inwestycji, jak również (vi) podejmowanie wszelkich czynności zmierzających do uzyskania niezbędnych pozwoleń do realizacji inwestycji, w szczególności pozwolenia na budowę i decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, a także innych aktów administracyjnych niezbędnych do realizacji inwestycji, w tym przewidzianych w Ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących („**Specustawa Mieszkaniowa**").

Z tytułu prawidłowego wykonania usług objętych przedmiotem umowy Vantage Development zobowiązana będzie do zapłaty na rzecz ROBYG Construction wynagrodzenia w wysokości 0,3% wartości szacowanych bezpośrednich kosztów realizacji Inwestycji, płatnego w dwóch równych częściach – pierwsza z nich płatna po złożeniu przez ROBYG Construction wniosku do właściwego organu o udzielenie pozwolenia na budowę, druga w momencie uzyskania od właściwego organu prawomocnej i ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy i obejmuje wszelkie czynności oraz koszty i wydatki ROBYG Construction konieczne do wykonania przedmiotu umowy. Umowa przewiduje również mechanizm zwrotu pierwszej części wynagrodzenia, jeżeli ROBYG Construction nie uzyska pozwolenia na budowę w odpowiednim terminie.

ROBYG Construction wykonywać będzie postanowienia umowy zgodnie z zatwierdzonym harmonogramem oraz instrukcjami Vantage Development, przy czym uprawniona będzie do angażowania na własny koszt doradców, konsultantów i innych ekspertów niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, a także do korzystania z usług podwykonawców z zastrzeżeniem, że powierzenie im prac z zakresu koordynacji procesu projektowego, nadzoru nad dokumentacją projektową oraz uzyskiwania pozwoleń wymagać będzie uprzedniej pisemnej zgody Vantage Development. Na żądanie Vantage Development ROBYG Construction zobowiązana będzie do sporządzania i dostarczania miesięcznych raportów z realizacji poszczególnych zadań, obejmujących w szczególności opis podjętych działań, stan zaawansowania prac oraz analizę zgodności z przyjętym harmonogramem. Vantage Development uprawniona będzie do powierzenia wykonywania swoich uprawnień wynikających z umowy podmiotowi trzeciemu wedle własnego uznania, ponosząc odpowiedzialność za jego działania i zaniechania jak za własne.

Umowa przewiduje kary umowne obciążające ROBYG Construction w wysokości 10% wynagrodzenia netto w przypadku wypowiedzenia umowy przez Vantage Development z ważnych przyczyn oraz w wysokości 5% wynagrodzenia netto za każdy przypadek opóźnienia w realizacji zadań związanych z uzyskaniem pozwoleń, z zastrzeżeniem, że kara ta nie będzie należna w przypadku wszczęcia postępowań odwoławczych od uzyskanych pozwoleń bez winy ROBYG Construction. Jednocześnie, Vantage Development zobowiązana będzie do zapłaty na rzecz ROBYG Construction kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia netto w przypadku wypowiedzenia umowy przez ROBYG Construction z ważnych przyczyn. Niezależnie od powyższych kar umownych, każda ze stron uprawniona będzie do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

Umowa poszukiwania gruntów i rozwoju

Dnia 11 czerwca 2026 r., pomiędzy ROBYG Project Management a Vantage Development zawarta została umowa o świadczenie usług w zakresie doradztwa inwestycyjnego oraz pośredniczenia w procesie zakupu nieruchomości. Zgodnie z powyższą umową ROBYG Project Management świadczyć będzie usługi z zakresu doradztwa inwestycyjnego oraz pośredniczenia w procesie zakupu m.in. nieruchomości niezabudowanych oraz zabudowanych przeznaczonych lub mogących zostać przeznaczonych na najem, dzierżawę, najem instytucjonalny lub zakwaterowanie w obiektach turystycznych, hotelowych lub innych obiektach zbiorowego zamieszkiwania, a także udziałów lub akcji spółek posiadających nieruchomości powyższych kategorii.

W ramach świadczonych usług ROBYG Project Management zobowiązana będzie na własny koszt do wyszukiwania nieruchomości oraz przeprowadzania ich analizy rynkowej, w tym badania możliwości i koncepcji zabudowy lub zmiany przeznaczenia nieruchomości, a także do doprowadzenia do bezpośredniego kontaktu Vantage Development z podmiotem uprawnionym do władania nieruchomością, udzielania wsparcia w toku negocjacji, koordynacji pracy doradców prawnych, technicznych i biznesowych oraz współpracy przy przygotowaniu umowy zakupu, dążąc do jej zawarcia na warunkach akceptowalnych dla Vantage Development.

Z tytułu sfinalizowania transakcji nabycia nieruchomości Vantage Development zobowiązana będzie do zapłaty na rzecz ROBYG Project Management wynagrodzenia prowizyjnego w wysokości 2% ceny netto zakupu nieruchomości, przy czym w przypadku, gdy inne podmioty również świadczyły usługi związane z daną nieruchomością i przysługuje im wynagrodzenie w związku z zawarciem umowy zakupu, wynagrodzenie ROBYG Project Management ulegnie redukcji do 0,5% ceny netto zakupu.

Umowy joint venture

Grupa ROBYG realizuje określone projekty deweloperskie z partnerami w ramach struktur joint venture. Każdy taki projekt jest realizowany przez odrębną spółkę projektową. Grupa posiada 51% lub 50% udziałów w kapitale zakładowym odpowiedniej spółki projektowej. W zależności od ustaleń umownych wynikających z umowy między udziałowcami, spółki te są traktowane jako podmioty współkontrolowane lub jako jednostki zależne, nad którymi Grupa ROBYG sprawuje kontrolę.

Umowa joint venture z MAM PROJECT SP. Z O.O.

W dniu 18 listopada 2021 roku Spółka zawarła umowę joint venture (**„Umowa JV**") z partnerem – MAM PROJECT sp. z o.o. (**„MAM Project**"), określającą warunki wspólnej realizacji projektu mieszkaniowego zlokalizowanego przy ul. Podskarbińskiej, w dzielnicy Praga-Południe w Warszawie, tj. projektu Praga Piano. Projekt obejmuje budowę 218 lokali mieszkalnych i komercyjnych. Budowa zakończona została w 2025 roku. Na dzień 31 grudnia 2025 r. 190 lokali zostało już przekazanych klientom.

Projekt jest realizowany przez ROBYG 28 sp. z o.o. (**„ROBYG 28**"), która na Datę Prospektu jest w pełni konsolidowaną spółką zależną Spółki (w dniu 10 listopada 2022 roku Spółka i MAM Project zawarły umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której MAM Project nabył 49 udziałów w ROBYG 28 stanowiących 49% udziałów w kapitale zakładowym spółki, za łączną cenę 2.450 PLN). Przedmiotem projektu jest realizacja wielorodzinnej inwestycji mieszkaniowej, począwszy od jej budowy, kontraktacji lokali wybudowanych w ramach inwestycji, marketingu i reklamy inwestycji aż po przekazanie lokali nabywcom.

Umowa JV określa model finansowy i biznesplan uzgodniony między Spółką a MAM Project w odniesieniu do projektu deweloperskiego Praga Piano, a także zawiera katalog usług świadczonych przez podmioty z Grupy ROBYG na rzecz ROBYG 28 w ramach inwestycji, w tym między innymi usług generalnego wykonawstwa, marketingu, wsparcia sprzedaży i usług zarządczych (opłaty za takie usługi są uiszczane przez ROBYG 28). Na podstawie Umowy JV MAM Project jest również uprawniony do wynagrodzenia za usługi sprawozdawczości w zakresie zarządzania projektem.

Umowa JV przewiduje ograniczenia w zakresie zbywania udziałów w ROBYG 28 (w tym przyznaje stronom Umowy JV prawo pierwszeństwa) oraz przyznaje Spółce opcję kupna całości udziałów w ROBYG 28 po wartości godziwej rynkowej, z zastrzeżeniem minimalnej ceny wykonania opcji w wysokości 11 mln PLN, do wykonania na warunkach określonych w Umowie JV.

Ład korporacyjny i zarządzanie działalnością ROBYG 28 są prowadzone zgodnie z zatwierdzonym biznesplanem i budżetem. Jako większościowy wspólnik ROBYG 28, Spółka jest uprawniona do powoływania członków zarządu ROBYG 28 odpowiedzialnych za realizację procesu deweloperskiego. Umowa JV przewiduje wymóg jednomyślnej zgody wspólników w odniesieniu do określonych zastrzeżonych spraw, w tym: (i) zatwierdzenia lub istotnej zmiany uzgodnionych elementów biznesplanu lub budżetu ROBYG 28, przy czym dotyczy to tylko takiej zmiany, która będzie miała szczególny wpływ na zmianę cen sprzedaży lokali lub narastającym podwyższeniem kosztów o więcej niż 20% w stosunku do przyjętego biznes planu; (ii) zaciągania jakiegokolwiek zadłużenia finansowego niezwiązanego z projektem przekraczającego 500.000 PLN; (iii) sprzedaży lub zbycia gruntu, na którym realizowany jest projekt; oraz (iv) zawierania transakcji z podmiotami powiązanymi, chyba że jest to wyraźnie dozwolone na podstawie ustaleń dotyczących usług predefiniowanych w Umowie JV.

Finansowanie projektu jest zapewniane poprzez kapitał własny i pożyczki wspólników. W listopadzie 2022 roku MAM Project udzielił ROBYG 28 pożyczki wspólnika w kwocie 11.299.441,42 PLN, która została wykorzystana do refinansowania zadłużenia wobec Grupy ROBYG. Pożyczka wspólnika jest oprocentowana według stawki opartej na WIBOR powiększonej o stałą marżę. Termin spłaty kwoty głównej i odsetek przypadał na 31 grudnia 2025 roku (szczegółowe informacje na temat transakcji zawartych z MAM Project znajdują się w pkt 14.2 *„Transakcje z podmiotami powiązanymi – Transakcje pomiędzy: (i) Grupą ROBYG a jej wspólnymi przedsięwzięciami oraz (ii) Grupą ROBYG a partnerami we wspólnych przedsięwzięciach i partnerami niekontrolującymi*").

Na Datę Prospektu, 51% udziałów w ROBYG 28 posiada Spółka, a 49% udziałów posiada MAM Project.

Umowy joint venture z YULA LUX S.À R.L.

Spółka zawarła dwie umowy joint venture z YULA LUX S.À R.L., spółką zarejestrowaną w Luksemburgu, zarządzaną przez Centerbridge Partners LLP (**„YULA**"). Celem umów joint venture jest ustanowienie partnerstwa na potrzeby wspólnego nabycia, finansowania i realizacji określonego portfela projektów mieszkaniowych w Polsce.

Obie umowy zawierają postanowienia, zgodnie z którymi YULA na równi z Grupą ROBYG (zgodnie z procentowym udziałem w kapitale zakładowym posiadanym przez każdego partnera) zapewnia finansowanie spółkom projektowym (tj. joint ventures realizującym projekty mieszkaniowe) poprzez wkłady kapitałowe i pożyczki wspólników, natomiast Grupa ROBYG świadczy usługi generalnego wykonawstwa i pośrednictwa w sprzedaży na podstawie umów o świadczenie usług zawartych z odpowiednimi spółkami projektowymi.

Każda umowa określa między innymi: (i) harmonogramy dotyczące biznesplanów, budżetów i modeli finansowych danego projektu; (ii) ograniczenia w zakresie zbywania udziałów w spółkach projektowych (w tym prawa pierwszeństwa, prawa przyłączenia (*tag-along*) oraz, w określonych przypadkach, prawa pociągnięcia (*drag-along*)); (iii) zastrzeżone sprawy wymagające jednomyślnej zgody wspólników oraz procedurę rozwiązywania impasów; (iv) mechanizm finansowania oparty na finansowaniu przez wspólników proporcjonalnie do ich udziałów w danej spółce projektowej, inicjowany przez wezwania do finansowania wydawane przez zarząd odpowiedniej spółki projektowej; oraz (v) mechanizm finansowania deficytu umożliwiający wspólnikowi nienaruszającemu umowy pokrycie ewentualnego niedoboru poprzez pożyczkę deficytową oprocentowaną odsetkami karnymi.

Ponadto każda spółka projektowa objęta umowami joint venture zawarła odpowiednią umowę o zarządzanie projektem deweloperskim z dedykowanym podmiotem z Grupy ROBYG, umożliwiającą temu podmiotowi zarządzanie operacyjne związane z realizacją danej inwestycji (w tym świadczenie usług generalnego wykonawstwa, nadzoru deweloperskiego i pośrednictwa w sprzedaży) w zamian za wynagrodzenie obciążające daną spółkę projektową.

Umowa joint venture zawarta między YULA LUX S.À R.L. a ROBYG S.A. w dniu 28 kwietnia 2023 roku

W dniu 28 kwietnia 2023 roku Spółka zawarła umowę joint venture (**„Umowa JV**") z YULA LUX S.À R.L., spółką zarejestrowaną w Luksemburgu, zarządzaną przez Centerbridge Partners LLP (**„YULA**").

- Na podstawie Umowy JV strony zobowiązały się do realizacji projektów deweloperskich za pośrednictwem trzech spółek projektowych:
- Affane sp. z o.o. (**„Affane**") – spółka odpowiedzialna za realizację projektu mieszkalnego „Wendy" zlokalizowanego w Gdyni, w dzielnicy Śródmieście, przy ul. Wendy. Jest to projekt deweloperski obejmujący budowę 793 lokali mieszkalnych i komercyjnych. Budowa rozpoczęła się w trzecim kwartale 2024 roku, natomiast ma zostać zakończona w trzecim kwartale 2030 roku. Na dzień 31 grudnia 2025 r. 143 lokale zostały zakontraktowane klientom;
- Inwestycja 2016 sp. z o.o. (**„Inwestycja 2016**") – spółka odpowiedzialna za realizację projektu mieszkalnego „Rytm Mokotowa" zlokalizowanego w dzielnicy Mokotów w Warszawie, przy ul. Antoniewskiej. Jest to projekt deweloperski obejmujący budowę 749 lokali mieszkalnych i komercyjnych. Budowa rozpoczęła się w drugim kwartale 2024 roku, natomiast ma zostać zakończona w czwartym kwartale 2027 roku. Na dzień 31 grudnia 2025 r. 95 lokali zostało przekazanych klientom, natomiast 434 lokale zostały zakontraktowane klientom; oraz
- ROBYG Mój Ursus sp. z o.o. (**„ROBYG Mój Ursus**", łącznie z Affane i Inwestycja 2016 – „**Spółki Projektowe JV**") – spółka odpowiedzialna za realizację projektu mieszkalnego „Mój Ursus" zlokalizowanego w dzielnicy Ursus w Warszawie, przy ul. Posag 7 Panien. Jest to projekt deweloperski obejmujący budowę 677 lokali mieszkalnych i komercyjnych. Budowa rozpoczęła się w czwartym kwartale 2022 roku i została zakończona w 2024 roku. Na dzień 31 grudnia 2025 r. 674 lokale zostały przekazane klientom.

Umowa JV określa biznesplan, budżet i harmonogram finansowy dla każdego z projektów deweloperskich, a także ustalenia dotyczące opłat za usługi regulujące wynagrodzenie należne od każdej ze Spółek Projektowych JV na rzecz Grupy ROBYG za świadczenie usług generalnego wykonawcy, nadzoru budowlanego i pośrednictwa w sprzedaży. Przedmiotem każdego z wyżej wymienionych projektów jest realizacja wielorodzinnej inwestycji mieszkaniowej, począwszy od jej budowy, kontraktacji lokali wybudowanych w ramach inwestycji, marketingu i reklamy inwestycji aż po przekazanie lokali nabywcom.

Oprócz postanowień opisanych w pkt 9.11 „Istotne umowy - Umowy joint venture z YULA LUX S.À R.L." powyżej, Umowa JV stanowi, że zarówno Spółka, jak i YULA są uprawnione do powoływania równej liczby członków zarządów każdej ze Spółek Projektowych JV.

Zastrzeżone sprawy przewidziane w Umowie JV, wymagające jednomyślnej zgody wszystkich wspólników, obejmują między innymi: (i) zatwierdzenie lub istotną zmianę biznesplanu lub rocznego budżetu; (ii) wszelkie wydatki przekraczające zatwierdzony budżet o więcej niż 5%; (iii) zaciąganie jakiegokolwiek zadłużenia finansowego wobec osób

trzecich i ustanawianie obciążeń na aktywach Spółki Projektowej JV; (iv) sprzedaż, wynajem lub zbycie gruntu, na którym realizowany jest projekt, lub innych istotnych aktywów; oraz (v) wszelkie transakcje z podmiotami powiązanymi, chyba że jest to wyraźnie dozwolone na podstawie Umowy JV lub określonych umów o świadczenie usług.

Finansowanie Spółek Projektowych JV jest zapewniane poprzez wkłady kapitałowe i pożyczki wspólników proporcjonalnie do udziałów stron w danej Spółce Projektowej JV. Wezwania do finansowania są kierowane za pośrednictwem zawiadomień o finansowaniu wydawanych przez zarząd odpowiedniej Spółki Projektowej JV, a wspólnicy są zobowiązani do zapewnienia żądanych środków. Umowa JV przewiduje mechanizm pożyczki deficytowej, na podstawie którego wspólnik nienaruszający umowy może pokryć ewentualny niedobór poprzez pożyczkę deficytową.

Struktura opłat określona w Umowie JV przewiduje między innymi: (i) opłatę za generalne wykonawstwo; (ii) opłatę sprzedażową liczoną jako procent od wartości sprzedaży netto; (iii) opłatę licencyjną, (iv) opłatę marketingową; oraz iv) opłatę ogólną jako procent łącznych kosztów projektu.

W dniu 31 maja 2023 roku Spółka i YULA zawarły umowy sprzedaży udziałów dotyczące sprzedaży przez ROBYG na rzecz YULA udziałów w Affane i Inwestycja 2016, na podstawie których YULA nabyła 50% udziałów w każdej z tych Spółek Projektowych JV. W tym samym dniu strony podpisały przedwstępną umowę sprzedaży udziałów dotyczącą sprzedaży przez ROBYG na rzecz YULA 50% udziałów w ROBYG Mój Ursus. Nabycie zostało sfinalizowane w dniu 31 lipca 2024 roku po spełnieniu stosownych warunków zawieszających.

Umowa joint venture zawarta między YULA LUX S.À R.L. a ROBYG S.A. w dniu 6 sierpnia 2025 roku

W dniu 6 sierpnia 2025 roku Spółka zawarła umowę joint venture (**„Umowa JV"**) z YULA LUX S.À R.L., spółką zarejestrowaną w Luksemburgu, zarządzaną przez Centerbridge Partners LLP (**„YULA"**).

Na podstawie Umowy JV strony zobowiązały się do realizacji projektów deweloperskich za pośrednictwem dwóch spółek projektowych:

- Zaspa Project sp. z o.o. (**„Zaspa Project"**) – spółka odpowiedzialna za realizację projektu mieszkaniowego „Zaspa" zlokalizowanego w Gdańsku w dzielnicy Zaspa, przy Al. Jana Pawła II. Jest to projekt deweloperski obejmujący budowę 445 lokali mieszkalnych i komercyjnych. Budowa rozpoczęła się w pierwszym kwartale 2026 roku, natomiast ma zostać zakończona w czwartym kwartale 2028 roku. Na dzień 31 grudnia 2025 r. 14 lokali zostało zakontraktowanych klientom; oraz
- Krakowska Project sp. z o.o. (**„Krakowska Project"**, łącznie z Zaspa Project – „**Spółki Projektowe JV**") – spółka odpowiedzialna za realizację projektu mieszkaniowego Apartamenty Krakowska zlokalizowanego we Wrocławiu w dzielnicy Przedmieście Oławskie, przy ul. Krakowskiej. Jest to projekt deweloperski obejmujący budowę 600 lokali mieszkalnych i komercyjnych. Budowa rozpoczęła się w trzecim kwartale 2024 roku i ma zostać zakończona w drugim kwartale 2028 roku. Na dzień 31 grudnia 2025 r. 120 lokali zostało zakontraktowanych klientom.

Umowa JV określa biznesplan, budżet i harmonogram finansowy dla każdego z projektów deweloperskich, a także ustalenia dotyczące opłat za usługi regulujące wynagrodzenie należne od każdej ze Spółek Projektowych JV na rzecz Grupy ROBYG za świadczenie usług generalnego wykonawcy, nadzoru budowlanego i pośrednictwa w sprzedaży. Przedmiotem każdego z wyżej wymienionych projektów jest realizacja wielorodzinnej inwestycji mieszkaniowej, począwszy od jej budowy, kontraktacji lokali wybudowanych w ramach inwestycji, marketingu i reklamy inwestycji aż po przekazanie lokali nabywcom.

Każda ze Spółek Projektowych JV zawarła umowę o zarządzanie projektem deweloperskim z ROBYG Project Management sp. z o.o., regulującą operacyjną realizację danego projektu mieszkaniowego (w tym świadczenie usług generalnego wykonawstwa, nadzoru deweloperskiego i pośrednictwa w sprzedaży) w zamian za wynagrodzenie obciążające daną Spółkę Projektową JV.

Struktura opłat określona w Umowie JV przewiduje między innymi: (i) opłatę za generalne wykonawstwo; (ii) opłatę sprzedażową liczoną jako procent od wartości sprzedaży netto; (iii) opłatę licencyjną; (iv) opłatę marketingową; oraz (v) opłatę za zarządzanie.

Dopóki Spółka posiada co najmniej 51% udziałów w danej Spółce Projektowej JV, jest uprawniona do powoływania i odwoływania wszystkich członków zarządu odpowiedzialnych za bieżącą działalność i realizację procesu deweloperskiego. Zastrzeżone sprawy przewidziane w Umowie JV, wymagające jednomyślnej zgody Spółki i YULA, obejmują między innymi: (i) zatwierdzenie jakiejkolwiek zmiany jakiegokolwiek biznesplanu projektu, jeżeli taka zmiana będzie wymagała dodatkowego finansowania przez wspólników (w tym finansowania tymczasowego lub pomostowego) lub spowoduje sytuację, w której dodatkowe finansowanie przez wspólników będzie wymagane; (ii) ponoszenie jakichkolwiek wydatków poza zakresem ustalonej nadwyżki środków netto lub kluczowych parametrów inwestycyjnych; (iii) zaciąganie istotnego zadłużenia finansowego lub ustanawianie obciążeń na aktywach Spółki Projektowej JV; (iv) dokonywanie istotnych czynności korporacyjnych, takich jak połączenie lub likwidacja; oraz (v) zawieranie istotnych

transakcji z podmiotami powiązanymi, chyba że jest to wyraźnie dozwolone na podstawie Umowy JV lub określonych umów o świadczenie usług. W przypadku braku porozumienia wspólników w sprawie zastrzeżonej, Umowa JV przewiduje procedurę rozwiązywania impasów. Ponadto YULA jest uprawniona do wyznaczenia jednego obserwatora uczestniczącego we wszystkich posiedzeniach zarządu i otrzymującego te same informacje co członkowie zarządu.

Finansowanie Spółek Projektowych JV jest zapewniane poprzez wkłady kapitałowe i pożyczki wspólników proporcjonalnie do udziałów stron w danej Spółce Projektowej JV. Spółki Projektowe JV są finansowane w pierwszej kolejności ze środków zewnętrznego finansowania bankowego na zasadzie non-recourse, przy czym pożyczki wspólników i wkłady kapitałowe pokrywają pozostałe potrzeby kapitałowe. Wezwania do finansowania kierowane do Spółki i YULA są dokonywane za pośrednictwem zawiadomień o finansowaniu wydawanych przez zarząd odpowiedniej Spółki Projektowej JV, a wspólnicy są zobowiązani do zapewnienia żądanych środków. Umowa JV przewiduje procedurę finansowania deficytu, na podstawie której wspólnik nienaruszający umowy może pokryć ewentualny niedobór poprzez pożyczkę deficytową oprocentowaną według stawki 15% rocznie (lub maksymalnej stawki ustawowej).

Na Datę Prospektu Spółka posiada 51% udziałów w Krakowska Project i Zaspa Project, a YULA posiada pozostałe 49%.

9.12. Istotne rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne oraz nieruchomości w banku ziemi

Istotne rzeczowe aktywa trwałe

Poniższa tabela przedstawia informacje o wartości netto rzeczowych aktywów trwałych Grupy ROBYG na dzień 31 grudnia 2025 roku.

	Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 r. (w tys. PLN) *(zbadane)*
Środki transportu	312
Prawo do użytkowania pojazdów	4.952
Budynki i budowle[(1)]	3.886
Prawo do użytkowania powierzchni biurowej	14.977
Maszyny, urządzenia i inne aktywa	803
Razem	**24.930**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025

[(1)] Budynki i budowle wykorzystywane na własne potrzeby Grupy ROBYG; z wyłączeniem nieruchomości wchodzących w skład banku ziemi Grupy, które są prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako nieruchomości inwestycyjne lub zapasy.

Zarząd uznaje za istotne wyłącznie te rzeczowe aktywa trwałe, które są niezbędne do prowadzenia działalności Grupy. Na Datę Prospektu Grupa ROBYG nie posiada żadnych istotnych rzeczowych aktywów trwałych (innych niż prawo do użytkowania powierzchni biurowej) użytkowanych na podstawie umów leasingu, najmu, użyczenia lub podobnych, które byłyby istotne dla działalności Grupy.

Na własne potrzeby administracyjne i biurowe Grupa korzysta z wynajmowanych powierzchni biurowych, przy czym ROBYG Project Management sp. z o.o. pełni rolę głównego najemcy głównych biur administracyjnych Grupy. Spośród takich nieruchomości najważniejszą dla Grupy jest nieruchomość zlokalizowana w Warszawie przy al. Rzeczypospolitej 1, 02-972, gdzie zarejestrowane są siedziby Spółki i zdecydowanej większości Spółek Zależnych. Powierzchnia ta jest podnajmowana m.in. spółce ROBYG Księgowość sp. z o.o., która świadczy usługi biurowe i zapewnia adresy rejestrowe dla spółek z Grupy. Ponadto Grupa korzysta z wynajmowanych powierzchni biurowych w Gdańsku przy ul. Piekarniczej 3, 80-126, na podstawie umów podnajmu.

Na Datę Prospektu część rzeczowych aktywów trwałych Grupy była obciążona zabezpieczeniami ustanowionymi w celu zabezpieczenia umów finansowania; szczegółowe informacje znajdują się w pkt 9.11 *„Opis działalności Grupy ROBYG – Istotne umowy – Umowy finansowania i emisje obligacji”.*

Istotne wartości niematerialne i prawne

Poniższa tabela przedstawia informacje o wartości netto istotnych wartości niematerialnych i prawnych Grupy ROBYG na dzień 31 grudnia 2025 roku.

	Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 r. (w tys. PLN) *(zbadane)*
Wartość firmy	21.488
Inne wartości niematerialne[(1)]	586
Razem	**22.074**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025

[(1)] Szczegółowe informacje znajdują się w nocie nr 19.2 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025

Na Datę Prospektu istotne wartości niematerialne i prawne Grupy obejmowały wartość firmy. Poza wartością firmy Grupa nie posiada żadnych istotnych wartości niematerialnych i prawnych. Na Datę Prospektu Grupa nie ustanowiła żadnych obciążeń na swoich wartościach niematerialnych i prawnych.

Nieruchomości w banku ziemi Grupy

Przed Datą Prospektu Grupa zamierza uzupełnić Prospekt o raport z wyceny banku ziemi Grupy.

Poniższa tabela przedstawia informacje o wartości netto nieruchomości wchodzących w skład banku ziemi Grupy ujętych zgodnie z MSSF (sklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne, przeznaczone do sprzedaży oraz zapasy) na dzień 31 grudnia 2025 roku.

	Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 r. (w tys. PLN)
Zapasy:	*(zbadane)*
Grunty przeznaczone pod zabudowę	1.039.086
Produkcja w toku	1.132.045
Produkty gotowe	283.079
Nieruchomości inwestycyjne:	
Nieruchomości inwestycyjne	902.635
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	49.472
Razem	**3.406.317**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025

Szczegółowe informacje na temat składu i potencjału banku ziemi Grupy znajdują się w pkt 9.8 „*Opis działalności Grupy ROBYG – Bank ziemi*" powyżej.

9.13. Ochrona środowiska

W opinii Zarządu nie istnieją żadne istotne kwestie związane z ochroną środowiska, które mogłyby wpłynąć na korzystanie przez Grupę ROBYG z jej rzeczowych aktywów trwałych. W toku swojej działalności Grupa ROBYG jest zobowiązana do spełnienia wszelkich wymogów wynikających z obowiązujących przepisów prawa ochrony środowiska, w tym do uzyskania niezbędnych ocen oddziaływania na środowisko.

Przed podjęciem decyzji o nabyciu konkretnej działki gruntu Grupa ROBYG przeprowadza analizę due diligence w celu weryfikacji działek pod kątem potencjalnych ryzyk i działań remediacyjnych, które muszą zostać podjęte w celu przeznaczenia danej działki pod zabudowę mieszkaniową. Przed nabyciem działki są weryfikowane pod kątem między innymi potencjalnych ryzyk środowiskowych i zanieczyszczeń (w tym poprzez przeprowadzanie badań gruntu). Ponadto Grupa korzysta z dostępnych map środowiskowych w celu weryfikacji, czy dany grunt był historycznie zanieczyszczony. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, niektóre projekty mogą wymagać przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (w tym uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach). Takie oceny są przeprowadzane w toku stosownych postępowań administracyjnych. Postępowania te kończą się wydaniem decyzji administracyjnej stwierdzającej brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko albo określającej, że planowane przedsięwzięcie może mieć znaczący wpływ na środowisko.

Grupa ROBYG podejmuje działania mające na celu zapobieganie szkodom środowiskowym w realizowanych inwestycjach, takie jak usuwanie drzew wyłącznie na podstawie stosownych zezwoleń i nasadzenia zastępcze, a także

uzyskiwanie i realizacja decyzji o remediacji gruntu w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby na danej działce. W standardowych wzorcach umownych ROBYG Construction podwykonawcy są zobowiązani do przestrzegania Polityki Ochrony Środowiska Grupy. Deklarują oni ograniczenie swojego wpływu na środowisko i zapewnienie, w miarę możliwości, recyklingu odpadów budowlanych (*zob. pkt 9.10 „Opis działalności Grupy ROBYG - Inicjatywy zrównoważonego rozwoju – Inicjatywy środowiskowe"*).

Na Datę Prospektu w banku ziemi Grupy nie ma żadnych działek, które byłyby przedmiotem postępowań administracyjnych dotyczących uwolnienia lub odprowadzenia jakichkolwiek materiałów lub substancji do środowiska, lub które miałyby istotny wpływ na środowisko, zdrowie i bezpieczeństwo.

9.14. Badania i rozwój

Ze względu na charakter działalności Grupy, Grupa ROBYG nie prowadzi żadnej działalności badawczo-rozwojowej.

9.15. Własność intelektualna

Na Datę Prospektu Grupa ROBYG nie jest uzależniona od żadnych patentów, licencji ani innych praw własności intelektualnej.

Znaki towarowe

Na Datę Prospektu Grupa ROBYG posiada cztery znaki towarowe zarejestrowane zarówno w Urzędzie Unii Europejskiej ds. Własności Intelektualnej, jak i w Urzędzie Własności Intelektualnej Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii. Stanowią one elementy identyfikacji wizualnej (logo) Grupy ROBYG.

Poniższa tabela przedstawia znaki towarowe zarejestrowane w Urzędzie Unii Europejskiej ds. Własności Intelektualnej (EUIPO) na Datę Prospektu.

Słowny znak towarowy	Znak towarowy	Data zgłoszenia	Data wygaśnięcia	Numer znaku towarowego	Uprawniony	Klasy towarów/ usług
ROBYG	ROBYG	18 lutego 2014 r.	18 lutego 2034 r.	012610549	ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o.	35, 36, 37, 42
ROBYG Grupa Deweloperska	ROBYG Grupa Deweloperska	18 lutego 2014 r.	18 lutego 2034 r.	012610994	ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o.	35, 36, 37, 42
ROBYG the Art of Building	ROBYG the Art of Building	18 lutego 2014 r.	18 lutego 2034 r.	012610771	ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o.	35, 36, 37, 42
ROBYG Construction	-	18 lutego 2014 r.	18 lutego 2034 r.	012610259	ROBYG S.A.	35, 36, 37, 42

Źródło: Spółka

Ponadto na Datę Prospektu Spółka posiada dwa znaki towarowe zarejestrowane w Urzędzie Patentowym Rzeczypospolitej Polskiej, przedstawione poniżej.

Słowny znak towarowy	Znak towarowy	Data zgłoszenia	Data wygaśnięcia	Numer zgłoszenia	Uprawniony	Klasy towarów/ usług
R ROBYG	ROBYG	27 kwietnia 2004 r.	27 kwietnia 2034 r.	Z.279901	ROBYG S.A.	35, 36, 37, 42
RYTM MOKOTOWA	-	26 sierpnia 2022 r.	26 sierpnia 2032 r.	Z.546541	ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o.	36, 37

Źródło: Spółka

W celu przyznania innym podmiotom z Grupy prawa do korzystania ze znaków towarowych, ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o. zawiera niewyłączne umowy licencyjne jako licencjodawca z poszczególnymi Spółkami Zależnymi działającymi jako licencjobiorcy.

Umowy te upoważniają do korzystania ze znaków towarowych w celu identyfikacji towarów i usług związanych z działalnością licencjobiorcy, w szczególności przy realizacji projektów deweloperskich, w tym w zakresie reklamy i innych powiązanych usług. W zamian za prawo do korzystania ze znaku towarowego licencjobiorca uiszcza na rzecz

licencjodawcy okresowe opłaty licencyjne, obliczane jako stały procent wartości umów sprzedaży zawartych przez licencjobiorcę w danym okresie. Licencjobiorca jest bezwzględnie zobowiązany do nieprzekazywania sublicencji na dalsze korzystanie z tych znaków towarowych jakimkolwiek osobom trzecim.

Domeny internetowe

Na Datę Prospektu najważniejszymi domenami Grupy ROBYG były: (i) „robyg.pl" – strona internetowa zawierająca kluczowe informacje o Spółce, Grupie ROBYG i prowadzonej przez nią działalności, w tym dedykowane podstrony prezentujące między innymi lokale mieszkalne aktualnie w ofercie, ukończone projekty deweloperskie, czat na żywo z konsultantami Spółki oraz podstronę relacji inwestorskich; (ii) „robyg.com" i „robyg.com.pl", utrzymywane przez Spółkę, które służą jako domeny pomocnicze przekierowujące do adresu „robyg.pl"; oraz (iii) „robygclub.pl", utrzymywana przez Spółkę, która służy jako przekierowanie do podstrony na „robyg.pl" poświęconej programowi poleceń i lojalnościowemu ROBYG Club Grupy.

Oprogramowanie i systemy informatyczne

Na Datę Prospektu Grupa ROBYG nie jest uzależniona od żadnego pojedynczego systemu informatycznego w zakresie prowadzenia swojej działalności.

Podmioty z Grupy ROBYG korzystają ze standardowych aplikacji profesjonalnych wspierających podstawowe obszary ich działalności. Najważniejsze systemy obejmują AX 2012 (księgowość, finanse i operacje), enova365 (procesy HR) oraz VOX (marketing, zarządzanie sprzedażą i relacje z klientami). Poszczególne spółki z Grupy korzystają również z innych programów dostosowanych do ich potrzeb operacyjnych i przypisanych zadań. Automatyzacja procesów i obieg dokumentów są obsługiwane za pośrednictwem platformy Webcon BPS. W celu zarządzania usługami IT i śledzenia aktywów Grupa korzysta z systemu Oxari. Platforma Microsoft Webcon BPS, infrastruktura Microsoft Azure oraz system Oxari są obecnie współdzielone przez Grupę ROBYG i Grupę Vantage, przy czym Grupa ROBYG zamierza w przyszłości rozdzielić te licencje między obie grupy kapitałowe.

Systemami informatycznymi zarządza wewnętrzny zespół ds. infrastruktury IT, który koordynuje wszelkie działania w zakresie utrzymania i rozwoju. Zespół wewnętrzny jest wspierany przez zewnętrznych dostawców (w tym Xplus, P-LAN i devTEC) odpowiedzialnych za utrzymanie systemów i wsparcie techniczne.

9.16. Ubezpieczenia

Spółka współpracuje z wiodącymi towarzystwami ubezpieczeniowymi w Polsce. Na Datę Prospektu głównymi ubezpieczycielami Grupy ROBYG są: (i) Colonnade Insurance Société Anonyme, Oddział w Polsce; (ii) Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A.; oraz (iii) Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.

W związku z prowadzoną działalnością, na Datę Prospektu ochrona ubezpieczeniowa Grupy obejmuje w szczególności ubezpieczenie ryzyk budowlanych, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadanym mieniem lub prowadzoną działalnością, ubezpieczenie ryzyk cybernetycznych, obejmujące m.in. ochronę danych elektronicznych oraz odpowiedzialność z tytułu naruszenia danych osobowych, ubezpieczenie odpowiedzialności zawodowej, w tym ubezpieczenie odpowiedzialności pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz księgowych, a także ubezpieczenie środków trwałych. Zakres ochrony ubezpieczeniowej jest dostosowany do charakteru poszczególnych ubezpieczeń i obejmuje w szczególności: (i) w przypadku ubezpieczenia mienia – sumy ubezpieczenia odpowiadające wartości odtworzeniowej ubezpieczanego majątku; oraz (ii) w przypadku ubezpieczenia robót budowlano-montażowych (CAR) – sumy ubezpieczenia odpowiadające wartości realizowanego kontraktu. W przypadku ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej suma gwarancyjna wynosi 10.000.000 EUR na jedno zdarzenie oraz 20.000.000 EUR łącznie na wszystkie zdarzenia w danym roku ubezpieczeniowym, natomiast w przypadku ubezpieczenia ryzyk cybernetycznych limit odpowiedzialności wynosi 10.000.000 EUR łącznie na wszystkie zdarzenia w danym roku ubezpieczeniowym. Co do zasady umowy ubezpieczenia są zawierane na czas określony, zazwyczaj do jednego roku, przy czym ubezpieczenia robót budowlano-montażowych (CAR) są zawierane na okres odpowiadający czasowi realizacji danego projektu budowlanego.

Polisy ubezpieczeniowe posiadane przez Grupę podlegają ograniczeniom dotyczącym wysokości roszczeń objętych ochroną ubezpieczeniową (w szczególności maksymalnej sumy ubezpieczenia) oraz rodzajów szkód objętych ubezpieczeniem (w szczególności wyłączeniu odpowiedzialności za szkody następcze i utracone korzyści). Ponadto polisy ubezpieczeniowe zawierają klauzule wyłączające odpowiedzialność ubezpieczyciela w określonych okolicznościach, w szczególności w przypadku szkód wyrządzonych umyślnie lub w wyniku rażącego niedbalstwa, szkód, za które ubezpieczony ponosi odpowiedzialność w wyniku umownego przejęcia odpowiedzialności cywilnej innej osoby, a także postanowienia ograniczające kwotę odszkodowania wypłacanego przez ubezpieczycieli do określonej kwoty lub określonego procentu poniesionej szkody.

Ponadto członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej są ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej wynikającej z pełnienia funkcji w organach wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy ROBYG na podstawie tzw. polisy D&O (Directors & Officers) wystawionej przez Colonnade Insurance Société Anonyme, Oddział w Polsce oraz Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A. Polisa D&O jest ważna do dnia 31 maja 2026 roku i podlega okresowemu odnawianiu. Limit ochrony ubezpieczeniowej wynosi 120 mln PLN.

W opinii Zarządu Grupa ROBYG posiada odpowiednie ubezpieczenia zgodne z praktyką rynkową innych deweloperów mieszkaniowych w Polsce.

9.17. Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

Według najlepszej wiedzy Zarządu, na Datę Prospektu oraz w ciągu 12 miesięcy poprzedzających tę datę, żadne postępowania rządowe, sądowe, administracyjne, karne ani arbitrażowe nie były prowadzone ani nie są prowadzone lub grożą wszczęciem przeciwko Grupie ROBYG, które – indywidualnie lub łącznie (powództwa zbiorowe, powództwa wytoczone przez jeden podmiot lub przeciwko jednemu podmiotowi w kilku sprawach) – mogłyby mieć lub mogły mieć w ostatnich latach istotny wpływ na sytuację finansową i/lub rentowność Spółki lub Grupy ROBYG, z wyjątkiem postępowań sądowych wskazanych poniżej.

Na potrzeby Prospektu Spółka klasyfikuje jako istotne wszelkie postępowania, w których potencjalna lub rzeczywista wartość roszczenia lub przedmiotu postępowania przekracza 25 mln PLN.

Kontrola podatku dochodowego od osób prawnych (podatek u źródła)

Spółka jest przedmiotem kontroli celno-skarbowej prowadzonej przez Naczelnika Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Krakowie, wszczętej w dniu 20 marca 2024 r. (tj. w dniu doręczenia Spółce upoważnienia do przeprowadzenia kontroli celno-skarbowej). Kontrola dotyczy prawidłowości rozliczenia zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych (podatku u źródła) za 2022 rok oraz zasadności zastosowania przez Spółkę zwolnienia z podatku u źródła od dywidendy w kwocie 600.000.000 PLN wypłaconej przez Spółkę na rzecz akcjonariusza z siedzibą w Zjednoczonym Królestwie (tj. Bricks Acquisitions Limited) w dniu 15 marca 2022 r. Kwota wypłaconej dywidendy pochodziła z zysku netto Spółki za rok obrotowy 2021 oraz z zysków zatrzymanych za lata ubiegłe (2019 - 2020) możliwych do podziału w drodze wypłaty dywidendy. W toku kontroli organ podatkowy zażądał przedłożenia licznych stosownych dokumentów i wyjaśnień dotyczących spełnienia warunków niezbędnych do zastosowania zwolnienia z obowiązku poboru podatku u źródła. Organ wystąpił również do organów brytyjskiej administracji podatkowej w celu uzyskania żądanych informacji.

W przypadku uznania przez organ (po przeprowadzeniu kontroli celno-skarbowej, następnie postępowania wymiarowego (podatkowego) i podtrzymania ewentualnej negatywnej decyzji przez organ odwoławczy oraz jej wykonalności), że w odniesieniu do wypłaconej dywidendy nie ziściły się przesłanki pozwalające na zastosowanie zwolnienie z obowiązku poboru podatku u źródła przez Spółkę, Spółka jako płatnik zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawych może być zobowiązana do zapłaty podatku przy zastosowaniu stawki krajowej wskazanej w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, tj. do zapłaty równowartości 19% wypłaconej kwoty dywidendy. Spółka będzie wówczas zobowiązana do uiszczenia zaległości podatkowej w wysokości 114.000.000 PLN wraz z odsetkami za zwłokę za okres od dnia następującego po upływie terminu płatności podatku, tj. od dnia 8 kwietnia 2022 r., do dnia jego zapłaty, które będą narastać do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy (według stanu na dzień 20 maja 2026 r. kwota narosłych odsetek wynosi 67.314.658 PLN). Ponadto, gdyby Spółka została zobowiązana do zapłaty zaległości podatkowej, miałaby wówczas roszczenie regresowe do Bricks Acquisitions Limited o zwrot zapłaconej kwoty.

Stanowisko Spółki w odniesieniu do przedmiotu kontroli podatkowej jest takie, że podjęła ona wszelkie niezbędne działania w celu prawidłowego wywiązania się ze swoich zobowiązań podatkowych. W szczególności przeprowadzono szczegółową analizę i interpretację stosownych przepisów podatkowych, a także analizę aktualnej praktyki w zakresie obowiązków podatnika i stosownego orzecznictwa. Analiza objęła zarówno przepisy prawa polskiego, jak i regulacje umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartej między Polską a Zjednoczonym Królestwem. Analiza ta została również potwierdzona przez dwie niezależne, zewnętrzne opinie doradców podatkowych z renomowanych firm konsultingowych. W obu opiniach doradcy potwierdzili, że Spółka była uprawniona do niepobrania podatku u źródła od dywidend wypłaconych w 2022 roku, w szczególności ze względu na status rzeczywistego właściciela odbiorcy dywidendy, w związku z faktyczną, rzeczywistą działalnością gospodarczą odbiorcy w kraju jego siedziby oraz brakiem obowiązku przekazania wypłaconej mu kwoty innym podmiotom. Doradcy podatkowi potwierdzili również, że Spółka dochowała należytej staranności jako płatnik zryczałtowanego podatku dochodowego, gromadząc stosowne informacje i dokumentację źródłową umożliwiającą prawidłową ocenę warunków zastosowania zwolnienia. Ponadto Spółka otrzymała kolejną opinię podatkową sporządzoną przez niezależnych ekspertów – profesorów będących autorytetami w dziedzinie prawa podatkowego. Wnioski opinii potwierdzają, że Spółka,

będąc płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych, należycie wypełniła wszystkie swoje obowiązki podatkowe i dochowała wymaganej staranności. Opinia potwierdza również, że Spółka prawidłowo oceniła, iż warunki zastosowania zwolnienia z obowiązku pobrania podatku u źródła od wypłaconej dywidendy zostały spełnione oraz że odbiorca spełnia kryteria uznania go za rzeczywistego beneficjenta wypłaconej dywidendy. Opinia ekspercka odzwierciedla stanowisko jej autorów – osób o wysokich kompetencjach w zakresie prawa podatkowego, zarówno w wymiarze teoretycznym, jak i praktycznym. Wnioski tej opinii są w pełni zbieżne z wnioskami opinii podatkowych doradców podatkowych otrzymanych przez Spółkę.

Na Datę Prospektu nie wydano żadnej decyzji administracyjnej rozstrzygającej, chociażby częściowo o przedmiocie toczącej się kontroli celno-skarbowej. Termin zakończenia postępowania został ponownie przedłużony przez organ podatkowy do dnia 22 września 2026 roku ze względu na konieczność uzyskania dodatkowych dowodów dotyczących działalności odbiorcy dywidendy, na rzecz którego Spółka wypłaciła dywidendę w 2022 roku bez poboru podatku u źródła.

Na Datę Prospektu Spółka nie otrzymała od organów podatkowych żadnych informacji, uwag ani zastrzeżeń sugerujących, że stanowisko Spółki w odniesieniu do przedmiotu kontroli podatkowej jest nieprawidłowe, ani żadnych informacji o stwierdzeniu w tym zakresie jakichkolwiek nieprawidłowości. Spółka nie otrzymała również żadnych wskazówek ani wytycznych od organów podatkowych wskazujących, że kontrola podatkowa ma zostać zakończona w terminie, o którym mowa powyżej. Kontrola podatkowa jest nadal w toku i na obecnym etapie nie przekazano żadnych ustaleń ani nie wydano żadnych rozstrzygnięć co do przedmiotu kontroli.

Spór między Central Fund of Immovables sp. z o.o. a Jagodno Estates sp. z o.o.

Spółka Central Fund of Immovables sp. z o.o. („**Powód**") wytoczyła powództwo przeciwko spółce należącej do Grupy ROBYG, tj. Jagodno Estates sp. z o.o. („**Pozwany**"), o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, o wartości przedmiotu sporu wynoszącej 42.281.250 PLN.

Postępowanie dotyczy umowy sprzedaży działki zawartej w czerwcu 2023 roku, na podstawie której Powód sprzedał Pozwanemu prawo użytkowania wieczystego do zabudowanych nieruchomości gruntowych zlokalizowanych we Wrocławiu („**Umowa**").

W dniu 18 czerwca 2024 roku Powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego Pozwanemu w ramach Umowy, powołując się na błąd wywołany przez rzekomo podstępne działania Pozwanego w zakresie spełnienia warunków ustalonych w przedwstępnej umowie sprzedaży dotyczącej sprzedawanych nieruchomości z dnia 19 listopada 2021 roku („**Umowa Przedwstępna**"). Spór między stronami dotyczy przede wszystkim ważności i skuteczności Umowy oraz okoliczności jej zawarcia. Powód twierdzi, że Umowa jest nieważna i że skutecznie uchylił się od jej skutków prawnych z powodu błędu i podstępu po stronie Pozwanego. Spór obejmuje również kwestie związane z ustaleniem ceny sprzedaży nieruchomości, przebiegiem negocjacji oraz rzekomym brakiem ekwiwalentności świadczeń. Powód twierdzi, że cena sprzedaży została zaniżona, natomiast Pozwany kwestionuje te twierdzenia i wskazuje, że warunki transakcji zostały uzgodnione w trakcie negocjacji oraz w Umowie Przedwstępnej i jej załącznikach.

Na Datę Prospektu ostatnim krokiem procesowym w tym postępowaniu było złożenie przez Pozwanego odpowiedzi na pozew. Sąd prawomocnie oddalił wniosek Powoda o zabezpieczenie roszczenia. Sprawa pozostaje na wczesnym etapie.

9.18. Pracownicy i inne osoby stale współpracujące z Grupą

Grupa zatrudnia pracowników na podstawie umów o pracę, a także zleca wykonywanie określonych usług osobom fizycznym na podstawie umów cywilnoprawnych (takich jak umowy zlecenia, umowy o dzieło i umowy o współpracy z osobami prowadzącymi działalność gospodarczą).

Na dzień 31 marca 2026 roku łącznie 503 osób stale współpracowało z Grupą, w tym 363 osoby zatrudnione na podstawie umów o pracę oraz 140 osób współpracujących z Grupą na podstawie umów o współpracę. Umowy o współpracę są zawierane przede wszystkim z kierownikami projektów i kierownikami budów, a także specjalistami w obszarze inżynierii, prawa, finansów, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, marketingu oraz zarządzania nieruchomościami. Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa nie zatrudniała żadnych pracowników tymczasowych.

Poniższa tabela przedstawia informacje o liczbie pracowników Grupy ROBYG zatrudnionych wyłącznie na podstawie umów o pracę, wyrażonej w pełnych etatach (FTE), na wskazane poniżej daty.

	Na dzień 31 marca 2026 r.	Na dzień 31 grudnia		
		2025	2024	2025
Spółka	0,13	0,13	0	0
Spółki Zależne:	**345,85**	**343,87**	**294,42**	**292,62**
ROBYG Construction	172,19	171,31	138,57	146,05
ROBYG Project Management	100,63	99,56	89,33	84,8
ROBYG Księgowość	40,50	39,50	38,00	32,77
ROBYG Marketing i Sprzedaż	25,03	26,00	25,52	27,00
Pozostałe Spółki Zależne	7,50	7,50	3,00	2,00
Grupa ROBYG razem:	**345,98**	**344,00**	**294,42**	**292,62**

Źródło: Spółka.

W Grupie ROBYG w latach 2023–2025 miały miejsce trzy wypadki przy pracy (bez poważnych czy śmiertelnych wypadków). W związku z wypadkami przy pracy, które miały miejsce w Grupie, na Datę Prospektu żadne postępowania sądowe nie są prowadzone przeciwko żadnej spółce z Grupy w związku z pracownikami Spółki lub Spółek Zależnych.

Na Datę Prospektu nie istniały żadne programy umożliwiające pracownikom Grupy uczestnictwo w kapitale zakładowym Spółki, a pracownicy nie posiadali żadnych Akcji ani opcji na Akcje, z zastrzeżeniem planowanego skierowania do wybranych kluczowych menedżerów Grupy, członków Zarządu Spółki oraz Oscara Kazanelsona – Przewodniczącego Rady Nadzorczej oferty objęcia łącznie 2.411.677 Akcji Serii C na zasadach opisanych w pkt 12.10 *„Wynagrodzenie i warunki umów z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej – Akcje Menadżerskie"*.

10. OTOCZENIE RYNKOWE I REGULACYJNE

Informacje przedstawione w niniejszym rozdziale zostały zaczerpnięte m.in. z publicznie dostępnych publikacji podmiotów trzecich, które Spółka uznaje za wiarygodne, w tym między innymi z oficjalnych danych publikowanych przez GUS, Eurostat, Komisję Europejską, Biuro Informacji Kredytowej, Narodowy Bank Polski oraz zawartych w Raporcie JLL.

O ile nie wskazano inaczej, informacje przedstawione w pkt 10.1 „Otoczenie rynkowe - Charakterystyka rynku mieszkaniowego w Polsce", „Opis rynków mieszkaniowych w poszczególnych miastach w Polsce" oraz „Otoczenie konkurencyjne Grupy ROBYG i konsolidacja rynku" zostały zaczerpnięte z Raportu JLL.

Ponadto część danych branżowych i rynkowych, a także informacje dotyczące pozycji konkurencyjnej przedstawione w niniejszym rozdziale, zostały opracowane na podstawie wewnętrznych analiz i szacunków Grupy ROBYG, opartych na jej wiedzy i doświadczeniu na rynkach, na których prowadzi działalność. Choć Zarząd ma podstawy, by uznać takie analizy i szacunki za rozsądne i wiarygodne, ich rzetelność i kompletność, zastosowana metodologia oraz przyjęte założenia nie zostały niezależnie zweryfikowane i mogą ulec zmianie. Prognozy i stwierdzenia dotyczące przyszłości zawarte w niniejszym rozdziale, odnoszące się do branży i rynku, na którym działa Grupa ROBYG, nie stanowią gwarancji, że rzeczywiste wyniki będą w przyszłości takie same. Rzeczywiste zdarzenia i okoliczności mogą znacząco odbiegać od aktualnych założeń. W związku z tym inwestorzy nie powinni opierać się wyłącznie na danych branżowych i rynkowych ani na informacjach dotyczących pozycji rynkowej przedstawionych w rozdziale 10 „Otoczenie rynkowe i regulacyjne".

Przed zapoznaniem się z informacjami przedstawionymi w niniejszym rozdziale inwestorzy powinni przeczytać pkt 3.8 „Dane makroekonomiczne, branżowe i statystyczne", w którym wskazano źródła danych pochodzących od podmiotów trzecich. Ponadto informacje przedstawione w niniejszym rozdziale należy czytać łącznie z informacjami zawartymi w rozdziałach 23 „Skróty i definicje" oraz 24 „Słownik terminów branżowych" niniejszego Prospektu.

10.1. Otoczenie rynkowe

Przegląd otoczenia makroekonomicznego Grupy ROBYG w Polsce

Grupa ROBYG prowadzi działalność wyłącznie w Polsce, koncentrując swoją podstawową działalność deweloperską w zakresie wieloetapowych projektów mieszkaniowych w pięciu największych aglomeracjach miejskich w Polsce, tj.: (i) Warszawie; (ii) Trójmieście (tj. Gdańsku, Gdyni i Sopocie przy czym Grupa nie prowadzi działalności deweloperskiej w Sopocie); (iii) Wrocławiu; (iv) Poznaniu; oraz (v) Łodzi, a ponadto planuje rozszerzenie własnej działalności deweloperskiej na rynek mieszkaniowy w Krakowie, gdzie w marcu 2026 roku Grupa nabyła pierwsze działki przeznaczone pod realizację własnych projektów deweloperskich. Wcześniej Grupa działała w Krakowie wyłącznie jako generalny wykonawca przy realizacji projektów deweloperskich (w tym PRS) Grupy Vantage. Ponieważ przychody Grupy są generowane w Polsce, czynniki makroekonomiczne wpływające na jej sytuację finansową i perspektywy wzrostu dotyczą rynku polskiego, ze szczególnym uwzględnieniem polskiego rynku mieszkaniowego.

Otoczenie makroekonomiczne w Polsce

Ogólne dane makroekonomiczne

Na dzień 1 stycznia 2025 roku liczba ludności Polski wynosiła około 36,5 miliona, co czyni Polskę piątym co do wielkości rynkiem w UE pod względem liczby ludności (źródło: Eurostat). W 2025 roku nominalne PKB Polski wyniosło około 3.904 miliardów PLN, co oznacza wzrost o 3,6% rok do roku w porównaniu z 2024 rokiem (źródło: wstępne szacunki GUS za 2025 rok). Komisja Europejska prognozuje, że realne tempo wzrostu PKB Polski wyniesie odpowiednio 3,2%, 3,5% i 2,8% w latach 2025, 2026 i 2027. Według danych Eurostatu realne tempo wzrostu PKB Polski wyniosło 5,3%, 0,2% i 3% odpowiednio w latach 2022, 2023 i 2024, co może wskazywać na stabilizację polskiej gospodarki po wahaniach wynikających głównie z wpływu pandemii COVID-19 i wojny w Ukrainie.

Od przystąpienia do UE w 2004 roku inflacja w Polsce oscylowała średnio wokół 3,4%, z pewnymi wahaniami, w tym przede wszystkim znaczącym wzrostem wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych (CPI) po pandemii COVID-19. Według GUS wskaźnik CPI w Polsce wzrósł rok do roku o 11,4%, 3,6% i 3,6% odpowiednio w latach 2023, 2024 i 2025. Tak podwyższony poziom inflacji w Polsce w 2023 roku był spowodowany m.in. wzrostem cen energii będącym konsekwencją wojny w Ukrainie, niskimi stopami procentowymi oraz rządowymi pakietami stymulacyjnymi w czasie pandemii COVID-19. W latach 2024 i 2025 stopa inflacji spadła do 3,6% i ustabilizowała się na tym poziomie (źródło: GUS). Zgodnie z prognozami makroekonomicznymi Komisji Europejskiej dla Polski wskaźnik CPI ma wynieść odpowiednio 3,4%, 2,9% i 3,7% rok do roku w latach 2025, 2026 i 2027, co świadczy o pewnym stopniu stabilności dynamiki inflacyjnej w Polsce. Ponadto ekonomiści z Instytutu Ekonomicznego NBP podkreślają, że fakt i zasady wdrożenia mechanizmu ETS2 (Systemu Handlu Uprawnieniami do Emisji 2) w Polsce mają kluczowe znaczenie dla prognoz

inflacji począwszy od 2027 roku. W związku z faktem, że polski rząd ogłosił odroczenie wdrożenia opłat ETS2 do 2028 roku, w przypadku pełnego obciążenia polskich gospodarstw domowych nowymi opłatami ceny gazu mogą wzrosnąć o 20%, a ceny węgla o 40%, co może przełożyć się na wzrost inflacji o 200 punktów bazowych i w konsekwencji na wyższe oprocentowanie kredytów hipotecznych.

Polska ma potencjał dalszego wzrostu gospodarczego w przyszłości, co odzwierciedlają m.in. jej ratingi kredytowe nadawane przez największe agencje ratingowe na świecie. Moody's utrzymało długoterminowy rating kredytowy Polski na poziomie A2, natomiast S&P Global i Fitch Ratings utrzymują swoje ratingi na poziomie A- (stan na luty 2026 roku). Ponadto wskaźnik długu publicznego brutto do PKB Polski wyniósł 58,1% w trzecim kwartale 2025 roku, co jest znacznie niższe w porównaniu z ogólnym wskaźnikiem dla Unii Europejskiej (82,1%) oraz wskaźnikiem dla strefy euro (88,5%) za ten sam okres (źródło: Eurostat).

Zgodnie z Raportem JLL, prognozuje się, że liczba ludności Polski zmniejszy się o 7% do 2040 roku i o 10% do 2050 roku, w ramach szerszego trendu dotykającego kraje Europy Wschodniej. Na tle innych krajów pozycja Polski jest pozostaje stosunkowo umiarkowana. Litwa i Łotwa mają odnotować większe spadki w tych samych okresach, z prognozowanymi spadkami odpowiednio o 12% i 18% dla Litwy oraz o 15% i 21% dla Łotwy, natomiast Rumunia przewiduje spadki odpowiednio o 8% i 13%.

Pomimo negatywnych prognoz demograficznych dla Polski, porównanie wyników spisów powszechnych przeprowadzonych przez Główny Urząd Statystyczny z 2011 i 2021 roku wskazuje na wzrost liczby ludności aglomeracji takich jak Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław i Poznań, zwłaszcza w gminach otaczających te metropolie. W tym samym okresie zaobserwowano odpływ ludności z Łodzi. Rzeczywista liczba mieszkańców sześciu największych metropolii w Polsce (Warszawy, Trójmiasta, Poznania, Wrocławia, Krakowa i Łodzi) jest jednak wyższa niż wskazują oficjalne statystyki ze względu na brak egzekwowania obowiązku meldunkowego. Według prognoz do 2050 roku liczba mieszkańców ma wzrosnąć jedynie w Warszawie i Krakowie. W pozostałych miastach ujemny przyrost naturalny w połączeniu z trendami migracyjnymi ma doprowadzić do spadku liczby ludności.

Rynek pracy i stopa bezrobocia w Polsce

W ostatnich latach warunki na polskim rynku pracy ulegały poprawie i skorzystały w szczególności z: (i) wzrostu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia; (ii) wzrostu płacy minimalnej; oraz (iii) utrzymującej się niskiej stopy bezrobocia.

W Polsce, według danych GUS, przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wzrosło do około 9.278 PLN w pierwszym kwartale w 2026 roku, z 8.935 PLN w 2025 roku, i z 8.266 PLN w 2024 roku i 7.444 PLN w 2023 roku (źródło: GUS). Ponadto minimalne miesięczne wynagrodzenie w Polsce (wynikające z polskich regulacji ustawowych) wzrosło znacząco z minimalnego wynagrodzenia brutto w wysokości 3.490 PLN na początku 2023 roku do 4.242 PLN na początku 2024 roku i osiągnęło 4.666 PLN na początku 2025 roku. Od 1 stycznia 2026 roku, a także na Datę Prospektu, minimalne miesięczne wynagrodzenie brutto w Polsce wynosi 4.806 PLN (źródło: GUS). Polska gospodarka charakteryzuje się również stabilną, niską stopą bezrobocia rejestrowanego, która wahała się od 5,0% do 5,6% w 2023 roku, od 4,9% do 5,4% w 2024 roku, od 5,1% do 5,7% w 2025 roku i od 6,0% do 6,1% w pierwszym kwartale 2026 roku (źródło: GUS).

Wzrost płacy minimalnej i przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, pomimo niedawnych presji inflacyjnych, w połączeniu ze spadkiem stóp procentowych (omówionym poniżej) oraz stabilną, niską stopą bezrobocia, stanowią podstawę wzrostu zdolności kredytowej w kontekście rosnącej liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych w ostatnich latach.

Stopy procentowe i kredyty mieszkaniowe

W latach 2015–2020 stopy procentowe w Polsce były stabilne, a stopa referencyjna NBP utrzymywała się na poziomie 1,5% w latach 2015–2020, do czasu obniżek w 2020. W wyniku wybuchu pandemii COVID-19 na początku 2020 roku nastąpiła istotna zmiana. W celu przeciwdziałania skutkom pandemii zarówno polski rząd, jak i Narodowy Bank Polski wprowadziły środki mające na celu ograniczenie negatywnego wpływu COVID-19 na polską gospodarkę. Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła cykl obniżek stóp procentowych. W efekcie, od maja 2020 r. do października 2021 r. stopa referencyjna utrzymywała się na historycznie niskim poziomie 0,10% w skali roku. Obniżki stóp procentowych

i popandemiczne pakiety stymulacyjne wprowadzone w Polsce, a także podobne działania podjęte przez inne kraje, doprowadziły do wzrostu podaży pieniądza, co przełożyło się na wzrost inflacji w drugiej połowie 2021 roku.

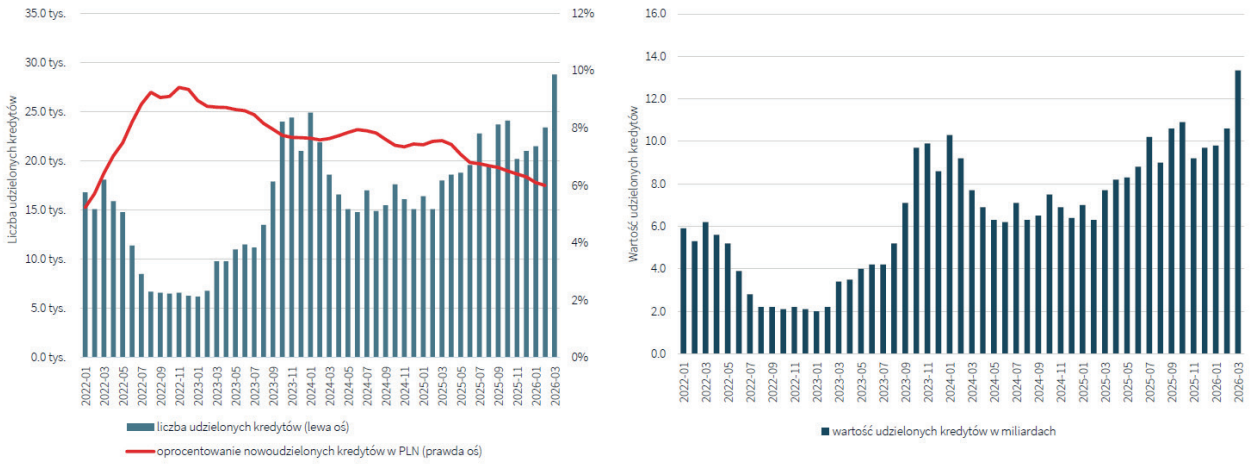
Począwszy od października 2021 roku Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła serię podwyżek stóp procentowych z 0,1% do 0,5% w skali roku, osiągając szczyt na poziomie 6,75% w skali roku we wrześniu 2022 roku. Podwyżki stóp procentowych i ich utrzymywanie na wysokim poziomie miały na celu przeciwdziałanie wysokiej inflacji, która – poza wspomnianymi powyżej czynnikami – była spowodowana w znacznej mierze wojną w Ukrainie i wynikającym z niej kryzysem na globalnych rynkach paliw i energii. Od września 2022 roku Rada Polityki Pieniężnej stopniowo obniżała stopy procentowe do poziomu 5,75% w skali roku na koniec 2023 roku, który utrzymywał się przez cały 2024 rok, aż do niedawnych obniżek stóp procentowych, które miały miejsce w 2025 roku, w wyniku czego stopa referencyjna wyniosła 4% na koniec 2025 roku, od marca 2026 r. i na Datę Prospektu obowiązuje stopa referencyjna w wysokości 3,75%.

Zgodnie z danymi Biura Informacji Kredytowej (BIK), w wyniku podwyżek stóp procentowych, które nastąpiły na początku 2022 roku, w połączeniu ze wzrostem inflacji, łączna kwota nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w 2022 roku drastycznie spadła o 49,1% w porównaniu z 2021 rokiem, a portfel kredytów mieszkaniowych w 2022 roku zmniejszył się łącznie o 11,8 miliarda PLN.

W 2023 roku rynek kredytów mieszkaniowych znacząco się poprawił, częściowo dzięki czynnikom makroekonomicznym, takim jak wzrost przeciętnych wynagrodzeń i stabilna, niska stopa bezrobocia, ale przede wszystkim w wyniku wprowadzenia programu Bezpieczny Kredyt 2% (omówionego poniżej). W wyniku uruchomienia nowych programów polityki mieszkaniowej w lipcu 2023 roku liczba zapytań o kredyty mieszkaniowe dramatycznie wzrosła (tj. o około 300% w sierpniu 2023 roku w porównaniu z sierpniem 2022 roku). Łączny portfel kredytów mieszkaniowych w Polsce w 2023 roku wyniósł 507,3 miliarda PLN (z czego 63,9 miliarda PLN stanowiły kredyty udzielone w 2023 roku), przy wzroście liczby udzielonych kredytów o 24,9% rok do roku i wzroście wartości (kwoty) udzielonych kredytów o 40,5% rok do roku (źródło: Biuro Informacji Kredytowej (BIK)).

Rosnący trend na rynku kredytów mieszkaniowych utrzymał się w 2024 roku (częściowo dzięki kredytom udzielonym w wyniku wniosków złożonych w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2% jeszcze w 2023 roku), przy czym podobne czynniki makroekonomiczne jak w 2023 roku wpływały na jego dynamikę. W 2024 roku łączny portfel kredytów mieszkaniowych w Polsce wyniósł 524,3 miliarda PLN (z czego znaczna część, tj. 87,1 miliarda PLN, stanowiły kredyty udzielone wyłącznie w 2024 roku), przy wzroście liczby udzielonych kredytów o 24,5% rok do roku i wzroście wartości (kwoty) udzielonych kredytów o 36,1% rok do roku (źródło: Biuro Informacji Kredytowej (BIK)). Przeciętne oprocentowanie nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych w PLN również podążało pozytywnym trendem, spadając z 7,7% na koniec 2023 roku do 7,5% na koniec 2024 roku i dalej do 6,3% na koniec 2025 roku (źródło: NBP). W marcu 2026 r. udzielono ok. 28,8 tys. kredytów o wartości 13,3 mld PLN (źródło: Raport JLL na podstawie danych BIK) a przeciętne oprocentowanie kredytów w lutym 2026 r. wyniosło 5,95% (źródło: Raport JLL na podstawie danych NBP).

Poniższe wykresy przedstawiają dane dotyczące liczby nowo udzielonych kredytów hipotecznych i oprocentowania tych kredytów (po lewej) oraz wartości udzielonych kredytów w miliardach PLN (po prawej).



Źródło: Raport JLL na podstawie danych BIK i NBP

Polski rynek charakteryzuje się rosnącym poziomem oszczędności gospodarstw domowych, co odzwierciedla stopniowy wzrost wartości depozytów bieżących i innych lokat terminowych od czerwca 2012 roku do grudnia 2025 roku, przy czym wartość depozytów terminowych i innych lokat terminowych utrzymywała się na stosunkowo stabilnym poziomie we wspomnianym okresie.

Podsumowanie wybranych programów polityki mieszkaniowej w Polsce

Program Bezpieczny Kredyt 2%

W 2023 roku polski ustawodawca wprowadził szereg rozwiązań uzupełniających i zmieniających zestaw rynkowych i społecznych instrumentów polityki mieszkaniowej. Najważniejszymi instrumentami wprowadzonymi w 2023 roku były: (i) program „Bezpieczny Kredyt 2%" („**Program BK2**"); oraz (ii) konta oszczędnościowe „konto mieszkaniowe" („**Konta Mieszkaniowe**") i terminowe lokaty oszczędnościowe „lokata mieszkaniowa" („**Lokaty Mieszkaniowe**"), opisane poniżej.

W ramach Programu BK2 kredytobiorcy byli uprawnieni do ubiegania się o kredyt przeznaczony na pokrycie całości lub części wydatków poniesionych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, w szczególności związanych z nabyciem prawa własności do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w tym jego wykończeniem. Główny cel Programu BK2 był realizowany poprzez dopłaty do rat kredytów mieszkaniowych udzielanych przez banki, które zawarły z Bankiem Gospodarstwa Krajowego (BGK) stosowne umowy o współpracy. Kwota kredytu udzielonego w ramach Programu BK2 nie mogła przekroczyć 500.000 PLN albo 600.000 PLN, jeżeli w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodził małżonek lub co najmniej jedno dziecko. Kredyt w ramach Programu BK2 był dostępny dla osoby, która: (i) w dniu złożenia wniosku o kredyt nie ukończyła 45-ego roku życia; oraz (ii) w dniu udzielenia kredytu nie posiadała i wcześniej nie posiadała lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego ani spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Dopłaty do rat kredytu stanowiły różnicę pomiędzy oprocentowaniem kredytu ustalonym na podstawie średniej stopy procentowej kredytów oferowanych przez banki uczestniczące w programie a oprocentowaniem odpowiadającym stopie 2%.

Program BK2 stanowił kluczowy czynnik ożywienia polskiego rynku mieszkaniowego w 2023 roku, generując wysoki popyt na nieruchomości mieszkaniowe w całym kraju. Przyjmowanie wniosków w ramach programu oficjalnie zakończyło się w styczniu 2024 roku w związku z wyczerpaniem limitów dopłat przyznanych na lata 2023–2024. Program nadal jednak oddziałuje na rynek poprzez bieżące wypłaty dopłat do już zawartych umów.

Konta Mieszkaniowe i Lokaty Mieszkaniowe

Celem Kont Mieszkaniowych i Lokat Mieszkaniowych jest ułatwienie nabycia (lub budowy) lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego poprzez systematyczne oszczędzanie i możliwość otrzymania dodatkowej premii z Rządowego Funduszu Mieszkaniowego („**Premia Mieszkaniowa**").

Konta Mieszkaniowe i Lokaty Mieszkaniowe mogą być prowadzone wyłącznie dla osoby fizycznej spełniającej m.in. następujące warunki: (i) nie posiada i nie posiadała lokalu mieszkalnego ani domu jednorodzinnego; (ii) nie posiada i nie posiadała spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego; (iii) nie jest prowadzone dla niej żadne inne Konto Mieszkaniowe ani Lokata Mieszkaniowa; oraz (iv) ukończyła 13-ty rok życia, ale nie ukończyła 45-ego roku życia w dniu zawarcia umowy z bankiem.

Co do zasady Konto Mieszkaniowe jest prowadzone przez 10 lat, a na rachunek tego konta dokonywane są miesięczne wpłaty w wysokości nie mniejszej niż 300 PLN i nie większej niż 2.000 PLN. Konto Mieszkaniowe może być prowadzone wyłącznie w walucie polskiej, a środki zgromadzone na rachunku są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej wynoszącej nie mniej niż: (i) 75% stopy procentowej stosowanej przez bank do rachunków oszczędnościowych oferowanych innym klientom deponującym nowe środki w banku; lub (ii) jeżeli bank prowadzący Konto Mieszkaniowe nie oferuje takich rachunków – według zmiennej stopy procentowej wynoszącej nie mniej niż 50% stawki WIRON. Bank prowadzący Konto Mieszkaniowe nie może pobierać żadnych opłat ani prowizji z tytułu prowadzenia Konta Mieszkaniowego. Osoba oszczędzająca na Koncie Mieszkaniowym, która spełnia odpowiednie warunki, jest uprawniona do corocznej Premii Mieszkaniowej. Wartość Premii Mieszkaniowej jest ogłaszana corocznie przez BGK i jest równa: (i) stopie inflacji ogłoszonej przez Prezesa GUS; lub (ii) procentowej zmianie ceny 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (tj. zmianie ceny 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za okresy kwartalne ogłaszane przez GUS), w zależności od tego, która z tych wartości jest korzystniejsza dla oszczędzającego w danym roku.

Posiadacz Konta Mieszkaniowego może zdecydować o jego przekształceniu w Lokatę Mieszkaniową m.in. po upływie okresu prowadzenia Konta Mieszkaniowego lub po upływie czasu przewidzianego przez prawo, jeżeli część środków zgromadzonych na Koncie Mieszkaniowym została wypłacona. Przekształcenie następuje na podstawie jednostronnej zmiany warunków przez bank prowadzący Konto Mieszkaniowe. Lokaty Mieszkaniowe są prowadzone na tych samych zasadach co Konta Mieszkaniowe przez okres 12 miesięcy. Po upływie tego okresu lokata jest odnawiana, jednak nie więcej niż czterokrotnie, chyba że odnowienie następuje przed ukończeniem przez posiadacza rachunku 30-ego roku życia.

Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy

Program rodzinnego kredytu mieszkaniowego (znany również jako „mieszkanie bez wkładu własnego") („**Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy**") jest przeznaczony dla osób posiadających zdolność kredytową, lecz nieposiadających środków na wymagany wkład własny.

W ramach Rodzinnego Kredytu Mieszkaniowego kredytobiorca może otrzymać kredyt w wysokości 100% wartości lokalu mieszkalnego, przy czym gwarancja jest udzielana przez BGK zamiast wkładu własnego lub zamiast części udzielonego kredytu. Łączna wartość części kredytu udzielonego w ramach programu Rodzinnego Kredytu Mieszkaniowego objętej gwarancją nie może przekroczyć: (i) 200.000 PLN; lub (ii) kwoty równej 20% lub 30% łącznej kwoty wydatków, na które zaciągany jest kredyt. Kredytobiorca korzystający z Rodzinnego Kredytu Mieszkaniowego zawiera umowę kredytową na warunkach oferowanych przez dany bank (tj. na warunkach rynkowych). Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy może zostać udzielony m.in. pod warunkiem, że osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie posiadają lokalu mieszkalnego ani domu jednorodzinnego i nie udzielono im żadnego innego Rodzinnego Kredytu Mieszkaniowego. Program Rodzinnego Kredytu Mieszkaniowego nie przewiduje maksymalnej kwoty udzielonego kredytu, określa jednak maksymalną cenę za 1 m^2 powierzchni użytkowej nabywanej nieruchomości. Limity różnią się w zależności od rynku, na którym nabywana jest nieruchomość (tj. rynku pierwotnego lub wtórnego), oraz lokalizacji nieruchomości (tj. miast będących siedzibami województw, gmin sąsiadujących z tymi miastami i poszczególnych województw).

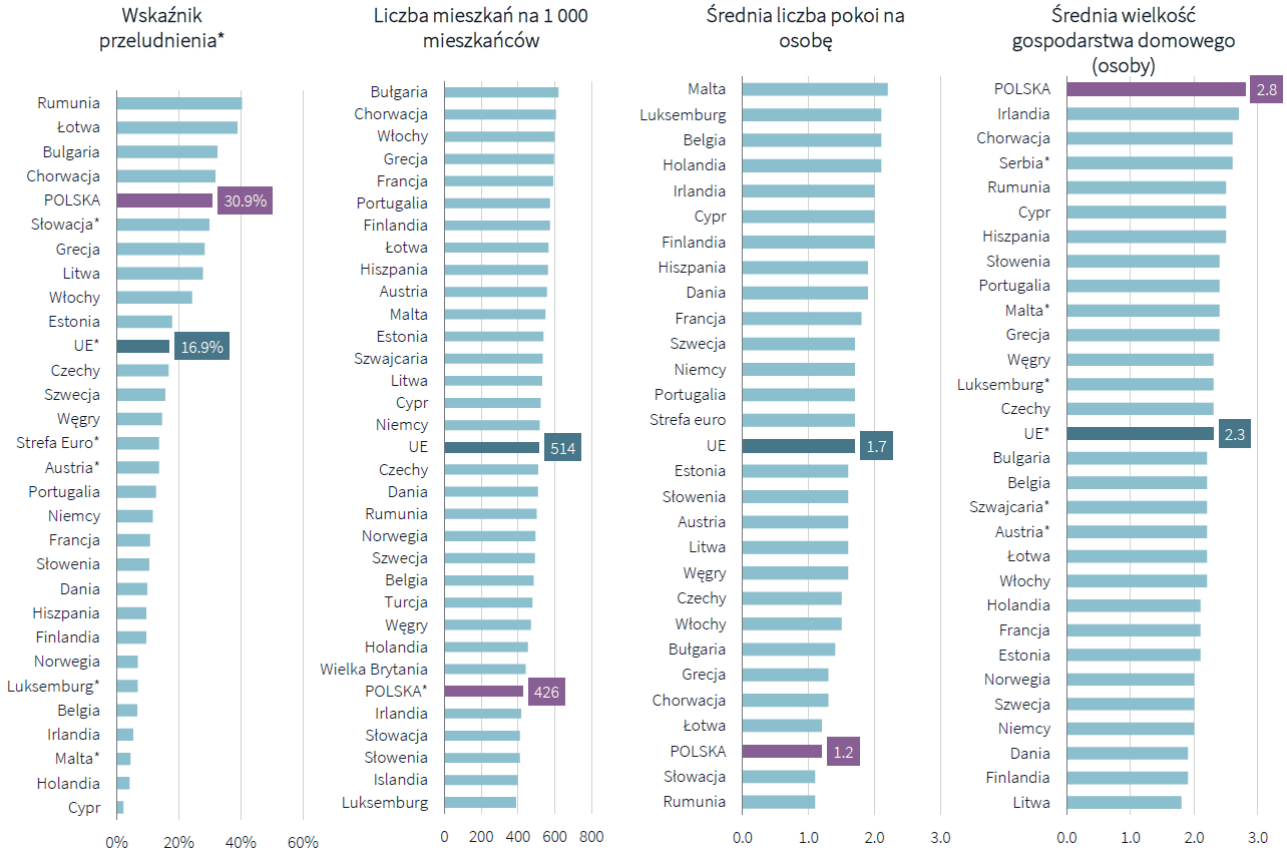
Charakterystyka rynku mieszkaniowego w Polsce

Polski rynek mieszkaniowy na tle Europy

Polski rynek mieszkaniowy charakteryzuje się m.in.: (i) niższym poziomem urbanizacji i niższą gęstością zaludnienia w miastach w porównaniu z Europą Zachodnią; (ii) wysokim udziałem właścicieli mieszkań, zwłaszcza w populacji powyżej 40-ego roku życia; (iii) niskim standardem mieszkań wybudowanych przed 2000 rokiem; (iv) dominacją zabudowy wielorodzinnej w strukturze zasobów mieszkaniowych miast; (v) wysokim odsetkiem przeludnionych mieszkań, wynikającym z niskiej liczby mieszkań na 1.000 mieszkańców oraz ich niewielkiej powierzchni; (vi) znaczącą, lecz ograniczoną pod względem przejrzystości skalą prywatnego rynku najmu zdominowanego przez umowy zawierane między osobami fizycznymi; (vii) rosnącą w ostatnich latach rolą prywatnego instytucjonalnego rynku najmu; oraz (viii) stosunkowo słabo rozwiniętym sektorem mieszkaniowym komunalnym i non-profit, składającym się głównie z mieszkań o niskim standardzie.

Polska ma jedną z najniższych liczb mieszkań na 1.000 mieszkańców w Europie w 2024 roku, wynoszącą 426 mieszkań na 1.000 mieszkańców, co przekłada się na wskaźnik przeludnienia na poziomie 30,9%. Średnia liczba pokoi na osobę w Polsce wynosi 1,2. Wskaźniki te kształtują się na poziomie wyraźnie mniej korzystnym niż średnia dla Unii Europejskiej, która wynosi 514 mieszkań na 1.000 mieszkańców, przy wskaźniku przeludnienia wynoszącym jedynie 16,9% i średniej liczbie pokoi na osobę wynoszącej 1,7. Powyższe dane wskazują na duży strukturalny popyt na nowe mieszkania na polskim rynku mieszkaniowym. W 2025 roku deficyt mieszkaniowy w sześciu kluczowych polskich aglomeracjach miejskich z perspektywy działalności Grupy (Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi i Krakowie) szacowano na od 640 do 740 tys. lokali, z czego 540 tys. lokali stanowił deficyt regularny, a od 100 do 200 tys. lokali – deficyt migracyjny.

Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące: (i) wskaźnika przeludnienia; (ii) liczby mieszkań na 1.000 mieszkańców; (iii) średniej liczby pokoi na osobę w poszczególnych krajach oraz (iv) średniej wielkości gospodarstwa domowego.



*Źródło: Raport JLL na podstawie danych Eurostatu i *GUS (2024) oraz danych OECD (najświeższe dostępne dane za lata 2015–2022)*

Według danych za 2024 rok zasób mieszkaniowy w Polsce wynosi około 16,9 miliona lokali. Ponadto istniejący zasób mieszkaniowy składa się z lokali mieszkalnych: (i) przedwojennych, o zróżnicowanym standardzie (14% lokali); (ii) lokale z okresu socjalistycznego, w tym dużej mierze bloki w technologii wielkopłytowej (53% lokali); oraz (iii) post-socjalistycznych, zlokalizowanych głównie w największych miastach (33% lokali). Ta ostatnia kategoria dzieli się na dwie podkategorie: budynki wzniesione w latach 1989–2002 oraz te wybudowane w latach 2003–2025. Ta ostatnia podkategoria składa się przede wszystkim z inwestycji realizowanych przez deweloperów i jest jedynym segmentem, który można zaklasyfikować jako budynki o nowoczesnym standardzie. Na Datę Prospektu ten nowoczesny zasób stanowi najniższy udział w łącznym zasobie mieszkaniowym w Łodzi (17%), natomiast w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście odpowiada już za co najmniej 30% łącznego zasobu mieszkaniowego danego miasta.

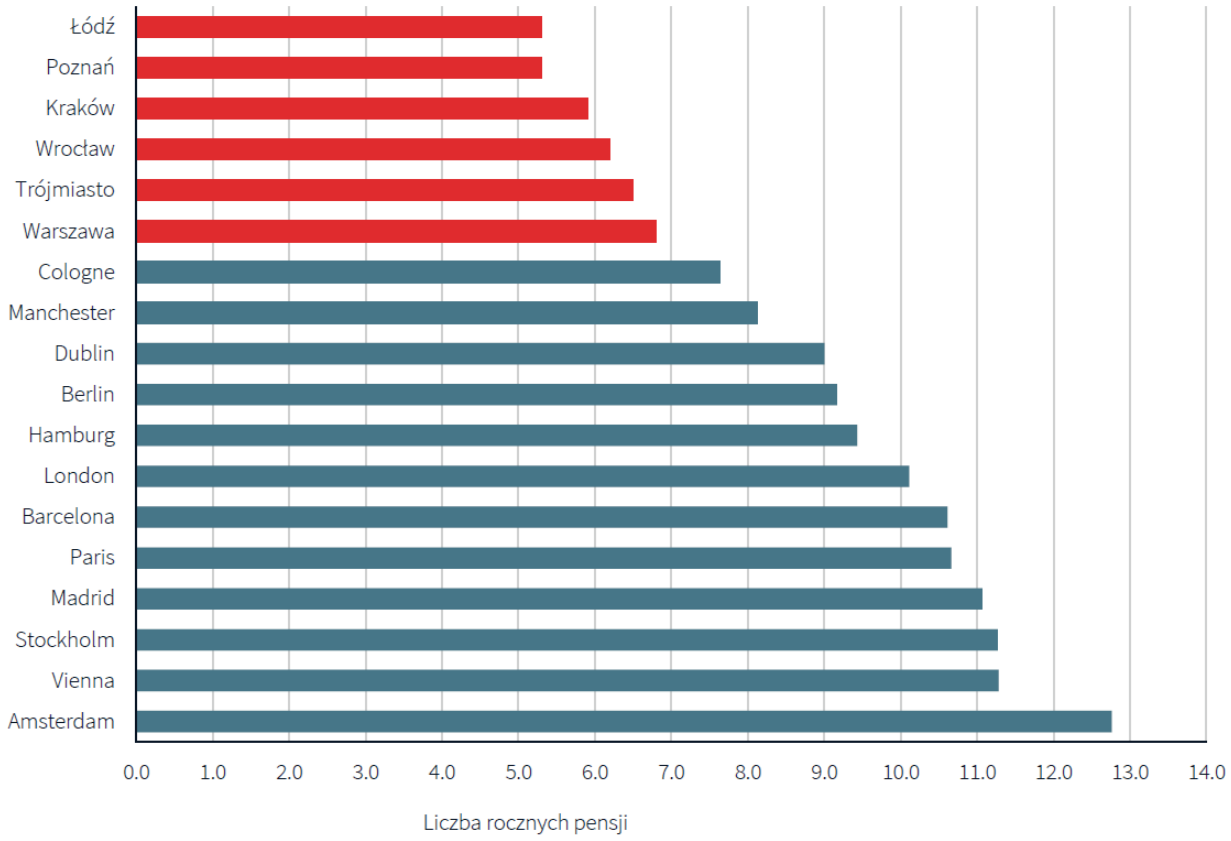
Obecne warunki mieszkaniowe, połączone z rozdrobnioną strukturą własnościową, wysokim wzrostem gospodarczym i rosnącymi aspiracjami dotyczącymi standardu życia, tworzą solidne podstawy dla popytu mieszkaniowego w Polsce. Wynika to z wielu jakościowych wad starszych lokali w porównaniu z nowymi budynkami, takich jak efektywność systemów grzewczych, standardy funkcjonalne, ryzyko awarii lub kosztownych modernizacji oraz lepsze certyfikaty efektywności energetycznej. Choć budynki wzniesione w technologii wielkopłytowej nie będą wymagały masowych rozbiórek przed 2040 rokiem, wiele z nich będzie wymagało modernizacji w zakresie instalacji wewnętrznych, wentylacji, termomodernizacji oraz zmian funkcjonalnych w tym w szczególności dobudowę wind i balkonów. Do ich istotnych, trudnych do usunięcia ograniczeń należą niska wysokość pomieszczeń, niewielka powierzchnia mieszkań oraz brak infrastruktury parkingowej. Niska jakość tych budynków oraz ograniczone możliwości ich zastępowania nową zabudową, zwłaszcza na osiedlach mieszkaniowych wybudowanych w latach 1970–1990, będą sprzyjać utrzymywaniu się popytu na mieszkania o wyższym standardzie, zarówno na rynku pierwotnym, jak i na rynku wtórnym, w szczególności lokali wybudowanych po 2003 roku

Ponadto, unijna dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków („**Dyrektywa EPBD**") określa przyszłe wymagania dotyczące redukcji zużycia energii. Po jej wdrożeniu istniejące przepisy polskiego prawa dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zostaną poddane przeglądowi i korekcie w ramach procesu transpozycji. Nowe wymagania dotyczące budynków zostaną ustalone na optymalnym poziomie kosztowym, a od 1 stycznia 2030 roku wszystkie nowe budynki będą musiały spełniać standard zerowej emisji, co oznacza bardzo wysoką efektywność energetyczną, minimalne zużycie energii oraz brak emisji dwutlenku węgla z paliw kopalnych, przy jednoczesnym ograniczeniu operacyjnych emisji gazów cieplarnianych do poziomu bliskiego zeru.

Ponadto, polski rynek mieszkaniowy charakteryzuje się korzystnym wskaźnikiem ceny mieszkań do dochodu w porównaniu z innymi rynkami UE. Warszawa charakteryzuje się jednym z najbardziej korzystnych wskaźników ceny mieszkań do dochodów wśród europejskich metropolii – przeciętny mieszkaniec musi pracować ok. 6,8 lat, aby kupić mieszkanie. Trójmiasto i Kraków również zajmują korzystną pozycję, choć są wyraźnie droższe niż Warszawa. Niemniej jednak pozostają bardziej dostępne cenowo niż takie miasta jak Londyn, Wiedeń czy Amsterdam, który jest najdroższy w poniższym zestawieniu.

Poniższe wykresy przedstawiają wskaźnik ceny sprzedaży mieszkań do dochodu, tj. szacowaną cenę sprzedaży mieszkania o powierzchni 70 m^2 (obliczoną na podstawie średniej ceny sprzedaży) podzieloną przez szacowany średni dochód rozporządzalny (po opodatkowaniu) osób zatrudnionych.

Wskaźnik ceny mieszkania do dochodu*

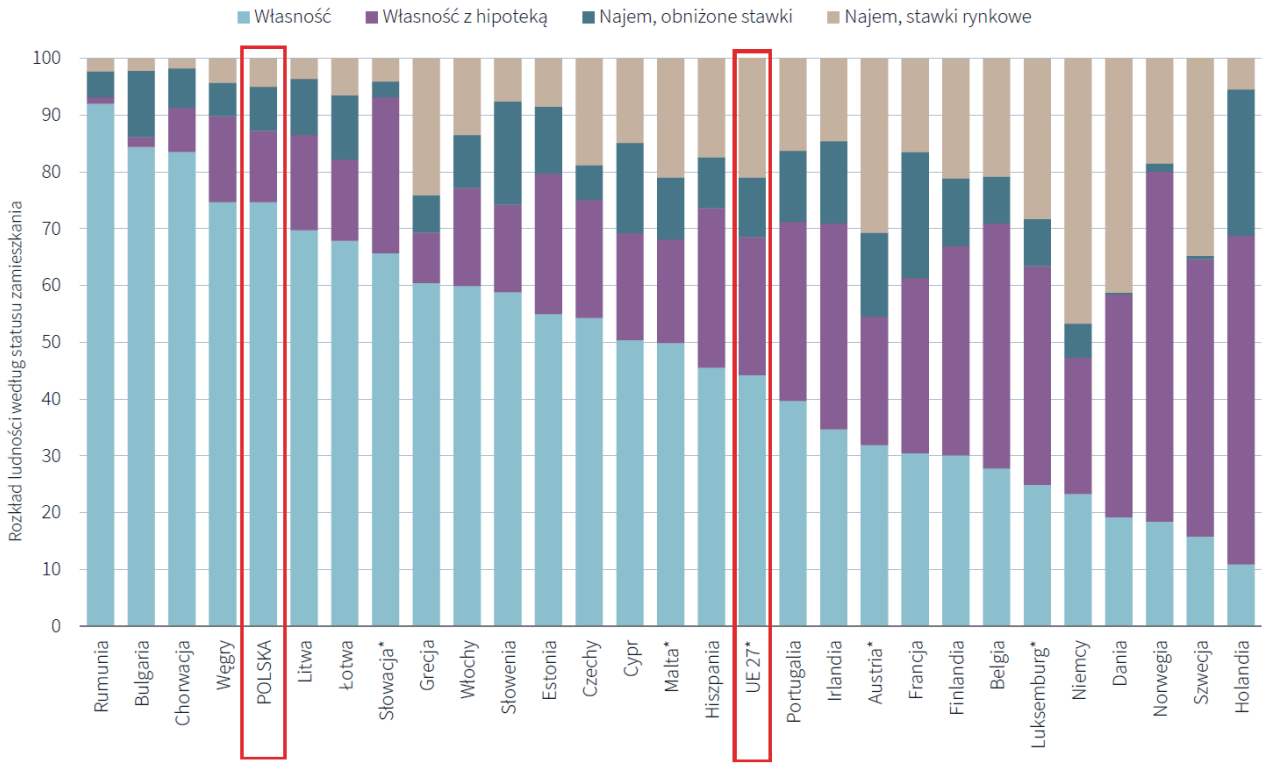


Źródło: Raport JLL

Wspomniana dynamika rynku mieszkaniowego w Polsce przekłada się na zwiększoną podaż nowych mieszkań w ostatnich latach. Polska należy do czołowych krajów europejskich pod względem nowego budownictwa w 2024 roku, zarówno pod względem łącznej liczby oddanych do użytku lokali (jedynie Francja i Niemcy wyprzedzają Polskę pod względem skali produkcji), jak i liczby oddanych lokali na 1.000 mieszkańców (jedynie Irlandia wyprzedza Polskę w tym zakresie). Polska jest największym rynkiem mieszkaniowym w Europie Środkowo-Wschodniej (sama Warszawa ma podobną skalę jak niektóre kraje w tym regionie), a jednocześnie charakteryzuje się wysoce policentrycznym rynkiem deweloperskim, gdzie sektor deweloperski w sześciu największych aglomeracjach miejskich odpowiada za około 25% łącznej liczby mieszkań oddanych do użytku w Polsce. Co istotne, w ciągu ostatnich pięciu lat liczba mieszkań oddanych do użytku w sześciu największych aglomeracjach Polski (Warszawie, Trójmieście, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu i Łodzi) przewyższa liczbę oddanych mieszkań w każdym kraju Europy Środkowo-Wschodniej, z wyjątkiem Rumunii.

Kolejną cechą charakterystyczną polskiego rynku mieszkaniowego jest dominacja podstawy prawnej korzystania z nieruchomości w postaci prawa własności nad stosunkiem najmu. W 2024 roku łączny wskaźnik własności wyniósł 87,1%, w tym 75,4% stanowiły mieszkania zajmowane przez właścicieli bez kredytu i 11,7% mieszkania obciążone kredytem hipotecznym. Dla porównania jedynie 12,9% mieszkań było zajmowanych przez najemców, z czego 4,8% stanowił najem po cenach rynkowych, a 8,1% najem po obniżonych stawkach. Natomiast europejska średnia wskaźnika własności w tym samym okresie wyniosła 68,5%, obejmując 44,2% mieszkań zajmowanych przez właścicieli bez kredytu i 24,3% mieszkań obciążonych kredytem hipotecznym, przy jednoczesnym znaczącym udziale mieszkań zajmowanych przez najemców wynoszącym 31,6%, w tym 21,1% najmu po cenach rynkowych i 10,5% najmu po obniżonych stawkach.

Poniższy wykres przedstawia udział własności i najmu w zasobach mieszkaniowych w Europie w 2025 roku.

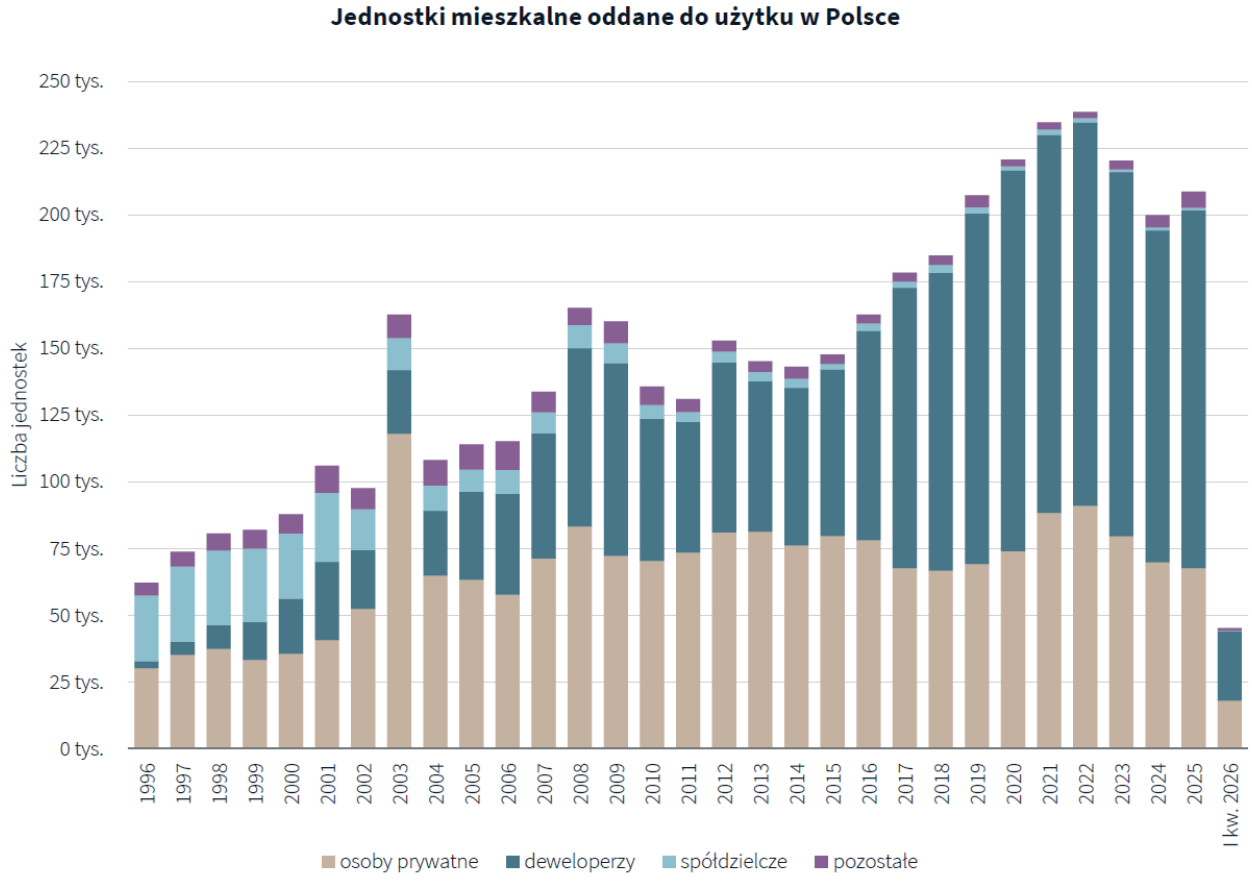


*Źródło: Raport JLL na podstawie danych Eurostat za 2025, *najświeższe dostępne dane za 2024*

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce

Liczba mieszkań oddanych do użytku w Polsce systematycznie rosła, wzrastając z około 62.000 mieszkań oddanych do użytku w 1996 roku do rekordowego poziomu 238.600 w 2022 roku, a następnie spadając do 208.800 w 2025 roku. Od wielu lat, w skali całego kraju, budownictwo wielorodzinne jest realizowane przede wszystkim przez deweloperów mieszkaniowych. W 2025 roku liczba lokali ukończonych przez deweloperów wyniosła ponad 134.000, a w ciągu ostatnich pięciu lat deweloperzy wybudowali około 62% nowych mieszkań w Polsce. Jednocześnie 36% produkcji mieszkaniowej przypada na osoby prywatne, które inwestują w domy jednorodzinne na własne potrzeby mieszkaniowe, głównie na przedmieściach dużych miast oraz w mniejszych miejscowościach i wsiach. Produkcja nowych mieszkań przez pozostałych uczestników rynku (tj. spółdzielnie, gminy, społeczne instytucje czynszowe i firmy zapewniające pracownikom mieszkania pracownicze) jest bardzo ograniczona i wynosi około 2%.

Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące mieszkań oddanych do użytku w Polsce w poszczególnych okresach według rodzaju uczestnika rynku.

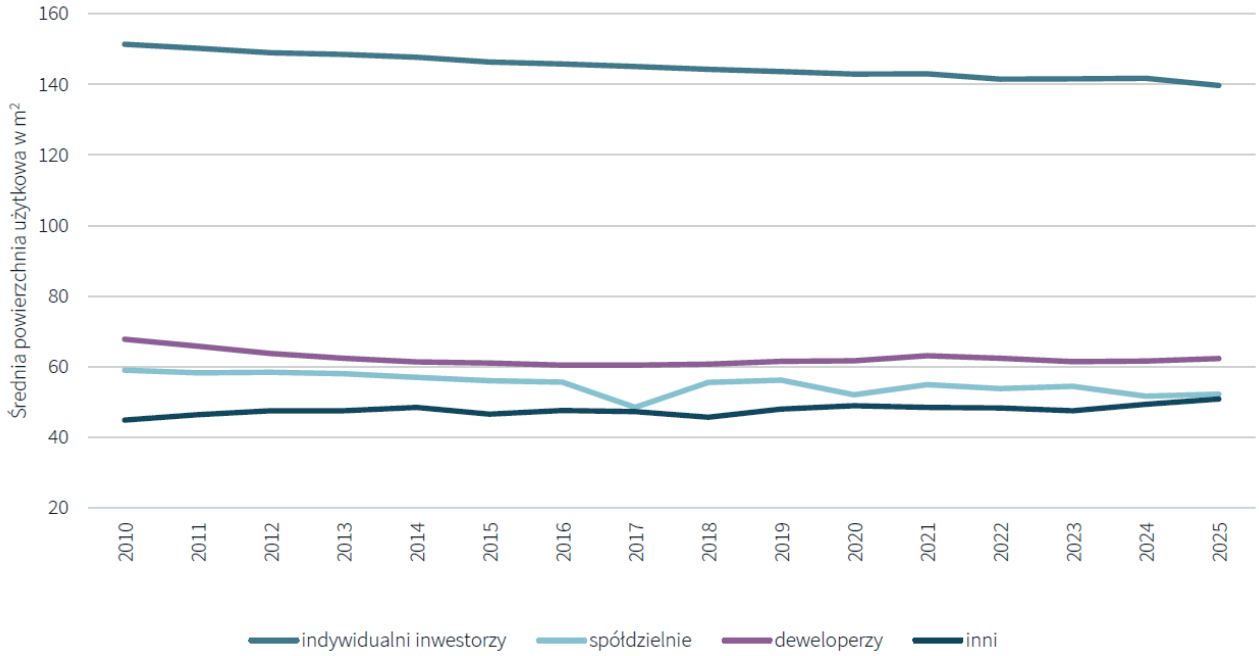


Źródło: Raport JLL na podstawie danych GUS

Dominującym trendem na polskim rynku mieszkaniowym jest koncentracja deweloperów na budowie budynków wielorodzinnych, przy ograniczonym udziale domów jednorodzinnych. Wynika to ze stosunkowo niskiej rentowności tego segmentu rynku mieszkaniowego i silnej konkurencji ze strony domów jednorodzinnych budowanych przez inwestorów indywidualnych i osoby fizyczne.

Poniższe wykresy przedstawiają informacje dotyczące średniej powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytku przez różne typy inwestorów w Polsce.

Średnia powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych realizowanych przez różne typy inwestorów w Polsce (m^2)

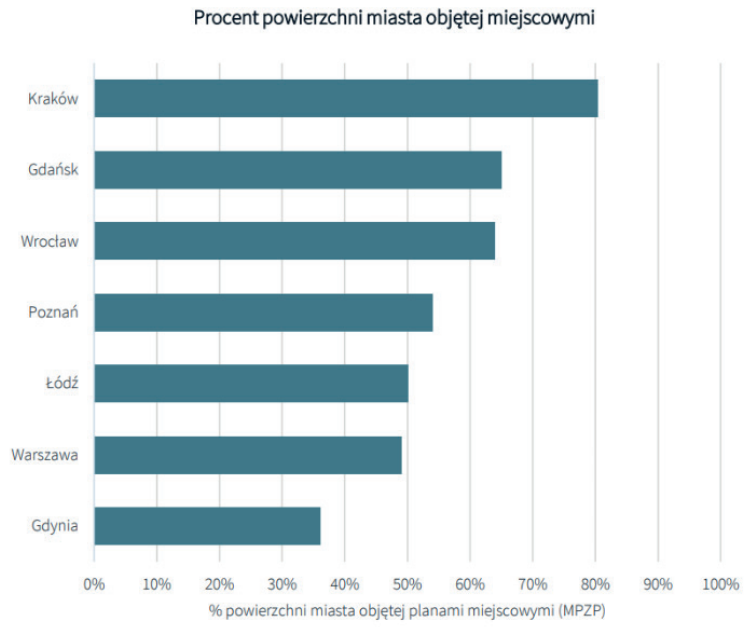


Źródło: Raport JLL

Kolejną tendencją obserwowaną na polskim rynku w ostatnich latach jest postępująca urbanizacja kraju. Istnieje duże prawdopodobieństwo, że w ciągu najbliższych 20 do 30 lat proces urbanizacji będzie nadal stanowił istotny czynnik napędzający popyt na polskim rynku mieszkaniowym. W trakcie urbanizacji liczba ludności na przedmieściach największych metropolii będzie prawdopodobnie rosła, liczba mieszkańców w granicach administracyjnych większości największych miast pozostanie stosunkowo stabilna, a liczba mieszkańców małych i średnich miast będzie malała.

Tendencja ta jest zbieżna z inicjatywami lokalnych samorządów dotyczącymi uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) w największych polskich aglomeracjach miejskich, co ma kluczowe znaczenie z perspektywy bieżącej i planowanej działalności Grupy. Na Datę Prospektu najlepiej pod tym względem wypada Kraków, Gdańsk i Wrocław, gdzie plany miejscowe obejmują odpowiednio 80%, 65% i 64% powierzchni administracyjnej danego miasta. Poznań również ma duży udział pokrycia planami miejscowymi wynoszący 54%, przy czym dodatkowe 25% powierzchni objęte jest procedurami opracowywania planów (łącznie 79%). W Warszawie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązują na 49% terytorium administracyjnego miasta, ale łącznie z obszarami, gdzie plany miejscowe są w trakcie opracowywania, stanowi to 78%.

Poniższy wykres przedstawia dane dotyczące procentowego udziału powierzchni polskich miast objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na Datę Prospektu.

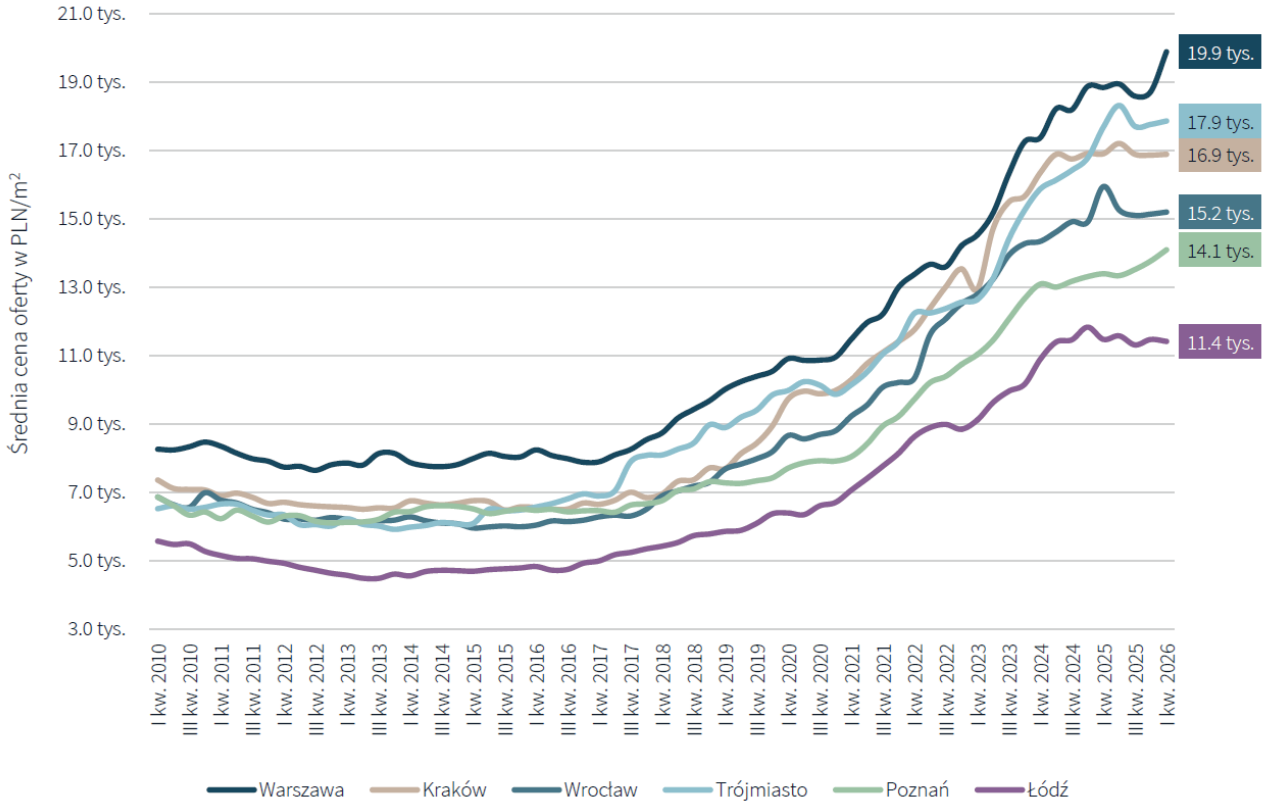


Źródło: Raport JLL

Średnie ceny ofertowe brutto lokali mieszkalnych na polskim rynku pierwotnym stopniowo rosły od 2016 roku. Po stosunkowo wysokich cenach w 2010 roku rynek pierwotny wszedł w okres korekty cen i stagnacji w latach 2011–2016, a stopniowy powrót do wzrostu rozpoczął się w 2017 roku. Lata 2021–2023 przyniosły rekordowe wzrosty cen na wszystkich analizowanych rynkach, przy czym średnie ceny ofertowe wzrosły o 52–62% w ciągu tych trzech lat. W 2024 roku wzrost cen wyhamował, a od 2025 roku ceny ustabilizowały się, przy czym jedynie Trójmiasto odnotowało bardziej zauważalny wzrost cen w 2025 roku.

W całym analizowanym okresie Warszawa pozostaje miastem z najwyższymi średnimi cenami. Trójmiasto odnotowało najbardziej dynamiczny wzrost cen, stając się drugim najdroższym rynkiem w Polsce. Kraków jest nieco dalej za Trójmiastem, za nim Wrocław, Poznań, a na końcu Łódź. Porównując średnie ceny w PLN za m^2 w latach 2010–2025, łączne wzrosty w tym okresie wahają się od około 106% w Łodzi do ponad 172% w Trójmieście. Na koniec pierwszego kwartału 2026 roku na średnie ceny mieszkań w ofercie w większości miast wpłynęła nowa podaż. W lokalizacjach, w których na rynek weszła znaczna liczba drogich lub droższych inwestycji, a sprzedano tańsze jednostki, ceny ofertowe wzrosły – jak miało to miejsce w Warszawie i w Poznaniu, co zostało zaprezentowane na wykresie przedstawionym poniżej. Na pozostałych rynkach kwartalna zmiana (tj. spadek albo wzrost) średniej ceny ofertowej nie przekroczyła 0,6%.

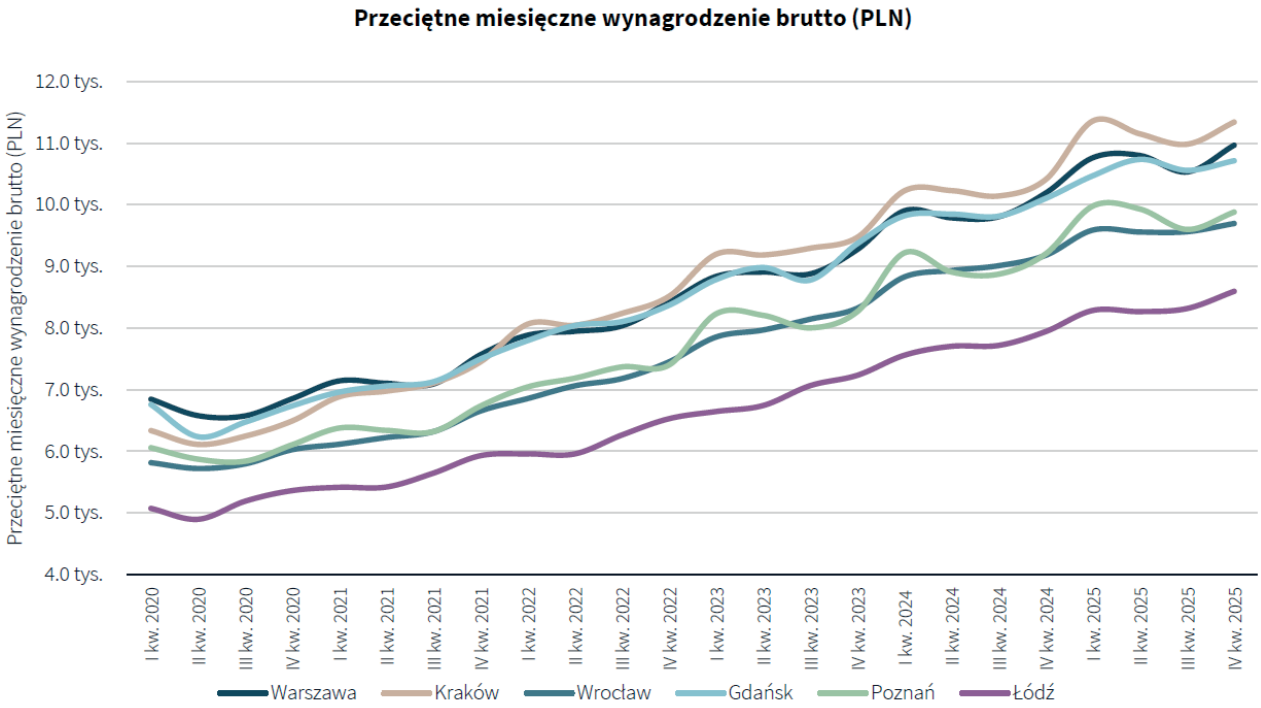
Poniższy wykres przedstawia średnie ceny ofertowe brutto (z VAT) w PLN za m^2 dla analizowanych miast w poszczególnych okresach.



Źródło: Raport JLL

Wzrostowi średnich cen lokali mieszkalnych towarzyszy wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w analizowanych miastach. Najwyższe przeciętne wynagrodzenia odnotowano w Krakowie, które na koniec 2025 roku wyniosły 11.339 PLN. W Warszawie wynagrodzenia te wyniosły 10.965 PLN, a w Gdańsku 10.713 PLN. Przeciętne wynagrodzenie w Poznaniu i Wrocławiu wyniosło odpowiednio 9.879 PLN i 9.694 PLN.

Poniższy wykres przedstawia przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w PLN w analizowanych miastach w poszczególnych okresach.

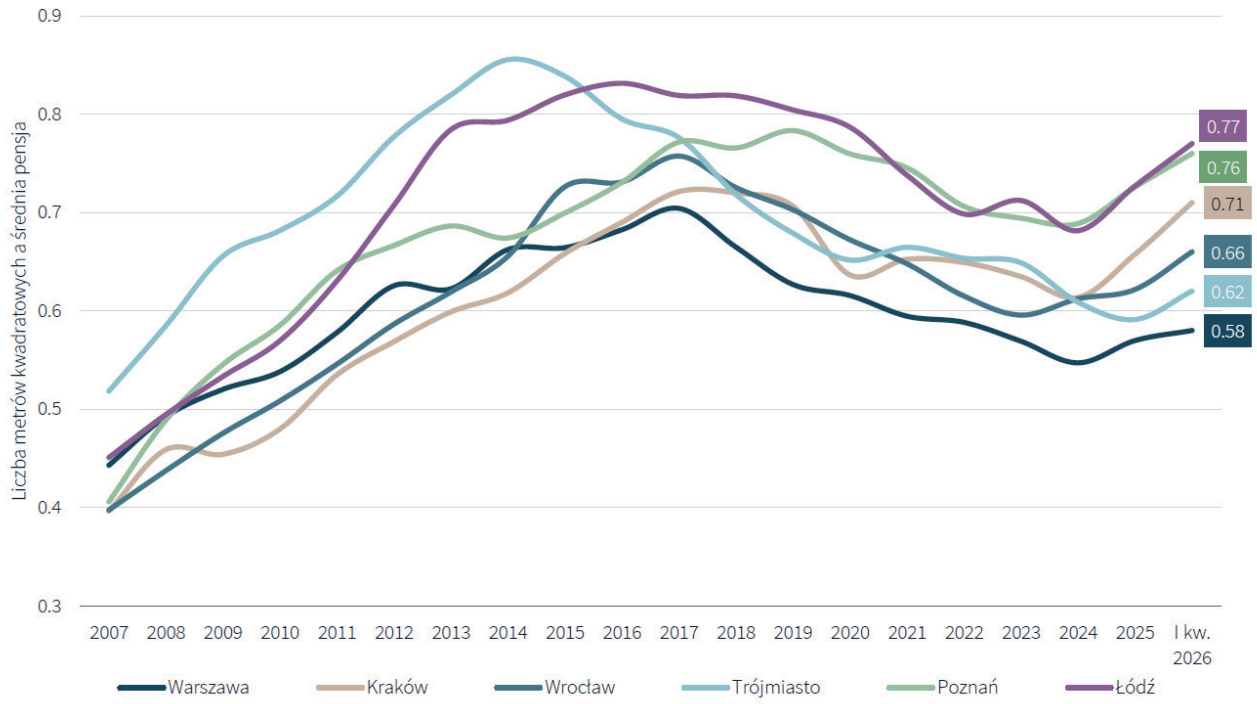


Źródło: Raport JLL

Dostępność cenowa mieszkań na rynku pierwotnym w Polsce podlegała wahaniom w ostatnich latach. Na większości rynków w latach 2017–2024 ceny mieszkań rosły szybciej niż wynagrodzenia, co spowodowało spadek dostępności mieszkań. W 2025 roku dostępność mieszkań zaczęła się poprawiać na większości analizowanych rynków dzięki szybszemu wzrostowi wynagrodzeń.

Na Datę Prospektu najbardziej dostępne cenowo spośród analizowanych rynków są Poznań i Łódź, gdzie za jedno przeciętne miesięczne wynagrodzenie można nabyć odpowiednio 0,77 m^2 oraz 0,76 m^2 mieszkania. Najmniej dostępny cenowo jest rynek warszawski, gdzie za jedno przeciętne miesięczne wynagrodzenie można nabyć 0,58 m^2 mieszkania.

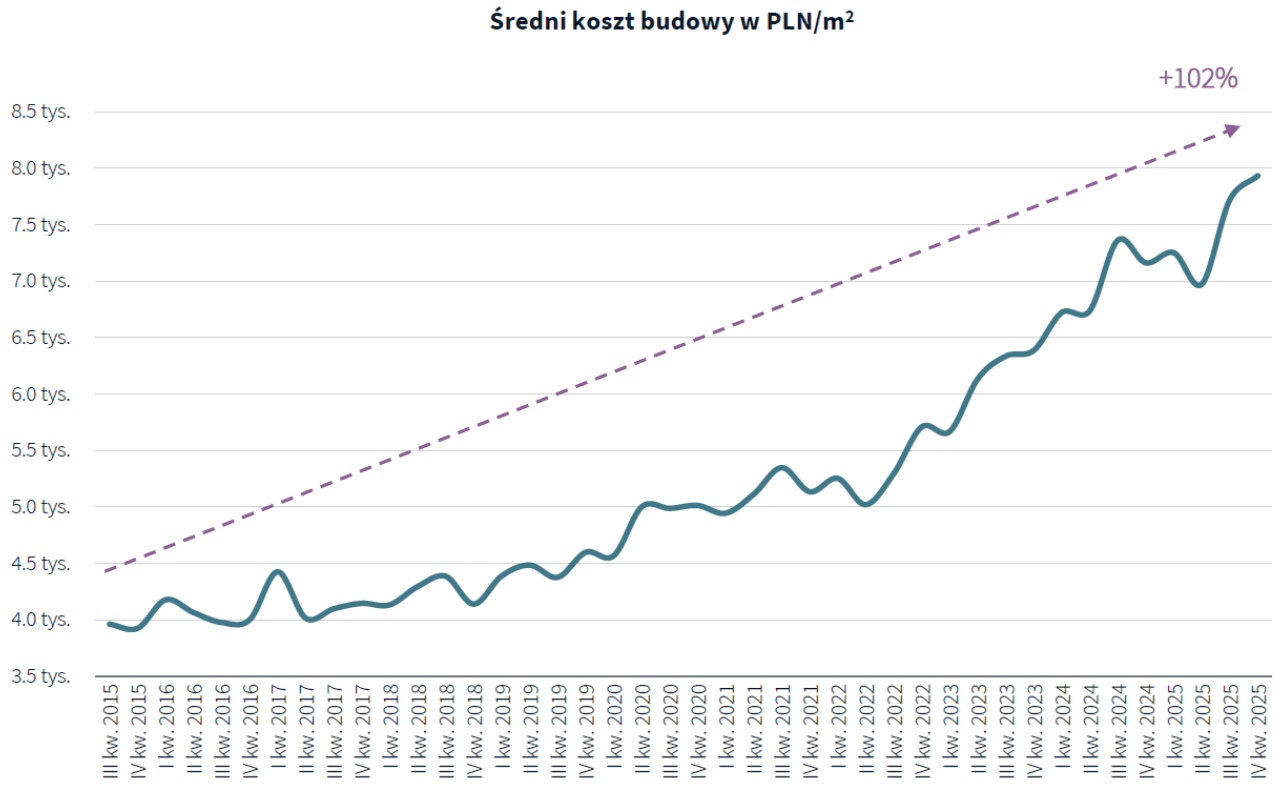
Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące średniej powierzchni użytkowej mieszkań, jaką można nabyć za jedno przeciętne miesięczne wynagrodzenie, w poszczególnych okresach w analizowanych miastach.



Źródło: Raport JLL

Na dostępność cenową mieszkań na polskich rynkach istotny wpływ miały rosnące koszty realizacji inwestycji i budowy, napędzane przez szereg czynników. Od 2015 roku średni koszt budowy nowego projektu mieszkaniowego wzrósł o 102%, przy czym szczytowy wzrost kosztów odnotowano w II kwartale 2022 roku, po którym nastąpił nieznaczny spadek w III kwartale 2024 roku. Struktura siły roboczej na rynku deweloperskim jest silnie uzależniona od ukraińskich pracowników płci męskiej, którzy stanowią 78% łącznego zatrudnienia w sektorze. Po wybuchu wojny na Ukrainie około 30% tej siły roboczej zdecydowało się powrócić do ojczyzny, jednak sytuacja od tamtej pory się ustabilizowała. Ponadto, planowane inwestycje infrastrukturalne w ciągu najbliższych dwóch do trzech lat mogą przyczynić się do wzrostu zapotrzebowania na zasoby i materiały budowlane. Może to skutkować presją na wzrost kosztów budowy, choć jej skala będzie zależeć od zdolności danego rynku i lokalnego harmonogramu realizowanych projektów. Wzrost średnich kosztów realizacji inwestycji wynika również ze wzrostu kosztów materiałów budowlanych w ostatnich latach, w szczególności po pandemii COVID-19, jednak we wrześniu 2025 roku koszty materiałów budowlanych wzrosły jedynie w trzech z dziewiętnastu kategorii materiałów, co w porównaniu z wrześniem 2024 roku odzwierciedla ogólny spadek kosztów materiałów o 0,7%. Na koniec czwartego kwartału 2025 roku średni koszt budowy mieszkania w standardzie deweloperskim szacowano na około 7,9 tys. PLN/m^2, a przy standardzie „pod klucz" na około 9,9 tys. PLN/m^2.

Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące średniego kosztu budowy w PLN za m^2 w poszczególnych okresach.



Źródło: Raport JLL

Wpływ migracji z Ukrainy na rynek mieszkaniowy w Polsce

Polska jest drugim krajem w Unii Europejskiej pod względem liczby obywateli Ukrainy korzystających z tymczasowej ochrony w UE. Liczba migrantów pozostaje wysoka pomimo zmian w decyzjach wielu migrantów dotyczących miejsca pobytu. Maksymalny napływ Ukraińców do Polski miał miejsce we wrześniu 2022 roku i wyniósł około 1,4 miliona osób. Według danych na koniec grudnia 2025 roku liczba migrantów z Ukrainy w Polsce wyniosła 969.240 osób. Według GUS w sierpniu 2025 roku około 67% wszystkich cudzoziemców pracujących w Polsce (około 739.400 osób) stanowili obywatele Ukrainy. Jednocześnie spośród 969.240 Ukraińców około 27,4% zamieszkuje w sześciu kluczowych aglomeracjach z perspektywy działalności Grupy, tj. w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi i Krakowie.

Odsetek Ukraińców planujących stały pobyt w Polsce stale rośnie. Duża część migrantów planuje pozostać w Polsce na dłużej: 51% przedwojennych imigrantów i 24% uchodźców planuje pozostać w Polsce na stałe, co zwiększa prawdopodobieństwo zakupu przez nich mieszkań. Ponadto 53% ukraińskich migrantów ma dzieci mieszkające w Polsce. Wszystkie te czynniki zwiększają potrzebę posiadania stabilnego mieszkania w Polsce.

Z perspektywy polskiego rynku mieszkaniowego Ukraińcy stanowią największą grupę wśród zagranicznych nabywców mieszkań w Polsce. Ich udział w zakupach mieszkań dokonywanych przez cudzoziemców wzrósł z 41,5% w 2021 roku do 52% w 2024 roku. Dynamiczny wzrost zakupów odnotowano w 2022 roku (z 4.400 do 7.200 lokali) w związku z wybuchem wojny na Ukrainie. W latach 2022–2024 liczba transakcji wahała się od 7.000 do 9.000 mieszkań rocznie. W 2024 roku Ukraińcy zakupili 9.000 mieszkań, co stanowi najwyższą liczbę w analizowanym okresie, przy czym najwięcej mieszkań zakupiono w Warszawie. Poza wpływem imigracji na zakup nieruchomości w Polsce, który nie jest wystarczająco duży, aby bezpośrednio oddziaływać na popyt i ceny mieszkań, na polski rynek mieszkaniowy wpływa również fakt, że siła robocza w polskim budownictwie jest silnie uzależniona od ukraińskich pracowników płci męskiej.

Zakończenie lub zawieszenie wojny w Ukrainie najprawdopodobniej odegra kluczową rolę w środowisku rynkowym w latach 2026–2030. Możliwe konsekwencje dla polskiego rynku, wynikające z zakończenia konfliktu zbrojnego przy zachowaniu suwerenności Ukrainy, mogą obejmować: (i) impuls dezinflacyjny i niższe stopy procentowe; (ii) niższe ceny gazu i ropy naftowej; (iii) wyższy poziom PKB przy wyższej konsumpcji i niższych kosztach produkcji; (iv) odczuwalne przez rynek mieszkaniowy efekty poprawy nastrojów konsumentów; (v) Polska może stać się ważnym centrum logistycznym i inwestycyjnym dla odbudowy Ukrainy, wzmacniając swoją pozycję w regionie i zwiększając tempo wzrostu PKB; oraz (vi) znaczna liczba uchodźców prawdopodobnie powróci na Ukrainę po zawieszeniu broni, jednak wynik netto tych transferów ludności, choć negatywny, będzie prawdopodobnie liczony w dziesiątkach tysięcy migrantów opuszczających Polskę i jako taki nie będzie istotny.

Kluczowe grupy popytowe na polskim rynku w perspektywie średnioterminowej

Zgodnie z Raportem JLL kluczowe grupy popytowe nabywców lokali mieszkalnych w perspektywie średnioterminowej to: (i) nabywcy mieszkań na własne potrzeby (kupujący za gotówkę); (ii) nabywcy mieszkań na własne potrzeby (kupujący ze środków z kredytów hipotecznych); (iii) inwestorzy kupujący mieszkania na wynajem (buy-to-rent); oraz (iv) Ukraińcy kupujący mieszkania na własne potrzeby w coraz większej skali.

Zgodnie z Raportem JLL, eksperci podkreślają wysoki poziom nieprzewidywalności prognoz w obecnej sytuacji. Oczekiwania dotyczące przyszłych zmian stóp procentowych NBP również znacznie się różnią, ale większość opinii zakłada, że pozostaną one niezmienione do końca 2026 roku lub nawet dłużej. Niższe stopy procentowe (widoczne w 2027 lub 2028 roku) będą prawdopodobnie stopniowo zwiększać liczbę zakupów kredytowanych na warunkach rynkowych w 2026 roku, powiększając jedną z dwóch głównych grup popytowych na polskim rynku (tj. nabywców korzystających z kredytu i kupujących mieszkania na własne potrzeby). Duża pula gotowych, niesprzedanych mieszkań będzie hamować wzrost cen w niektórych miastach, ale najpewniej nie w Warszawie ani Trójmieście, zachęcając posiadaczy oszczędności do zwiększenia zakupów mieszkaniowych. W przypadku Warszawy i Trójmiasta oczekuje się, że liczba transakcji dokonywanych przez tę grupę popytową będzie rosnąć w wyniku obaw przed dalszym wzrostem cen. Oczekuje się, że grupa nabywców kupujących na wynajem pozostanie ograniczona, ale niektórzy właściciele mogą zdecydować się na sprzedaż lokali o niższym standardzie energetycznym i zakup nowych. Ukraińscy migranci, stosunkowo nowa i niewielka kategoria nabywców, będą stopniowo zwiększać swoją obecność na rynku, poszukując wyższego standardu zamieszkania w Polsce.

Segmenty cenowe rynku mieszkaniowego w Polsce

Zgodnie z Raportem JLL, analiza polskiego rynku mieszkaniowego pozwala na wyodrębnienie czterech segmentów jakościowych i cenowych rynku mieszkań: (i) segmentu podstawowego (mieszkania o podstawowym standardzie); (ii) segmentu podwyższonego (mieszkania o podwyższonym standardzie); (iii) segmentu apartamentów; oraz (iv) segmentu apartamentów luksusowych. Kluczowe cechy każdego z segmentów cenowych i jakościowych, zgodnie z klasyfikacją przyjętą w Raporcie JLL, przedstawiono poniżej.

Charakterystyka poszczególnych segmentów cenowych

Segment podstawowy charakteryzuje się lokalizacją mieszkań, zazwyczaj w dzielnicach sąsiadujących z centrami miast lub na obrzeżach miast, z dala od głównych skupisk miejsc pracy. Lokale mieszkalne z tego segmentu wchodzą w skład dużych zespołów mieszkaniowych o wysokiej gęstości zabudowy, z ograniczoną liczbą miejsc parkingowych na parkingach zewnętrznych. Części wspólne i elewacje budynków charakteryzują się zazwyczaj zastosowaniem tańszych materiałów. Ogólny układ mieszkań i części wspólnych ogranicza powierzchnię użytkową do funkcjonalnego minimum, przy czym z jednego pionu komunikacyjnego dostępna jest duża liczba lokali.

Segment podwyższony podziela niektóre cechy charakterystyczne segmentu podstawowego, tj. wysoką intensywność zabudowy i peryferyjną lokalizację inwestycji, jednak z dobrym dostępem do komunikacji publicznej i infrastruktury społecznej, a co ważne – z dogodnym dojazdem do głównych skupisk miejsc pracy w danej aglomeracji. W tym segmencie cenowym powierzchnia użytkowa mieszkań jest zróżnicowana w poszczególnych kategoriach lokali w ramach danej inwestycji, jednak co do zasady mieszkania posiadają balkony lub tarasy, z wyjątkiem lokali jednopokojowych. Miejsca parkingowe są zazwyczaj zlokalizowane w garażu podziemnym z dostępem windą.

Segment apartamentów obejmuje lokale zlokalizowane w dzielnicach centralnych lub najlepszych lokalizacjach dzielnic sąsiadujących z centrum danej aglomeracji. Projekty z tego segmentu charakteryzują się szczegółowo zaprojektowanymi elewacjami (częściowo wykonanymi z lepszej jakości materiałów) i wnętrzami projektowanymi indywidualnie, a także oryginalną i atrakcyjną architekturą. Apartamenty oferują wysoki poziom prywatności i ponadnormatywną powierzchnię użytkową, niekiedy obejmującą lokale typu *penthouse*. Inwestycje wyposażone są w recepcję dla budynku lub zespołu budynków oraz dodatkowe funkcje rekreacyjne dostępne również dla osób z zewnątrz (spoza grona mieszkańców), a także całodobową ochronę.

Segment apartamentów luksusowych charakteryzuje się inwestycjami zlokalizowanymi w prestiżowych dzielnicach dużych miast, z wysokim poziomem prywatności. Projekty realizowane są z zastosowaniem specjalistycznych materiałów wykończeniowych i są zazwyczaj wyposażone w przestronne lobby z recepcją oferującą usługi concierge, całodobową ochronę oraz dodatkowe funkcje rekreacyjne dostępne wyłącznie dla mieszkańców inwestycji. Apartamenty luksusowe oferują ponadnormatywną powierzchnię użytkową z indywidualnie zaprojektowanymi wnętrzami, ponadprzeciętnie dużymi przeszkleniami i wyróżniają się wyjątkową architekturą.

Dynamika segmentów cenowych

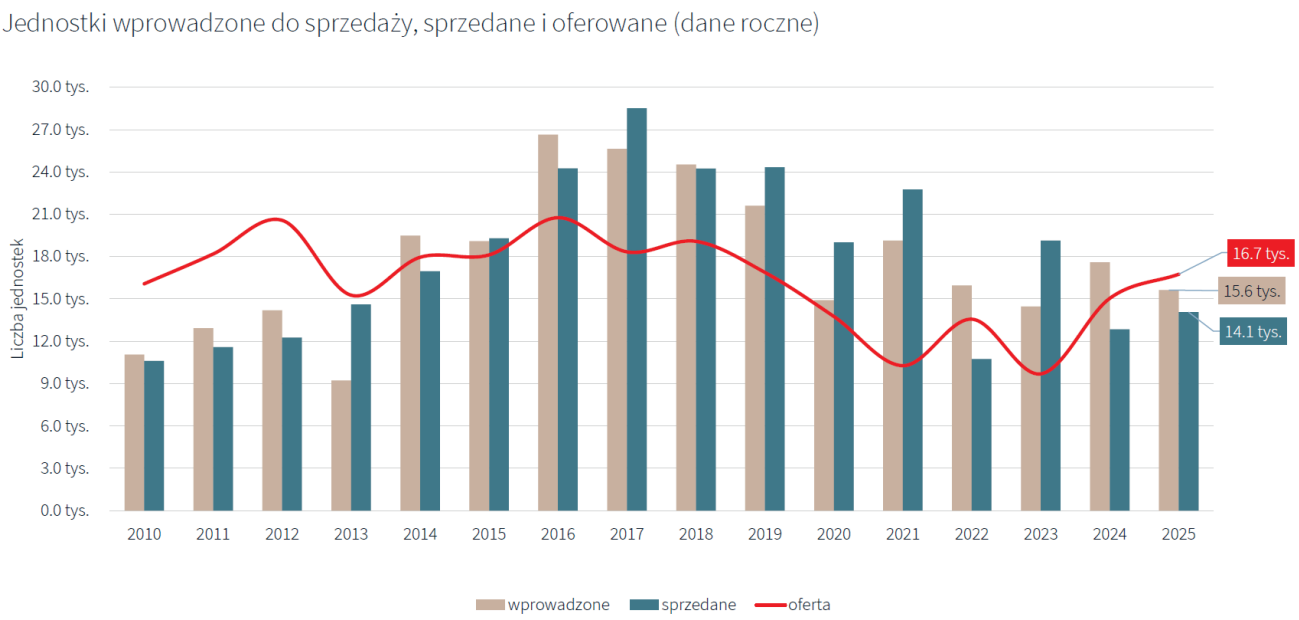
W sześciu polskich aglomeracjach miejskich, w których Grupa prowadzi działalność, segment podstawowy stanowi większość oferty, a jego udział wahał się między 65% a 74% całkowitej oferty od 2020 roku. Udział segmentu podwyższonego w rynku wynosi od 21% do 27%, natomiast segment apartamentów (obejmujący również kategorię apartamentów luksusowych) stanowi najmniejszy rynek, z udziałem wynoszącym od 5% do 13% całkowitej oferty od 2020 roku. Wyjątkiem jest Trójmiasto, które charakteryzuje się najwyższym udziałem lokali z segmentu apartamentów i apartamentów luksusowych spośród wszystkich głównych polskich rynków, wynoszącym około 25% całkowitej oferty na koniec 2025 roku.

Opis rynków mieszkaniowych w poszczególnych miastach w Polsce

Warszawa

Warszawa jest największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce, charakteryzującym się ponadto największym udziałem zakupów dokonywanych przez cudzoziemców oraz najwyższymi cenami za m^2 powierzchni lokalu spośród analizowanych rynków. Wybuch pandemii COVID-19 w 2020 roku spowodował znaczący spadek sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku warszawskim, po którym nastąpił okres poprawy rynku w 2021 roku. Kryzys w 2022 roku wywołany wojną w Ukrainie i wysoką inflacją negatywnie wpłynął na sprzedaż, która spadła poniżej poziomów obserwowanych w czasie pandemii COVID-19. Następnie rynek uległ kolejnej poprawie w 2023 roku, przede wszystkim dzięki programowi Bezpieczny Kredyt 2%. Od początku 2024 roku, wraz z zakończeniem programu, sprzedaż mieszkań znacznie spadła. W każdym z ostatnich ośmiu kwartałów deweloperzy wprowadzili na rynek więcej mieszkań niż sprzedali, co spowodowało wzrost oferty na rynku warszawskim na koniec 2025 roku do 16.700 mieszkań. Sprzedaż mieszkań między II kwartałem 2024 roku a II kwartałem 2025 roku ustabilizowała się na poziomie 3.000 do 3.300 lokali kwartalnie, osiągając wielkość 3.900 lokali sprzedanych w IV kwartale 2025 roku (przy nowej podaży lokali wprowadzonych na rynek w tym samym okresie wynoszącej 4.400). W I kwartale 2026 roku deweloperzy w Warszawie sprzedali 4.500 mieszkań, co stanowi wzrost o 16,7% w porównaniu z kwartałem wcześniejszym. Szacowany realny deficyt mieszkaniowy w Warszawie (z wyłączeniem migracji wojennej) wynosi około 193.000 lokali.

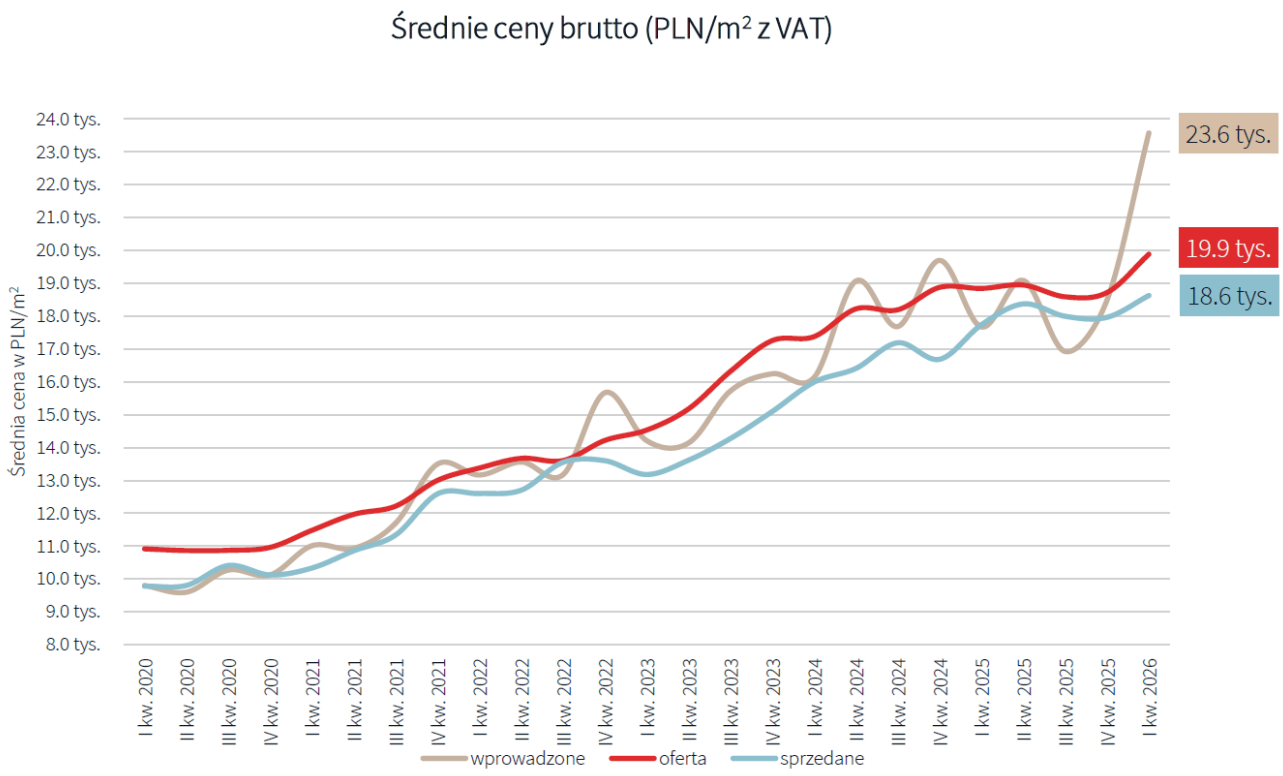
Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące rocznej liczby lokali: (i) wprowadzonych na rynek; (ii) sprzedanych; oraz (iii) pozostających w ofercie na rynku warszawskim.



Źródło: Raport JLL

Od początku I kwartału 2020 roku obserwuje się stały wzrost średnich cen ofertowych w Warszawie. Najszybszy wzrost cen odnotowano w okresach szczytowej sprzedaży, po raz pierwszy w 2021 roku, kiedy popyt był silnie pobudzony przez niskie stopy procentowe. Średnia cena ofertowa wzrosła wówczas o 18% rok do roku. Najwyższe tempo wzrostu w analizowanym okresie odnotowano w 2023 roku. Średnia cena ofertowa w Warszawie wzrosła o 21% rok do roku. Było to spowodowane wzrostem sprzedaży mieszkań, spowodowanym realizacją programu Bezpieczny Kredyt 2%. W 2024 roku wzrost cen mieszkań w Warszawie wyhamował do 9% rok do roku. Spadek tempa wzrostu był spowodowany spowolnieniem sprzedaży mieszkań. Jednak średnia cena ofertowa znacznie wzrosła z powodu zmiany w strukturze oferty nowych mieszkań, gdyż deweloperzy wprowadzili do oferty droższe inwestycje adresowane do zamożnych klientów, którzy kupowali mieszkania głównie za gotówkę. W I kwartale 2026 roku średnia cena ofertowa mieszkań w Warszawie wzrosła o 6,2%, co było w dużej mierze spowodowane wysoką średnią ceną nowo wprowadzonych jednostek (+27,5% kdk). Średnia cena sprzedanych mieszkań również odnotowała wzrost o 3,7% kdk. W I kwartale 2026 roku średnia cena ofertowa wyniosła: (i) 19.900 PLN/m^2 dla lokali w ofercie; (ii) 23.600 PLN/m^2 dla lokali nowo wprowadzonych do oferty; oraz (iii) 18.600 PLN/m^2 dla lokali sprzedanych.

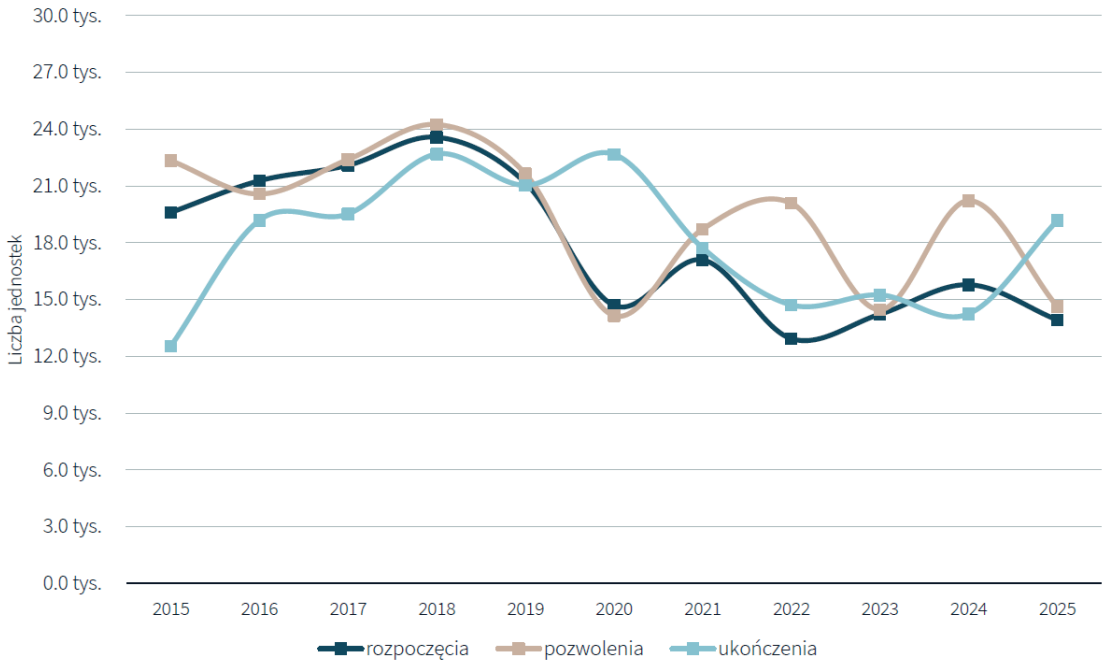
Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące kwartalnych średnich cen (PLN/m^2 z VAT) w Warszawie dla: (i) lokali w ofercie; (ii) lokali nowo wprowadzonych do oferty; oraz (iii) lokali sprzedanych.



Źródło: Raport JLL

W latach 2015–2021, a także w 2023 roku, deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe w Warszawie rozpoczynali budowę większości mieszkań, na które uzyskali pozwolenia na budowę. W latach 2022 i 2024 zaobserwowano znaczące spowolnienie w liczbie rozpoczynanych budów, co było związane z pogorszeniem się warunków rynkowych. W analizowanym okresie 2015–2025 widoczny jest wyraźny trend spadkowy liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w Warszawie. W ciągu ostatnich pięciu lat deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe rozpoczynali budowę średnio nieco poniżej 14.800 mieszkań rocznie i uzyskiwali pozwolenia na budowę średnio 17.600 mieszkań. W 2025 roku zaobserwowano spowolnienie obu wskaźników: wydano pozwolenia na budowę 14.600 mieszkań (o 28% mniej niż w roku poprzednim) i rozpoczęto budowę 13.900 mieszkań (o 12% mniej niż w roku poprzednim). W I kwartale 2026 roku deweloperzy rozpoczęli budowę 2.800 mieszkań, ukończyli budowę 2.400 mieszkań i otrzymali pozwolenia na budowę 2.600 mieszkań.

Poniższy wykres przedstawia liczbę mieszkań, dla których wydano pozwolenia na budowę oraz liczbę mieszkań, których budowę rozpoczęto i ukończono (deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe) w Warszawie.



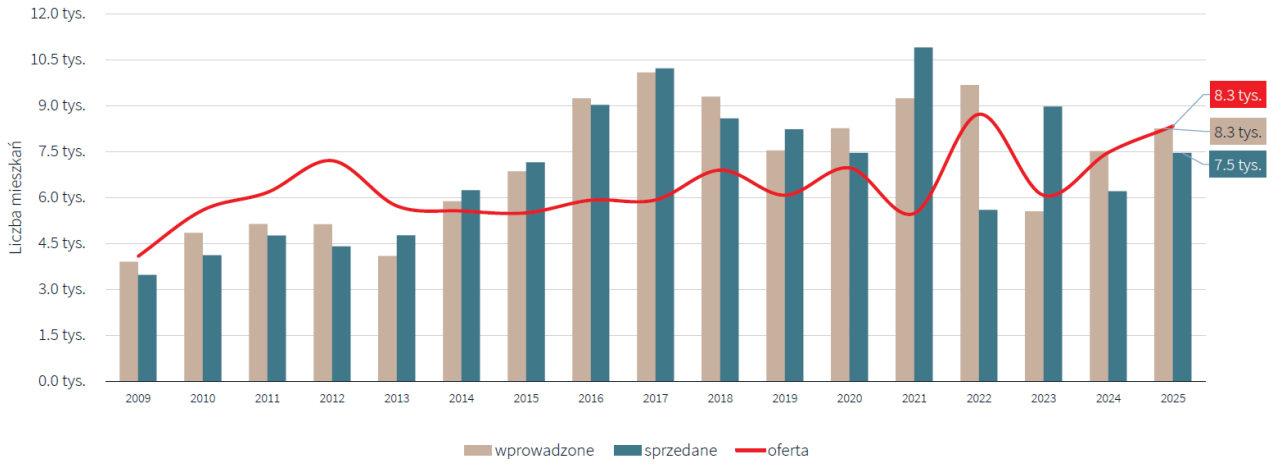
Źródło: Raport JLL

Trójmiasto

W Trójmieście, podobnie jak na innych największych rynkach mieszkaniowych w Polsce, skutki pandemii COVID-19 spowodowały problemy z pozyskiwaniem gruntów i procedurami administracyjnymi, w tym z uzyskaniem pozwoleń na budowę, co doprowadziło do zmniejszenia oferty lokali mieszkalnych od II kwartału 2020 roku. Pod koniec II kwartału 2022 roku deweloperzy na największych rynkach przyspieszyli wprowadzanie projektów do sprzedaży, aby rozpocząć sprzedaż przed wejściem w życie nowej ustawy deweloperskiej. Skala tych wprowadzeń była największa w Trójmieście, gdzie deweloperzy wystawili na sprzedaż rekordową liczbę 4.600 mieszkań, co doprowadziło do rekordowej łącznej oferty wynoszącej 9.500 lokali mieszkalnych. Równocześnie, głównie z powodu rosnących stóp procentowych, popyt na rynkach mieszkaniowych gwałtownie spadł. W 2023 roku program Bezpieczny Kredyt 2% znacząco wzmocnił popyt, co w Trójmieście spowodowało wzrost sprzedaży do 9.000 lokali mieszkalnych. Od początku 2024 roku do II kwartału 2025 roku deweloperzy skupiali się na uzupełnianiu oferty, mimo spadku popytu po zakończeniu programu BK2. Oferta na koniec II kwartału 2025 roku osiągnęła 8.840 lokali, a jednocześnie rynek trójmiejski odnotował znaczący wzrost sprzedaży (2.115 lokali), podczas gdy inne rynki nadal notowały słabszy kwartał. W ostatnim kwartale 2025 roku oferta wyniosła 8.300 lokali, sprzedaż 1.900 lokali, a nowa podaż lokali wprowadzonych do oferty 2.000 lokali. W I kwartale 2026 roku, pomimo że w Trójmieście liczba transakcji wyniosła 1.900 i sprzedaż nieco spadła (-1,3% kwartał do kwartału), wyniki sprzedaży są nadal znacznie lepsze niż rok wcześniej (wzrost o 25,5% rok do roku). Szacowany realny deficyt mieszkaniowy w Trójmieście (z wyłączeniem migracji wojennej) wynosi około 96.000 lokali.

Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące rocznej liczby lokali: (i) wprowadzonych na rynek; (ii) sprzedanych; oraz (iii) pozostających w ofercie na rynku trójmiejskim.

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie

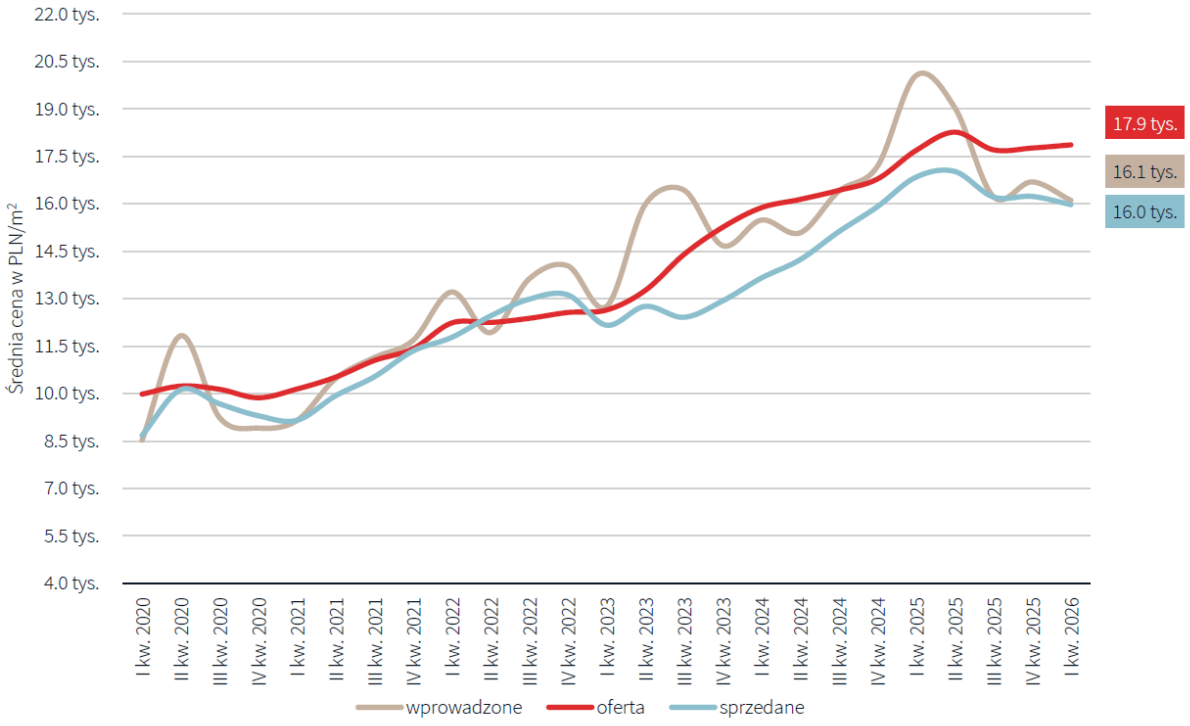


Źródło: Raport JLL

Od początku I kwartału 2020 roku obserwuje się stały wzrost średnich cen ofertowych w Trójmieście. Najszybszy wzrost cen w Trójmieście odnotowano w latach 2021 i 2023, napędzany wysokim popytem na mieszkania, wspieranym przez niskie stopy procentowe w 2021 roku (ponad 16% rok do roku) i później przez program Bezpieczny Kredyt 2% w 2023 roku (ponad 21% rok do roku). W 2024 roku wzrost cen mieszkań w Trójmieście wyhamował do 10% rocznie. Spadek tempa wzrostu był spowodowany przede wszystkim wprowadzaniem do oferty tańszych inwestycji. Jednak w I połowie 2025 roku deweloperzy w Trójmieście zaczęli wprowadzać droższe inwestycje mieszkaniowe, co skutkowało szybszym wzrostem średniej ceny za m^2. W I połowie roku odnotowano wzrost o tej ceny o 9%. W III kwartale 2025 roku średnia cena ofertowa spadła o 3,1% kwartał do kwartału, co było spowodowane dużą pulą nowych mieszkań z segmentu podstawowego wprowadzonych do oferty. Średnia cena ofertowa w I kwartale 2026 roku pozostała stosunkowo stabilna, z różnicami nieprzekraczającymi 1 punktu procentowego. W I kwartale 2026 roku średnia cena wyniosła: (i) 17.900 PLN/m^2 dla lokali w ofercie; (ii) 16.100 PLN/m^2 dla lokali nowo wprowadzonych do oferty; oraz (iii) 16.000 PLN/m^2 dla lokali sprzedanych.

Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące kwartalnych średnich cen (PLN/m^2 z VAT) w Trójmieście dla: (i) lokali w ofercie; (ii) lokali nowo wprowadzonych do oferty; oraz (iii) lokali sprzedanych.

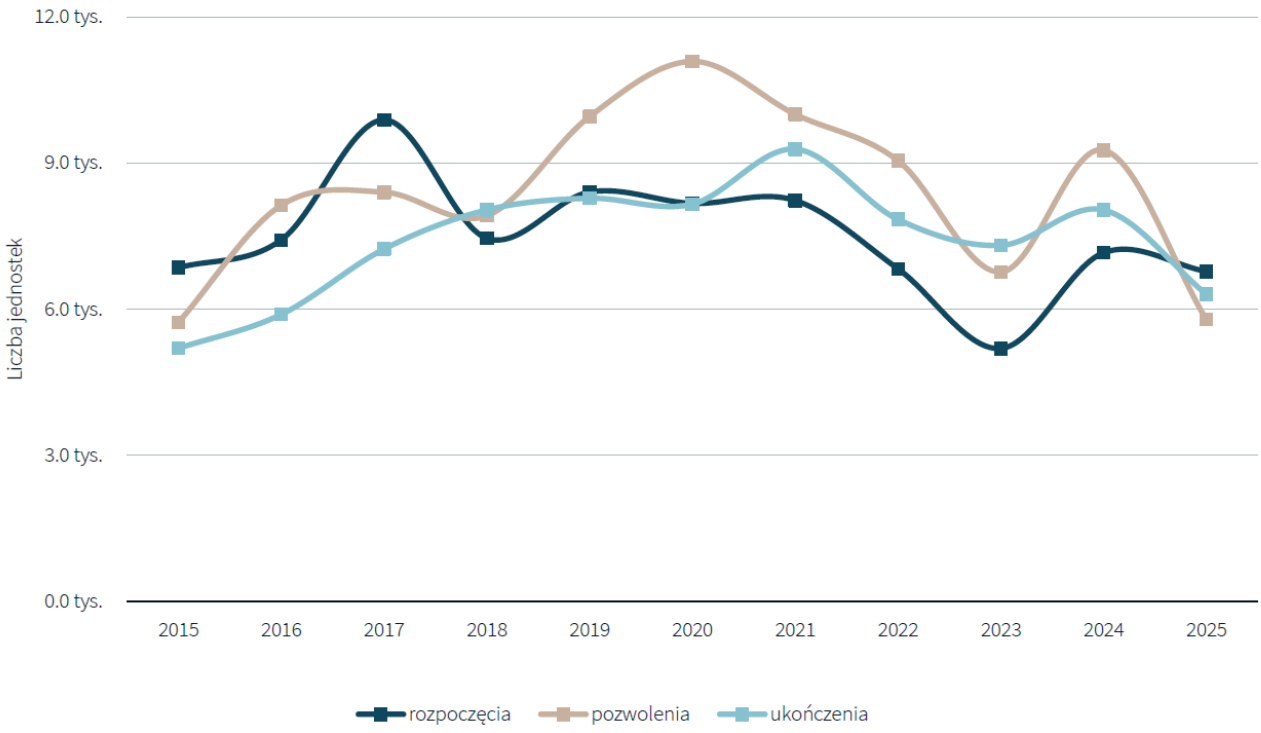
Średnie ceny mieszkań wprowadzonych, sprzedanych i pozostających w ofercie (PLN/m^2 z VAT)



Źródło: Raport JLL

W Trójmieście, począwszy od 2019 roku do końca 2024 roku, utrzymywała się nadwyżka liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia, w porównaniu do liczby mieszkań, których budowa się rozpoczęła. Średnio różnica ta wynosiła około 2.000 lokali rocznie. Oznacza to, że deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe w Trójmieście dysponowali znacznym zapasem wydanych pozwoleń budowlanych i mogli szybko rozpoczynać budowę nowych inwestycji. W 2025 roku liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia w Trójmieście, wyniosła 5.800 lokali, czyli mniej niż liczba lokali, których budowa się rozpoczęła (nieco poniżej 6.800). Rok do roku liczby te były odpowiednio o 38% i 5% niższe niż w roku poprzednim. Podobnie jak w innych miastach, w Trójmieście w 2025 roku widoczny jest spadek aktywności budowlanej. W I kwartale 2026 roku w całym Trójmieście wydano pozwolenia na budowę ponad 2,1 tys. mieszkań. Deweloperzy rozpoczęli budowę prawie 2,5 tys. lokali, jednak ukończyli budowę tylko 689 mieszkań.

Poniższy wykres przedstawia liczbę lokali, dla których wydano pozwolenia na budowę oraz liczbę mieszkań, których budowę rozpoczęto i ukończono (deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe) w Trójmieście.



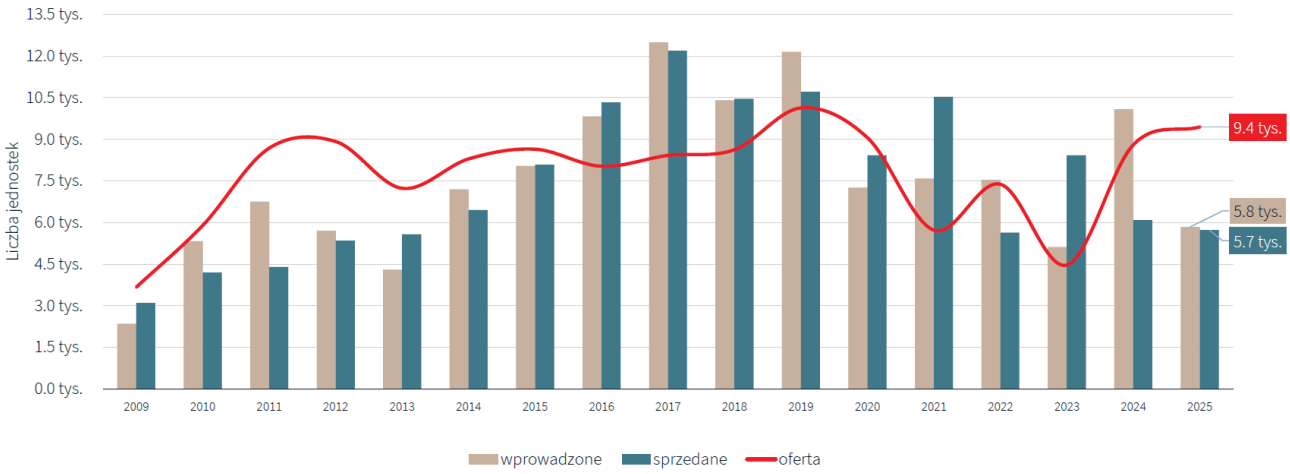
Źródło: Raport JLL

Wrocław

We Wrocławiu, podobnie jak w Warszawie i Krakowie, wpływ pandemii COVID-19 oraz zmiany w planowaniu urbanistycznym i polityce rządowej spowodowały problemy z pozyskiwaniem gruntów i procedurami administracyjnymi, w tym z uzyskaniem pozwoleń na budowę. W 2022 roku sprzedaż mieszkań we Wrocławiu spadła poniżej 5.700 lokali, co jest porównywalne z półrocznym wynikiem z 2021 roku. W 2023 roku program Bezpieczny Kredyt 2% znacząco wzmocnił popyt, co we Wrocławiu spowodowało wzrost sprzedaży do 8.500 lokali. W pierwszych trzech kwartałach 2024 roku deweloperzy skupiali się na uzupełnianiu podaży, mimo zauważalnego spadku popytu. Oferta na koniec III kwartału 2024 roku osiągnęła 8.700 lokali, a na koniec czerwca 2025 roku – 9.771 lokali, przy czym sprzedaż nie nadążała za podażą wprowadzaną na rynek. W II połowie 2025 roku sprzedaż mieszkań we Wrocławiu przewyższyła liczbę mieszkań wprowadzonych na rynek w obu kwartałach, co pozwoliło deweloperom zmniejszyć podaż mieszkań do 9.445 lokali (przy sprzedaży wynoszącej 1.700 lokali w ostatnim kwartale 2025 roku i nowej podaży lokali wprowadzonych do oferty w tym samym okresie wynoszącej 1.500 lokali). W I kwartale 2026 roku sprzedaż utrzymała się na dość dobrym poziomie 1,7 tys. transakcji, a oferta pozostała na podobnym poziomie jak na koniec 2025 roku. Wskaźnik relacji sprzedaży do oferty uległ poprawie, a rynek zmierza w kierunku równowagi popytu i podaży. Szacowany realny deficyt mieszkaniowy we Wrocławiu (z wyłączeniem migracji wojennej) wynosi około 81.000 lokali.

Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące rocznej liczby lokali: (i) wprowadzonych na rynek; (ii) sprzedanych; oraz (iii) pozostających w ofercie na rynku wrocławskim.

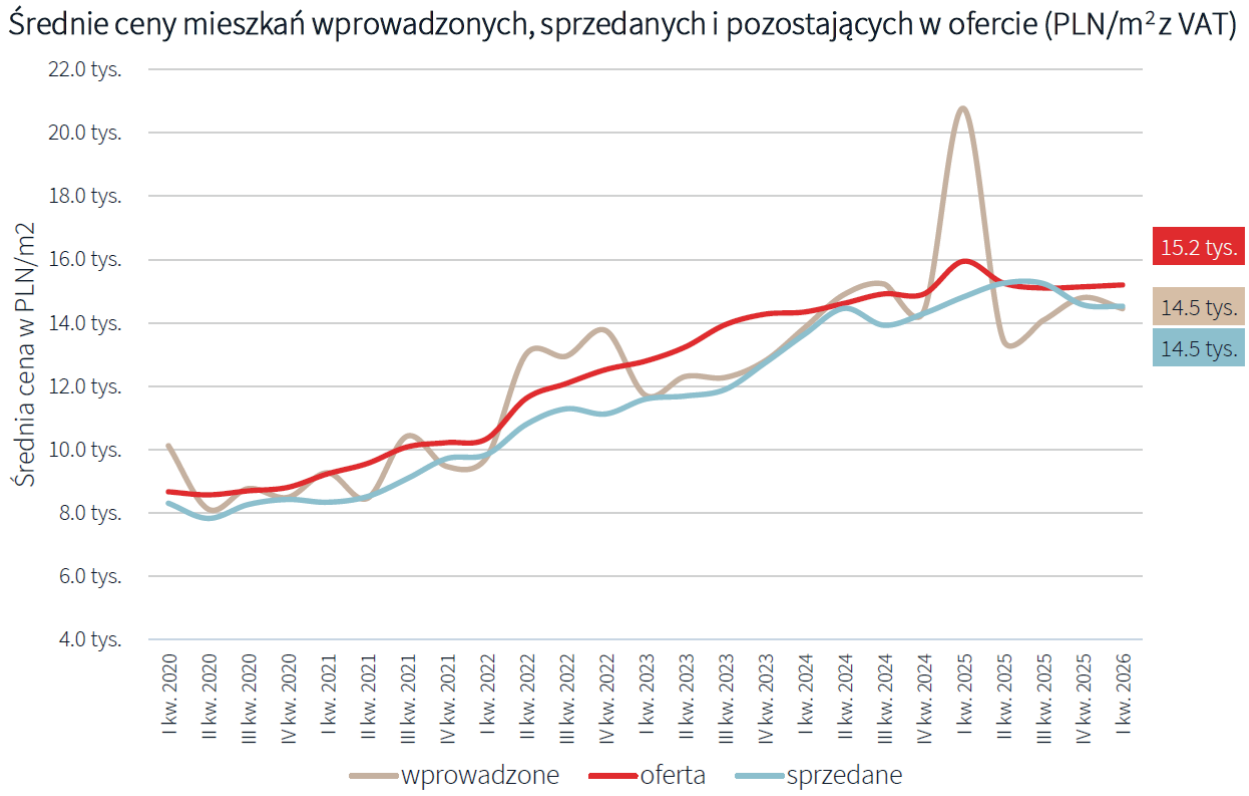
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie



Źródło: Raport JLL

Od początku I kwartału 2020 roku do I kwartału 2025 roku obserwuje się stały wzrost średnich cen ofertowych we Wrocławiu. Najszybszy wzrost cen we Wrocławiu odnotowano w 2022 roku, inaczej niż w Warszawie. W 2022 roku średnia cena ofertowa mieszkań na rynku wrocławskim wzrosła o 23%, co było związane m.in. z wysoką inflacją, która przyczyniła się do gwałtownego wzrostu cen mieszkań wystawionych na sprzedaż. Ceny wzrosły również o ponad 10% rocznie (14–16%) w latach 2021 i 2023, napędzane wysokim popytem na mieszkania, wspieranym przez niskie stopy procentowe (2021) i później przez program Bezpieczny Kredyt 2% w 2023 roku. W 2024 roku wzrost cen mieszkań we Wrocławiu wyhamował do 4% rocznie. Ze względu na wysoką podaż mieszkań konkurencja między deweloperami nasiliła się i ceny przestały gwałtownie rosnąć. W I kwartale 2025 roku średnia cena ofertowa wzrosła o prawie 1.000 PLN/m^2 z powodu droższych lokali wprowadzanych do oferty, jednak w kolejnym kwartale uległa korekcie o 4,3%. W I kwartale 2026 roku, już czwarty kwartał z rzędu, deweloperzy we Wrocławiu wprowadzali mieszkania wycenione poniżej średniej ceny oferty. Średnia cena nowej podaży wyniosła prawie 14.500 PLN/m^2, czyli o 2,3% niżej niż w poprzednim kwartale. Średnia cena mieszkań oferowanych we Wrocławiu na koniec I kwartału 2026 roku pozostała stabilna w porównaniu z końcem 2025 roku, natomiast w ujęciu rocznym spadła o 4,7%. W I kwartale 2026 roku średnia cena ofertowa na rynku wrocławskim wyniosła: (i) 15.200 PLN/m^2 dla lokali w ofercie; (ii) 14.500 PLN/m^2 dla lokali nowo wprowadzonych do oferty; oraz (iii) 14.500 PLN/m^2 dla lokali sprzedanych.

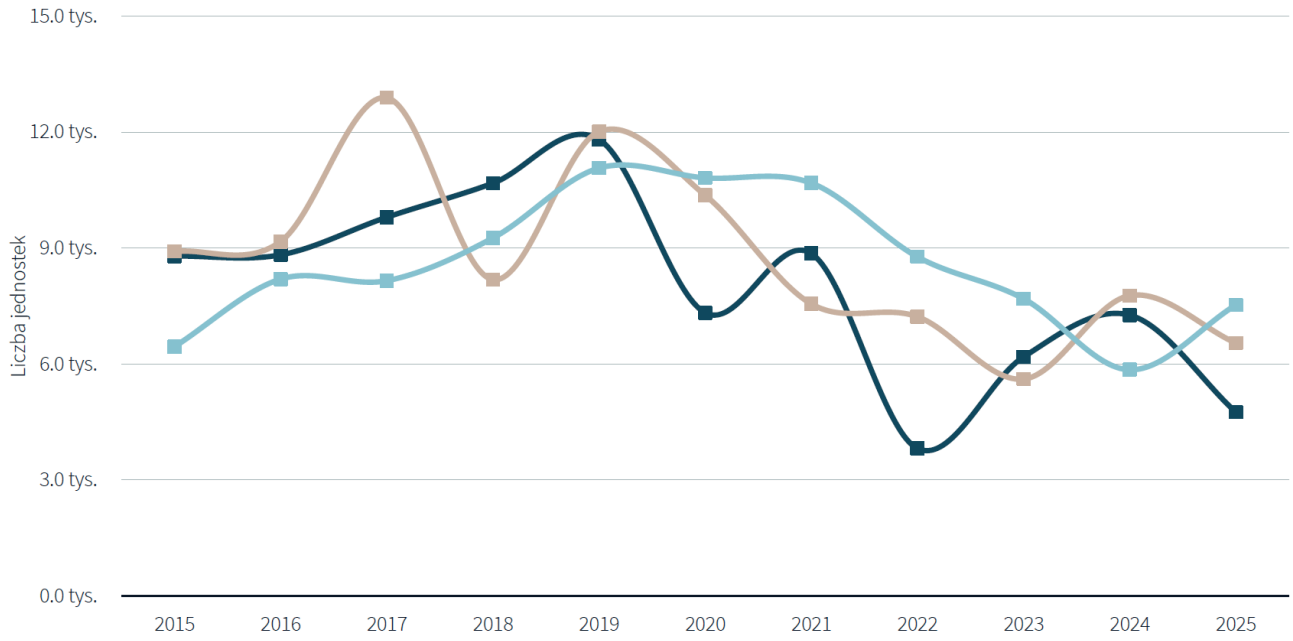
Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące kwartalnych średnich cen (PLN/m^2 z VAT) we Wrocławiu dla: (i) lokali w ofercie; (ii) lokali nowo wprowadzonych do oferty; oraz (iii) lokali sprzedanych.



Źródło: Raport JLL

We Wrocławiu w latach 2015–2025 obserwowano znaczące roczne wahania zarówno w liczbie mieszkań, których budowę rozpoczęto, jak i w liczbie mieszkań, na których budowę uzyskano pozwolenia. Widoczny jest również wyraźny trend spadkowy obu wskaźników. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia we Wrocławiu w ciągu ostatnich pięciu lat, wynosiła średnio nieco poniżej 7.000 mieszkań rocznie, natomiast liczba mieszkań, których budowa się rozpoczęła, wynosiła średnio 6.200 mieszkań. W latach 2022 i 2025 widoczne jest spowolnienie w uruchamianiu nowych budów przez deweloperów – w 2022 roku z powodu pogarszającej się sytuacji makroekonomicznej, a w 2025 roku w wyniku konieczności ograniczenia nowych wprowadzeń do oferty ze względu na wysoką podaż mieszkań. W 2025 roku deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe we Wrocławiu otrzymali pozwolenia na budowę 6.500 mieszkań i rozpoczęli budowę 4.800 mieszkań. W I kwartale 2026 roku rozpoczęto budowę zaledwie 895 lokali, ukończono realizację blisko 2 tys. i wydano pozwolenia na budowę ponad 2,2 tys. mieszkań.

Poniższy wykres przedstawia liczbę mieszkań, dla których wydano pozwolenia na budowę oraz liczbę mieszkań, których budowę rozpoczęto i ukończono (deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe) we Wrocławiu.



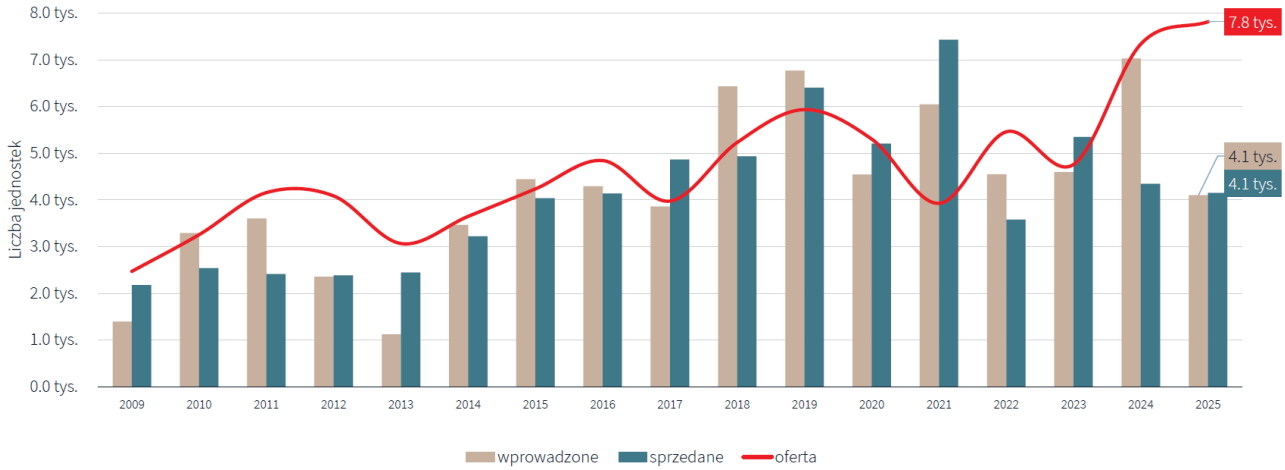
Źródło: Raport JLL

Poznań

Poznański rynek mieszkaniowy charakteryzuje się stabilnością pod względem podaży i popytu, zarówno w okresach kryzysu, jak i dobrej koniunktury. Jest to piąty co do wielkości rynek w Polsce pod względem jego wielkości. Negatywny wpływ pandemii COVID-19 na rynek poznański w 2020 roku był mniejszy niż w innych miastach, a największą liczbę transakcji odnotowano w 2021 roku – sprzedaż 7.400 lokali. Podobnie jak w innych miastach, było to spowodowane dużym udziałem zakupów inwestycyjnych na rynku nieruchomości. W 2022 roku, zgodnie z trendem w innych miastach, odnotowano znaczący spadek sprzedaży, a następnie pobudzenie rynku w 2023 roku. Sprzedaż wzrosła do 5.300 lokali, co jest wynikiem wyższym niż w 2020 roku. W I połowie 2024 roku, podobnie jak w innych dużych miastach, w Poznaniu odnotowano znaczący wzrost oferty mieszkaniowej, będący efektem intensywnych nowych budów połączonych z jednoczesnym spadkiem popytu. Od II połowy 2024 roku deweloperzy spowolnili wprowadzenia nowych projektów, jednak sprzedaż nie przewyższyła nowej podaży. Na koniec II kwartału 2025 roku rynek dysponował rekordową podażą blisko 8.000 lokali. W II połowie 2025 roku deweloperzy znacząco wyhamowali nowe wprowadzenia lokali do oferty, a sprzedaż mieszkań nieznacznie wzrosła. Pozwoliło to na niewielkie zmniejszenie podaży mieszkań, która na koniec 2025 roku wyniosła 7.800 lokali w ofercie. Sprzedaż w IV kwartale 2025 roku wyniosła 1.153 lokale i była umiarkowana dla tego rynku, przy nowej podaży wynoszącej jedynie 900 lokali mieszkalnych. W I kwartale 2026 roku utrzymał się trend wzrostu sprzedaży – sprzedano 1,3 tys. mieszkań, podczas gdy do oferty wprowadzono ich 900. W rezultacie całkowita oferta nieco spadła - do poziomu 7,7 tys. mieszkań. Szacowany realny deficyt mieszkaniowy w Poznaniu (z wyłączeniem migracji wojennej) wynosi około 48.000 lokali.

Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące rocznej liczby lokali: (i) wprowadzonych na rynek; (ii) sprzedanych; oraz (iii) pozostających w ofercie na rynku poznańskim.

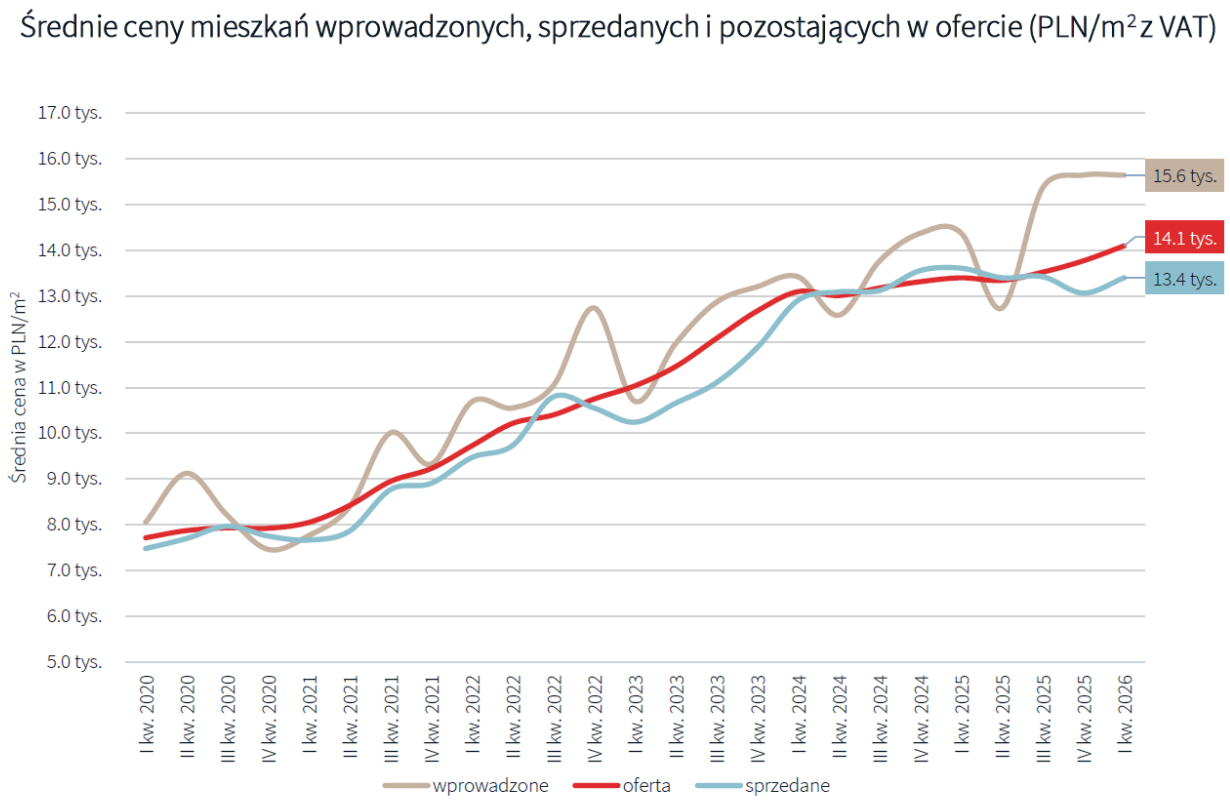
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie



Źródło: Raport JLL

Najszybszy wzrost cen w Poznaniu, podobnie jak na rynku wrocławskim, odnotowano w 2022 roku, zwłaszcza w I połowie roku. Średnia cena ofertowa wzrosła w tym roku o 21% rok do roku, co było związane m.in. z wysoką inflacją, która doprowadziła do gwałtownego wzrostu cen mieszkań wystawionych na sprzedaż. Ceny wzrosły również o ponad 10% rocznie (16–18%) w latach 2021 i 2023, napędzane wysokim popytem na mieszkania, wspieranym przez niskie stopy procentowe w 2021 roku i później przez program Bezpieczny Kredyt 2% w 2023 roku. W 2024 roku wzrost cen mieszkań w Poznaniu wyhamował do 5% rocznie. Spadek tempa wzrostu był spowodowany zmniejszeniem sprzedaży, ale także stabilizacją kosztów. Ze względu na wysoką podaż konkurencja między deweloperami nasiliła się, eliminując możliwość szybkich podwyżek cen obserwowanych wcześniej. W 2025 roku średni wzrost cen był jeszcze niższy i wyniósł 3% rocznie. Wzrost ten był spowodowany przede wszystkim wprowadzaniem do sprzedaży w II połowie 2025 roku inwestycji z wyjątkowo wysokimi cenami. Średnia cena ofertowa na koniec marca 2026 roku wynosiła 14.100 PLN/m^2. Wzrost w ujęciu kwartalnym wyniósł 1,8%, a w ujęciu rocznym 5,2%. Średnia cena ofertowa w Poznaniu w I kwartale 2026 roku wyniosła: (i) 14.100 PLN/m^2 dla lokali w ofercie; (ii) 15.600 PLN/m^2 dla lokali nowo wprowadzonych do oferty; oraz (iii) 13.400 PLN/m^2 dla lokali sprzedanych.

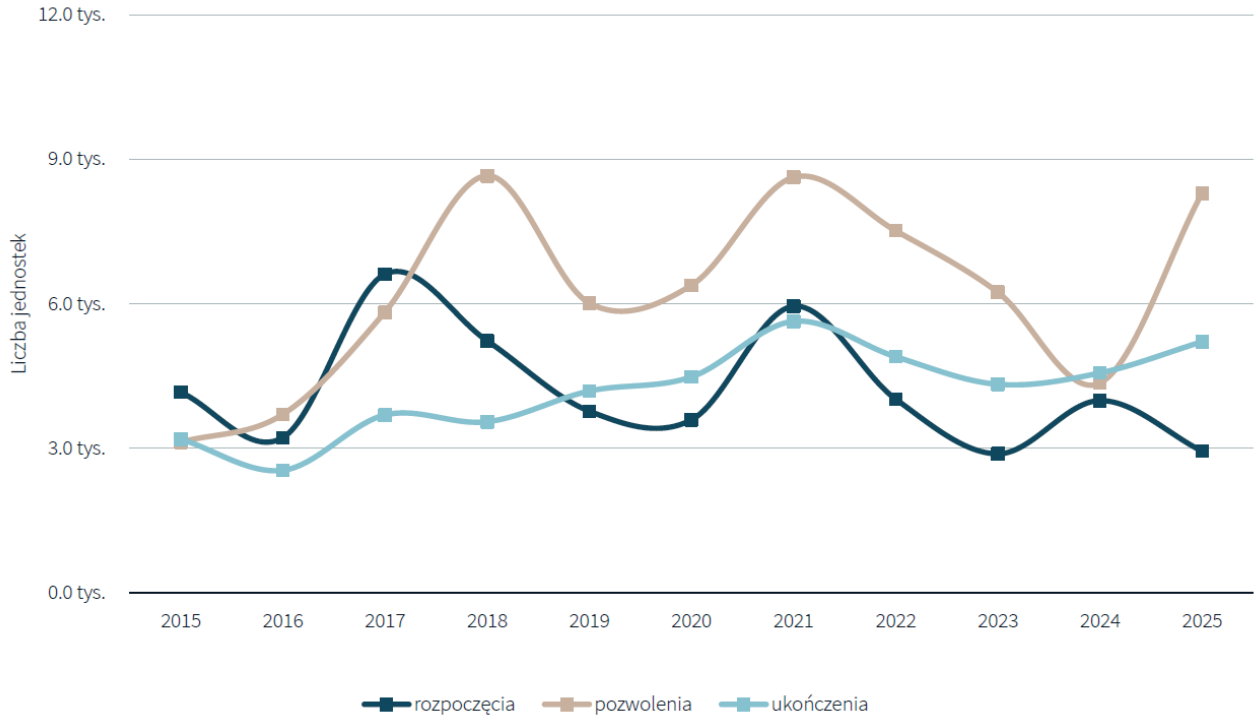
Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące kwartalnych średnich cen (PLN/m^2 z VAT) w Poznaniu dla: (i) lokali w ofercie; (ii) lokali nowo wprowadzonych do oferty; oraz (iii) lokali sprzedanych.



Źródło: Raport JLL

W Poznaniu, podobnie jak w rejonie Trójmiasta, w latach 2018–2025 pojawiła się duża nadwyżka liczby mieszkań, dla których uzyskano pozwolenia na budowę, w porównaniu do liczby mieszkań, których budowa się rozpoczęła. Średnio nadwyżka ta wynosiła 3.300 lokali rocznie (z wyłączeniem 2024 roku, kiedy zjawisko to nie miało dużej skali). W 2025 roku liczba pozwoleń na budowę wydanych w Poznaniu dotyczyła budowy 8.300 lokali, co jest znacznie wyższą wartością niż liczba mieszkań, których budowa się rozpoczęła, wynosząca nieco poniżej 3.000. Rok do roku liczby te były odpowiednio o 91% wyższe i o 26% niższe niż w roku poprzednim. Porównując Poznań z innymi największymi polskimi miastami, w 2025 roku w Poznaniu rozpoczęto budowę najmniejszej liczby lokali. W ciągu pierwszych trzech miesięcy 2026 roku rozpoczęto budowę 981 lokali, a deweloperzy ukończyli 533 mieszkania. W tym czasie wydano pozwolenia na budowę 690 lokali.

Poniższy wykres przedstawia liczbę mieszkań, dla których wydano pozwolenia na budowę oraz liczbę lokali, których budowę rozpoczęto i ukończono (deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe) w Poznaniu.



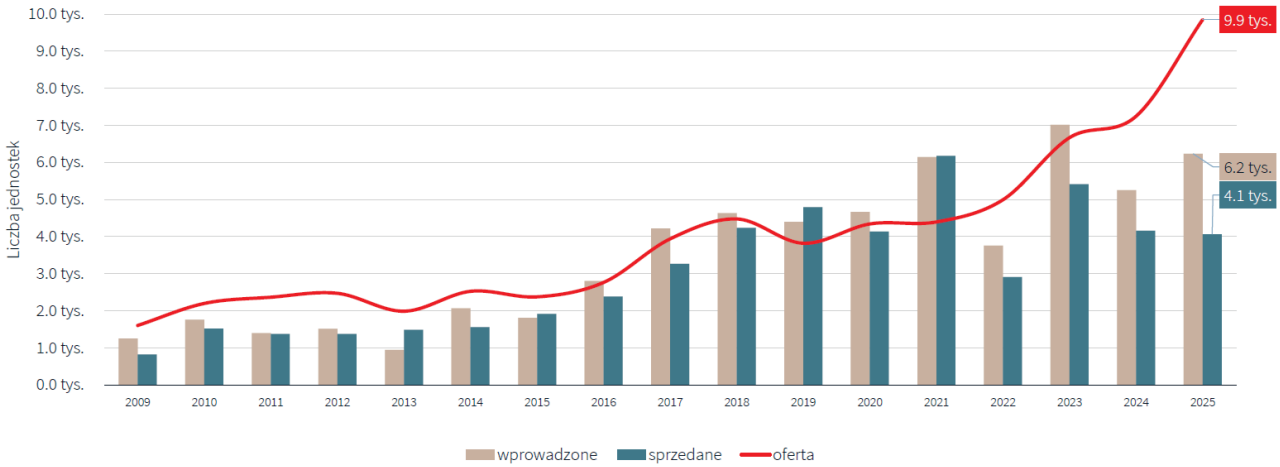
Źródło: Raport JLL

Łódź

Negatywny wpływ pandemii COVID-19 na rynek łódzki w 2020 roku nie był znaczący, gdyż w całym 2020 roku sprzedaż spadła jedynie o 14% rok do roku. W 2021 roku nastąpiło silne pobudzenie rynku, a sprzedaż wzrosła o 49% rok do roku do rekordowego poziomu 6.200 lokali. Podobnie jak w innych miastach, było to spowodowane przede wszystkim dużym udziałem zakupów inwestycyjnych w inwestycjach mieszkaniowych. W 2022 roku, zgodnie z trendem w innych miastach, odnotowano znaczący spadek sprzedaży do około 2.900 lokali, a następnie kolejne pobudzenie w 2023 roku. Sprzedaż wzrosła do około 5.400 lokali. Na przełomie 2023 i 2024 roku, podobnie jak w innych dużych miastach, w Łodzi nastąpił znaczący wzrost oferty, będący efektem intensywnych wprowadzeń mieszkań do oferty związanych z programem BK2, połączonych ze spadkiem sprzedaży. Od II połowy 2024 roku deweloperzy ograniczyli nowe wprowadzenia mieszkań do oferty, jednak do końca II kwartału 2025 roku nie wystarczyło to, aby sprzedaż przewyższyła nową podaż. W IV kwartale 2025 roku, mimo że sprzedaż pozostała stabilna na poziomie około 1.100 lokali kwartalnie, deweloperzy, zachęceni obniżkami stóp procentowych, wprowadzili na rynek łódzki rekordową liczbę 2.800 mieszkań. W tym okresie oferta osiągnęła 9.900 mieszkań, co oznacza, że podaż w Łodzi jest na rekordowym poziomie i trzecim najwyższym w kraju po Warszawie i Krakowie. W I kwartale 2026 roku sprzedaż znacznie wzrosła, podczas gdy nowa oferta pozostała niewielka. Pomimo spadku oferty, rynek ten wciąż znajduje się w fazie nadpodaży. Szacowany realny deficyt mieszkaniowy w Łodzi (z wyłączeniem migracji wojennej) wynosi około 36.000 lokali.

Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące rocznej liczby lokali: (i) wprowadzonych na rynek; (ii) sprzedanych; oraz (iii) pozostających w ofercie na rynku łódzkim.

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie

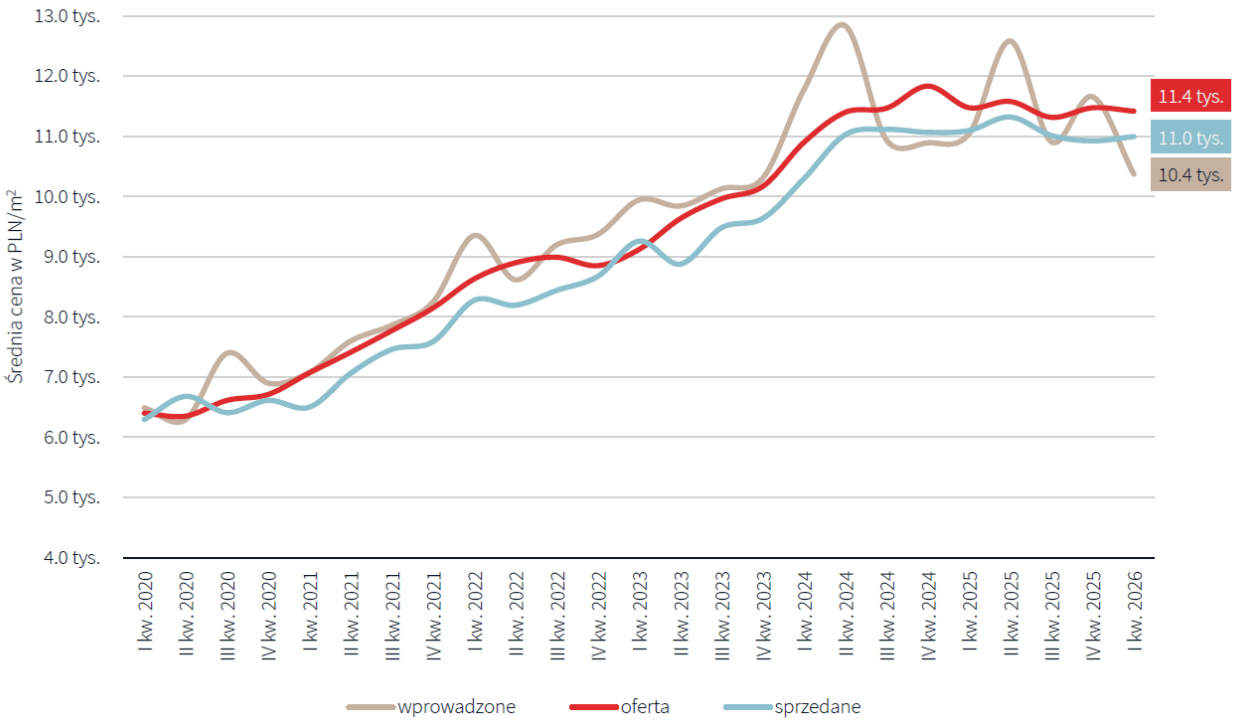


Źródło: Raport JLL

Najszybszy wzrost cen mieszkań w Łodzi odnotowano w 2021 roku, kiedy średnia cena wzrosła o 21% rok do roku, co było spowodowane przede wszystkim gwałtownym wzrostem popytu na mieszkania, kupowane głównie w celach inwestycyjnych. Ceny oferty wzrosły również o 15–16% rocznie w latach 2023 i 2024, napędzane programem Bezpieczny Kredyt 2% (2023), a później wysokimi cenami nowo wprowadzanych mieszkań (2024). W I połowie 2025 roku wzrost cen mieszkań w Łodzi wyhamował, a w II połowie 2025 roku średnia cena ofertowa uległa korekcie. W całym 2025 roku Łódź odnotowała spadek średniej ceny ofertowej mieszkań o 3%. I kwartał 2026 roku nie przyniósł istotnych zmian w cenach ofert i cenach wywoławczych sprzedanych lokali, jednak średnia cena lokali wystawionych na sprzedaż była znacząco niższa niż kwartał wcześniej. Średnia cena ofertowa w Łodzi na koniec I kwartału 2026 roku wyniosła: (i) 11.400 PLN/m^2 dla lokali w ofercie; (ii) 10.400 PLN/m^2 dla lokali nowo wprowadzonych do oferty; oraz (iii) 11.000 PLN/m^2 dla lokali sprzedanych.

Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące kwartalnych średnich cen (PLN/m^2 z VAT) w Łodzi dla: (i) lokali w ofercie; (ii) lokali nowo wprowadzonych do oferty; oraz (iii) lokali sprzedanych.

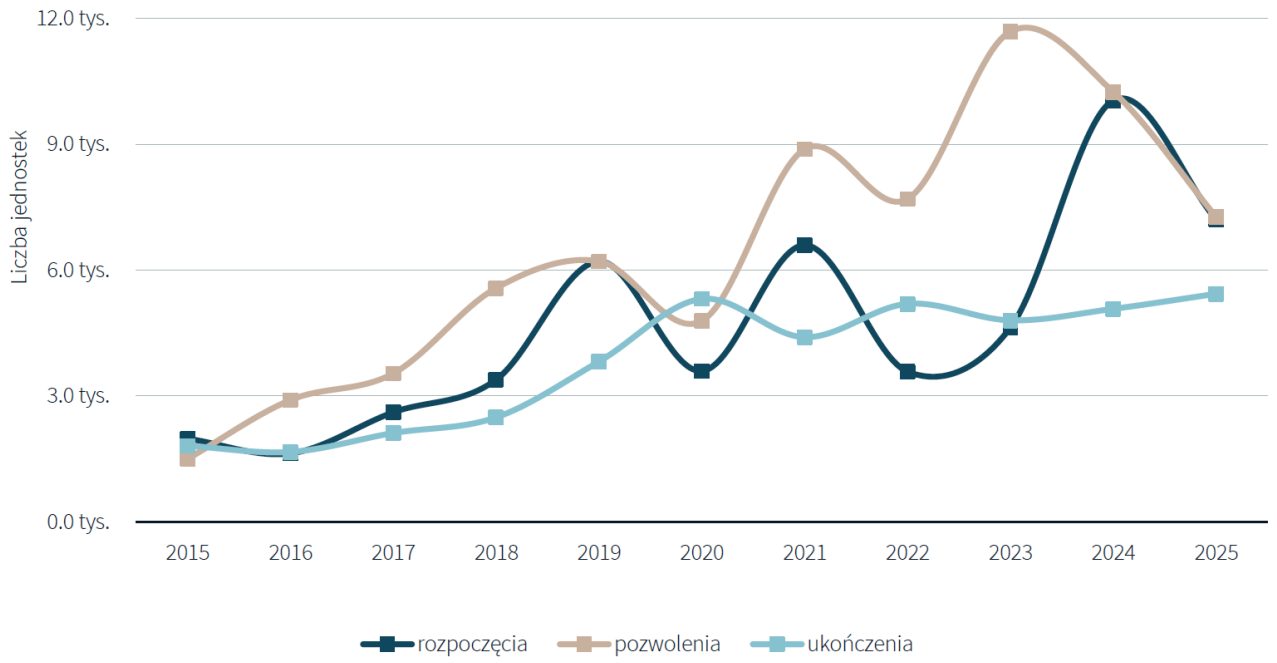
Średnie ceny mieszkań wprowadzonych, sprzedanych i pozostających w ofercie (PLN/m^2 z VAT)



Źródło: Raport JLL

Zainteresowanie budową mieszkań w Łodzi znacznie wzrosło w ostatnich latach. W 2023 roku odnotowano rekordową liczbę pozwoleń na budowę wydanych deweloperom i spółdzielniom mieszkaniowym – nieco poniżej 11.700 pozwoleń na lokali mieszkalne. Liczba ta spadła w kolejnych dwóch latach, a w 2025 roku spółdzielnie mieszkaniowe i deweloperzy otrzymali nieco poniżej 7.300 pozwoleń na budowę (-29% rok do roku). Liczba mieszkań, których budowa się rozpoczęła, również wzrosła w analizowanym okresie. Rekord w tym wskaźniku odnotowano w 2024 roku, kiedy deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe rozpoczęli budowę 10.000 lokali mieszkalnych. W 2025 roku liczba ta spadła do 7.200 (-28% rok do roku). W ciągu ostatnich dwóch lat liczba mieszkań, których budowa się rozpoczęła w Łodzi, była niemal taka sama jak liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia budowlane. Jednak w kilku poprzednich latach deweloperzy w Łodzi otrzymali pozwolenia na budowę znacznie większej liczby mieszkań niż rozpoczęli, co może wskazywać na zwiększony zasób przygotowanych inwestycji, których budowę deweloperzy mogą szybko rozpocząć. W I kwartale 2026 roku deweloperzy ukończyli ponad 1,4 tys. mieszkań i rozpoczęli budowę prawie 1,3 tys. lokali mieszkalnych. W tym czasie wydano pozwolenia na budowę prawie 2,4 tys. mieszkań.

Poniższy wykres przedstawia liczbę mieszkań, dla których wydano pozwolenia na budowę, oraz liczbę lokali, których budowę rozpoczęto i ukończono (deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe) w Łodzi.



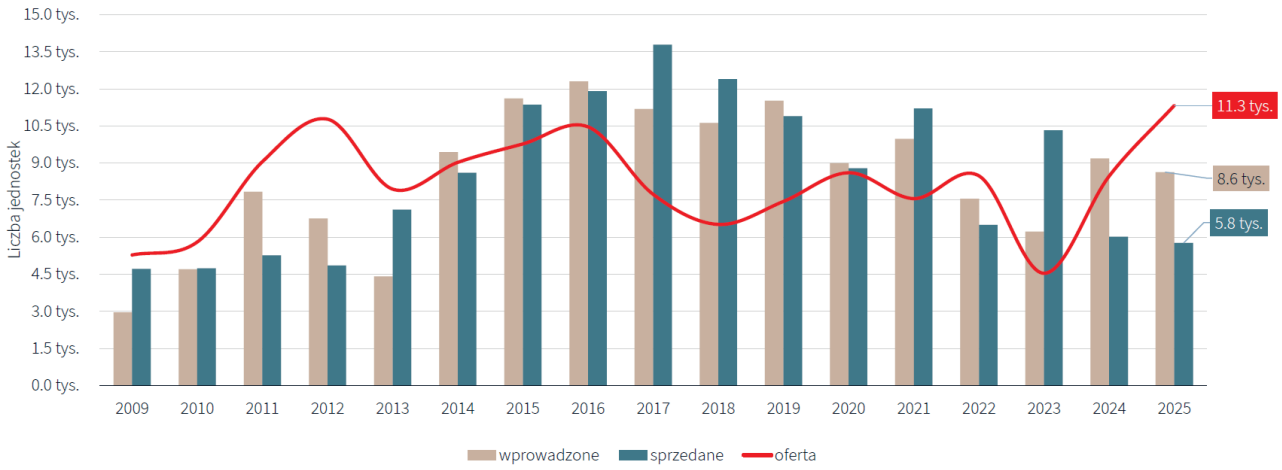
Źródło: Raport JLL

Kraków

Podobnie jak na rynku warszawskim, rynek krakowski odnotował okresy spadku sprzedaży spowodowane pandemią COVID-19 w 2020 roku i wojną w Ukrainie w 2022 roku, a także okresy pobudzenia rynku w 2021 i 2023 roku, przy czym te same czynniki makroekonomiczne wpływały na rynek mieszkaniowy tej aglomeracji. Podobnie jak na rynku warszawskim, od początku 2024 roku i tym samym od czasu zakończenia programu Bezpieczny Kredyt 2%, w każdym z ostatnich ośmiu kwartałów deweloperzy wprowadzili na rynek krakowski więcej mieszkań, niż sprzedali, co spowodowało wzrost oferty na rynku krakowskim na koniec 2025 roku do 11.300 mieszkań. Sprzedaż mieszkań między II kwartałem 2024 roku a II kwartałem 2025 roku ustabilizowała się na poziomie 1.300 do 1.400 lokali kwartalnie, jednak w II połowie 2025 roku zaczęła rosnąć w wyniku obniżek stóp procentowych i poprawy zdolności kredytowej kupujących (do 1.500 lokali sprzedanych w ostatnim kwartale 2025 roku, przy 1.900 nowych lokalach wprowadzonych do oferty w tym samym okresie). W I kwartale 2026 roku na rynku krakowskim zaobserwowano widoczną poprawę, ze sprzedażą 1.710 mieszkań, co stanowi wzrost o 10,4% w porównaniu z poprzednim kwartałem i prawie 29% w ujęciu rok do roku. Szacowany realny deficyt mieszkaniowy w Krakowie (z wyłączeniem migracji wojennej) wynosi około 84.000 lokali.

Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące rocznej liczby lokali: (i) wprowadzonych na rynek; (ii) sprzedanych; oraz (iii) pozostających w ofercie na rynku krakowskim.

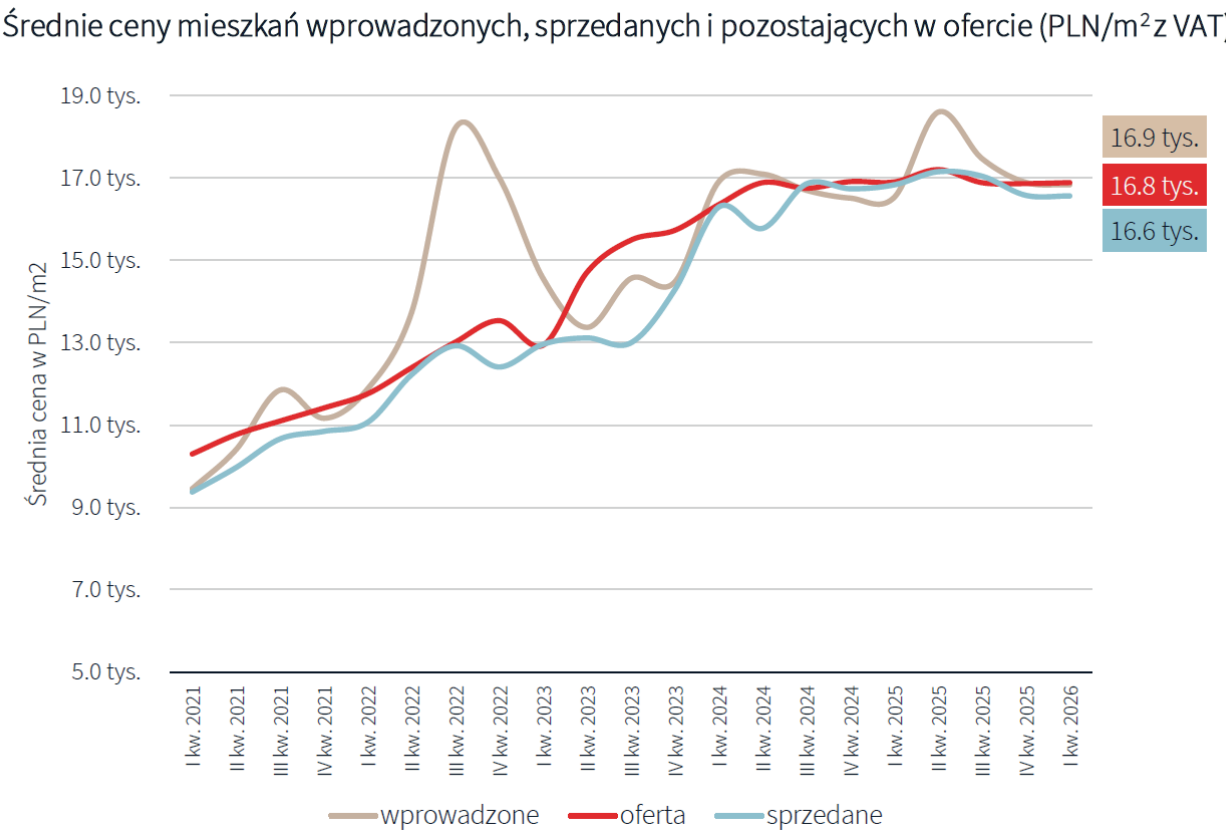
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie



Źródło: Raport JLL

Od I kwartału 2021 roku do końca II kwartału 2024 roku średnia cena mieszkań w Krakowie rosła o ponad 10% rocznie, przy czym w 2022 roku odnotowano najszybszy wzrost średniej ceny ofertowej wynoszący 19% rok do roku, pomimo spadku zdolności kredytowej w tym roku. W tamtym czasie deweloperzy zaadresowali swoją ofertę do bardziej zamożnych klientów i wprowadzali do oferty droższe apartamenty skierowane do nabywców kupujących za gotówkę. W 2023 roku kolejny szybki wzrost cen był związany z programem Bezpieczny Kredyt 2%. Ceny wzrosły o 16% rocznie. Spadek sprzedaży w 2024 roku przełożył się na spowolnienie wzrostu średniej ceny ofertowej. Średnia cena w 2024 roku wzrosła o 8% rok do roku. W 2025 roku rosnąca oferta nie sprzyjała podwyżkom cen. I kwartał 2026 roku nie przyniósł praktycznie żadnych zmian w średnich cenach, a zmiany nie przekroczyły 0,4%. W I kwartale 2026 roku średnia cena ofertowa dla: (i) lokali w ofercie wyniosła 16.800 PLN/m^2; (ii) lokali nowo wprowadzonych do oferty wyniosła 16.900 PLN/m^2; oraz (iii) lokali sprzedanych wyniosła 16.600 PLN/m^2.

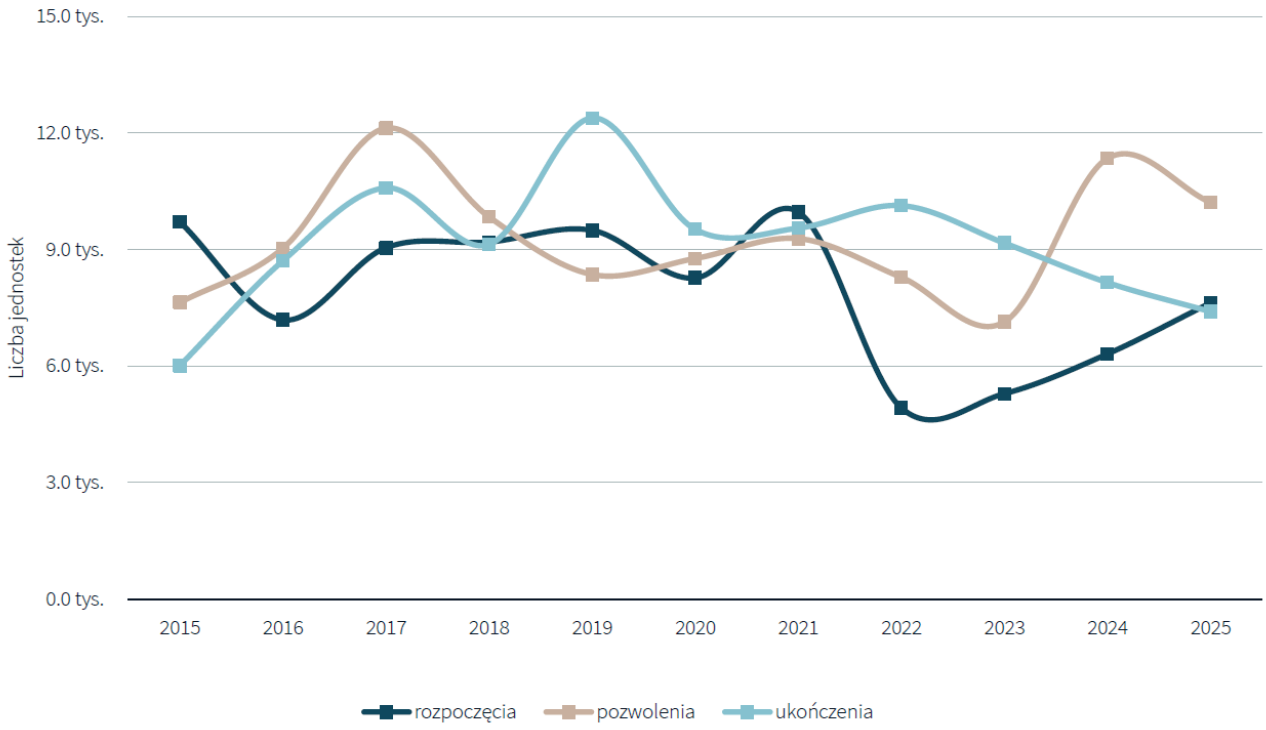
Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące kwartalnych średnich cen (PLN/m^2 z VAT) w Krakowie dla: (i) lokali w ofercie; (ii) lokali nowo wprowadzonych do oferty; oraz (iii) lokali sprzedanych.



Źródło: Raport JLL

W latach 2015–2021 deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe w Krakowie rozpoczynali budowę podobnej liczby mieszkań rocznie, średnio 9.000 lokali. W 2022 roku, z powodu wybuchu wojny w Ukrainie i wysokiej inflacji, liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, spadła do 4.900 lokali. W kolejnych latach liczba ta wzrosła, osiągając 7.600 mieszkań w 2025 roku (ponad 21% rok do roku). Liczba mieszkań, dla których uzyskano pozwolenia na budowę w analizowanym okresie, była wyższa niż liczba mieszkań, których budowa się rozpoczęła, co oznacza, że nie wszystkie pozwolenia budowlane w Krakowie przekładają się na start budowy. Od 2021 roku deweloperzy w Krakowie przygotowali dużą liczbę projektów, których budowa nie została jeszcze rozpoczęta (co ilustruje poniższy wykres). W 2025 roku liczba mieszkań, na których budowę uzyskano pozwolenia, wyniosła 10.200 lokali, czyli o 10% mniej niż w 2024 roku. W pierwszych trzech miesiącach 2026 roku rozpoczęto budowę około 2 tys. mieszkań i podobną liczbę lokali ukończono. W tym samym czasie wydano pozwolenia na budowę 1,9 tys. mieszkań.

Poniższy wykres przedstawia liczbę mieszkań, dla których wydano pozwolenia na budowę, oraz liczbę mieszkań, których budowę rozpoczęto i ukończono (deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe) w Krakowie.



Źródło: Raport JLL

Otoczenie konkurencyjne Grupy ROBYG i konsolidacja rynku

Wstęp

Konkurencję Grupy na polskim rynku mieszkaniowym stanowią przede wszystkim inni deweloperzy, co wynika z malejącej roli spółdzielni mieszkaniowych. Podmioty te działają głównie w tych samych aglomeracjach miejskich, w których Grupa prowadzi lub planuje prowadzić działalność. Otoczenie konkurencyjne Grupy ROBYG cechuje się wysokim stopniem koncentracji, przy czym najwięksi deweloperzy na poszczególnych rynkach odpowiadają za znaczną część łącznej liczby lokali oddawanych do użytkowania oraz sprzedawanych.

Konkurencję Grupy można analizować: (i) z perspektywy udziału Grupy w danym rynku mieszkaniowym (tj. głównie pod względem odsetka ukończonych i sprzedanych mieszkań); oraz (ii) z perspektywy banku ziemi Grupy w porównaniu z konkurentami.

Bank ziemi Grupy ROBYG

Najwięksi deweloperzy konsekwentnie rozwijają swoje banki ziemi, dążąc do zapewnienia ciągłości działalności inwestycyjnej i utrzymania stabilnego poziomu podaży. Zdolność do pozyskiwania atrakcyjnych działek jest kluczową przewagą w działalności deweloperskiej, pozwalającą nie tylko na ciągłą budowę lokali mieszkalnych w danej aglomeracji, ale stanowiącą również jeden z głównych czynników decydujących o atrakcyjności danej inwestycji dla

potencjalnych klientów. Umiejętne pozyskiwanie dobrze zlokalizowanych gruntów i cena, po której grunt jest nabywany, są również czynnikami determinującymi ostateczną rentowność danej inwestycji z perspektywy dewelopera.

W 2025 roku ceny transakcyjne za działkę przeznaczoną pod zabudowę wielorodzinną za 1 m^2 możliwej do realizacji powierzchni użytkowej (PU) w Warszawie wynosiły średnio od 2.000 do 6.000 PLN w dzielnicach takich jak Białołęka, Targówek i Wawer. Nieco więcej trzeba było zapłacić za nieruchomości na Bemowie lub Ursusie, natomiast ceny za 1 m^2 PU na Mokotowie lub Ursynowie często zaczynały się od 6.000 PLN i mogły sięgać nawet 7.000 PLN. W bardziej prestiżowych lokalizacjach ceny osiągały około 16.000 PLN lub więcej w przypadku butikowych lub ekskluzywnych inwestycji. W innych miastach średnie ceny gruntów za 1 m^2 PU zaczynały się od około 1.200 PLN w Łodzi i od 1.500 PLN we Wrocławiu i Poznaniu. W Krakowie i rejonie Trójmiasta grunty pod projekty mieszkaniowe w lokalizacjach zbliżonych do centrum miały ceny od 3.000 do 3.500 PLN w górę. Jednak górna granica cen dla najbardziej atrakcyjnych terenów inwestycyjnych może znacznie przekroczyć powyższe zakresy.

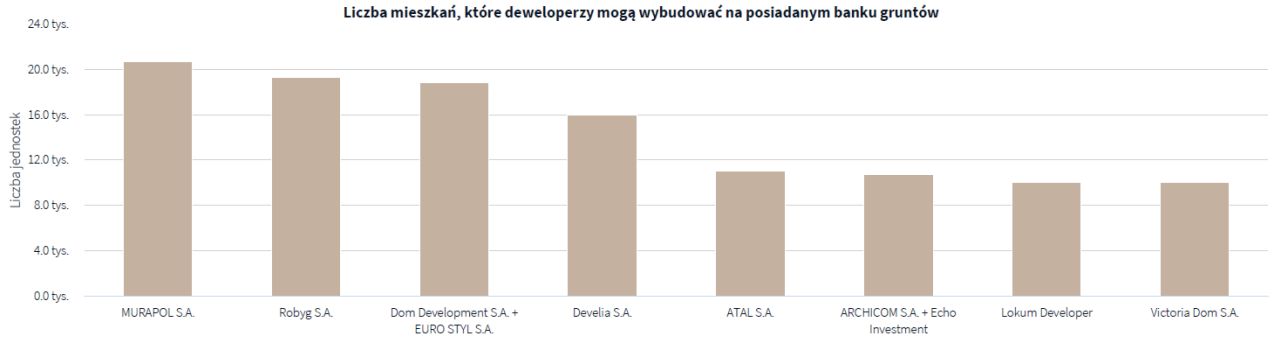
Ze względu na opisaną powyżej dynamikę cen gruntów deweloperzy posiadający znaczące banki ziemi nabyte w przeszłości (zazwyczaj po cenach niższych niż aktualne na Datę Prospektu) korzystają z uprzywilejowanej pozycji wynikającej m.in. z niższej bazy kosztowej dla planowanych inwestycji, co przekłada się na wyższe marże w projektach mieszkaniowych.

Według danych na dzień 31 marca 2026 roku Spółka dysponuje drugim największym bankiem ziemi, pozwalającym na realizację ponad 19.300 lokali (z wyłączeniem lokali znajdujących się ofercie Grupy w liczbie 1.847 lokali). Więcej informacji na temat banku ziemi Grupy, w tym przyszłych zmian w tym banku ziemi wynikających z wzajemnych transakcji zbycia i nabycia gruntów, które mają zostać zawarte pomiędzy Grupą ROBYG a Grypą Vantage znajduje się w pkt 9.8 *„Opis działalności Grupy ROBYG – Bank ziemi"*.

Zgodnie z Raportem JLL, według danych na 31 marca 2026 r. Murapol S.A. (**„Murapol"**) zajmuje silną pozycję na rynku, dysponując gruntami pod budowę 20.700 lokali mieszkalnych. Działalność Murapolu jest jednak wysoce zdywersyfikowana, gdyż deweloper działa na wielu rynkach w podobnej skali, w tym z silną obecnością w Poznaniu. Na drugim miejscu znajduje się ROBYG dysponujący możliwością realizacji ponad 19.300 mieszkań, którego bank ziemi jest strategicznie skoncentrowany na największych rynkach w kraju, co umożliwia wykorzystania silnego popytu w głównych ośrodkach miejskich. Dom Development S.A. (**„Dom Development"**) (wraz z Euro Styl S.A. (**„Euro Styl"**), marką, pod którą działa w Trójmieście) zajmuje trzecie miejsce, z potencjalnym bankiem ziemi pozwalającym na budowę 18.800 lokali. Zdecydowana większość tych lokali dotyczy prawdopodobnie rynku warszawskiego, gdzie Dom Development jest liderem. Develia S.A. (**„Develia"**), która znacząco rozbudowuje swój bank ziemi (z bankiem ziemi szacowanym na 16.000 lokali na IV kwartał 2025 roku), jest następna, a kolejne są Atal S.A. (**„Atal"**) (ok. 11.000 lokali według danych na IV kwartał 2025 roku), Lokum Developer S.A. (**„Lokum Developer"**) (10.000 lokali według danych na IV kwartał 2025 roku) oraz Archicom S.A. (**„Archicom"**) z Echo Investment S.A. (**„Echo Investment"**) (ok. 10.700 lokali według danych na IV kwartał 2025 roku). Według danych z połowy 2025 roku Victoria Dom S.A. (**„Victoria Dom"**) posiadała również znaczący bank ziemi (szacowany na około 10.000 lokali lub więcej, dzięki niedawnym akwizycjom grupy w Trójmieście).

Biorąc pod uwagę stale malejącą dostępność atrakcyjnych działek w dużych aglomeracjach miejskich, wiodąca pozycja Grupy pod względem posiadanego banku ziemi odgrywa istotną rolę w jej przyszłych perspektywach rozwoju.

Poniższy wykres przedstawia bank ziemi (z wyłączeniem oferty) wskazanych deweloperów pod względem szacowanej liczby lokali, które można wybudować na posiadanych przez nich gruntach.



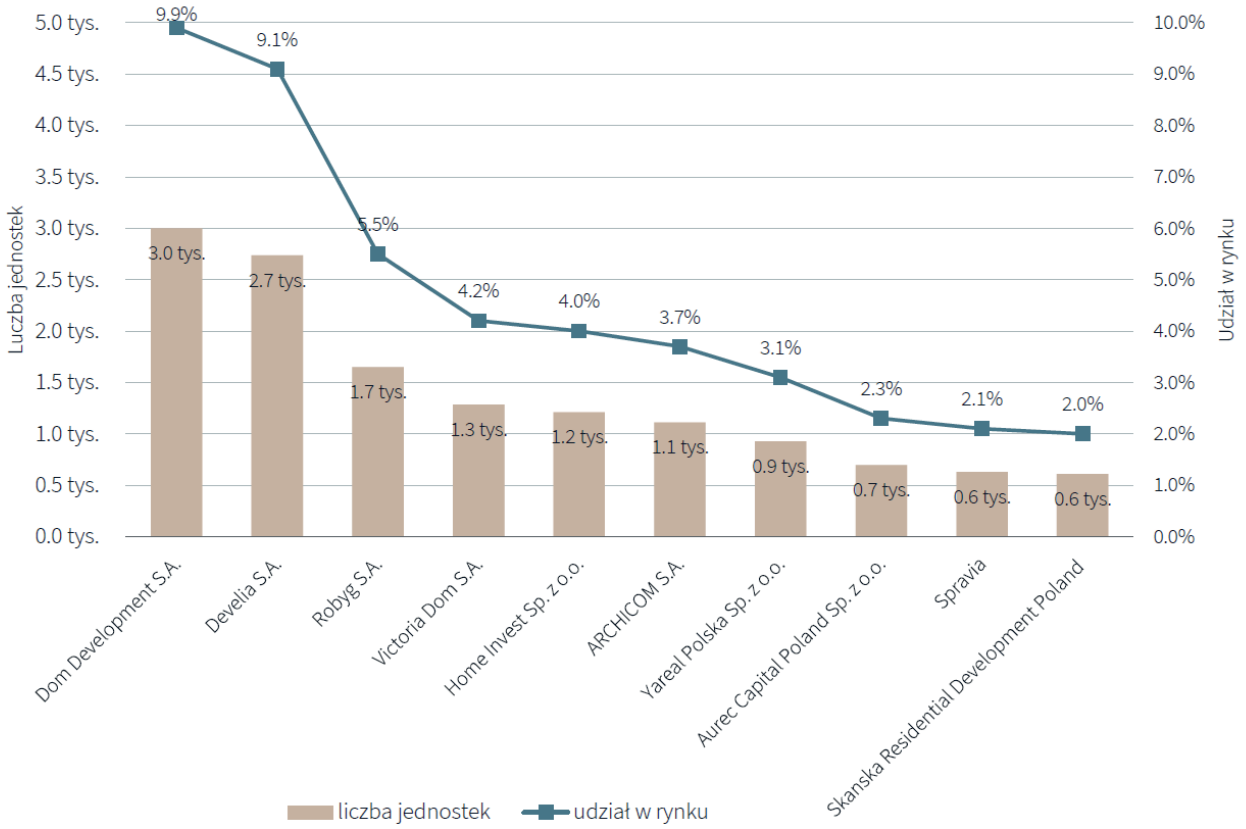
Źródło: Raport JLL na podstawie danych publikowanych przez deweloperów (w przypadku Victoria Dom – szacunki z połowy 2025 roku)

Warszawa

Zgodnie z deklaracjami dziesięciu deweloperów o największej skali działalności w Warszawie, w latach 2026 *i 2027* planują oni wybudować łącznie 14.200 lokali mieszkalnych w Warszawie, co przekłada się na wskaźnik konsolidacji rynku wynoszący 47,0% na koniec I kwartału 2026 roku.

Spośród tych dziesięciu deweloperów Dom Development deklaruje ukończenie największej liczby lokali w tym okresie (tj. 3.000 lokali, co przekłada się na 9,9% udziału w rynku), dugą pozycję zajmuje Develia deklarując ukończenie 2.700 lokali (9,1% udziału w rynku), natomiast ROBYG plasuje się za nimi, deklarując ukończenie po 1.700 lokali, co przekłada się na 5,5% udziału w rynku.

Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące deklarowanej liczby lokali do wybudowania przez dziesięciu największych deweloperów na rynku warszawskim w latach 2026 i 2027 oraz ich odpowiednich indywidualnych udziałów w łącznej liczbie lokali do wybudowania.



Źródło: Raport JLL

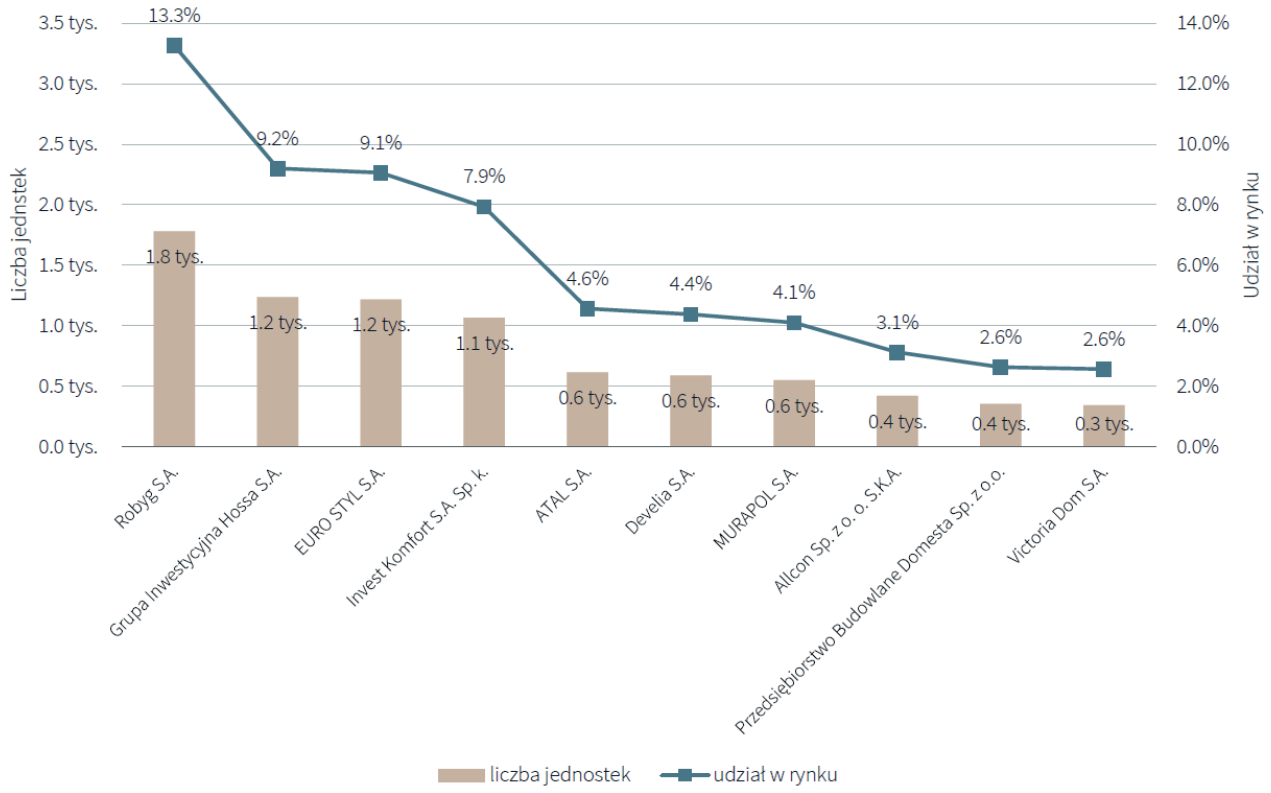
Udział Grupy w liczbie lokali ukończonych na rynku warszawskim w latach 2021–2025 wahał się od 6% do 11%, natomiast udział Grupy ROBYG w liczbie lokali sprzedanych na tym rynku w tym samym okresie wynosił od 5% do 10%.

Trójmiasto

Zgodnie z deklaracjami dziesięciu deweloperów o największej skali działalności w Trójmieście, w latach 2026 *i 2027* planują oni wybudować łącznie około 8.100 lokali mieszkalnych w Trójmieście, co przekłada się na wskaźnik konsolidacji rynku wynoszący 61% na koniec I kwartału 2026 roku – drugi najwyższy wskaźnik spośród wszystkich analizowanych aglomeracji.

Spośród tych dziesięciu deweloperów ROBYG deklaruje ukończenie największej liczby lokali w tym okresie (tj. 1.800 lokali, co przekłada się na 13,3% udziału w rynku), a za nim plasuje się Grupa Inwestycyjna HOSSA S.A. z 1.200 lokali do ukończenia, co przekłada się na 9,2% udziału w rynku trójmiejskim. Euro Styl zajmuje kolejne miejsce, deklarując ukończenie 1.200 lokali (9,1% udziału w rynku).

Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące deklarowanej liczby lokali do wybudowania przez dziesięciu największych deweloperów na rynku trójmiejskim w latach 2026 i 2027 oraz ich odpowiednich indywidualnych udziałów w łącznej liczbie lokali do wybudowania.



Źródło: Raport JLL

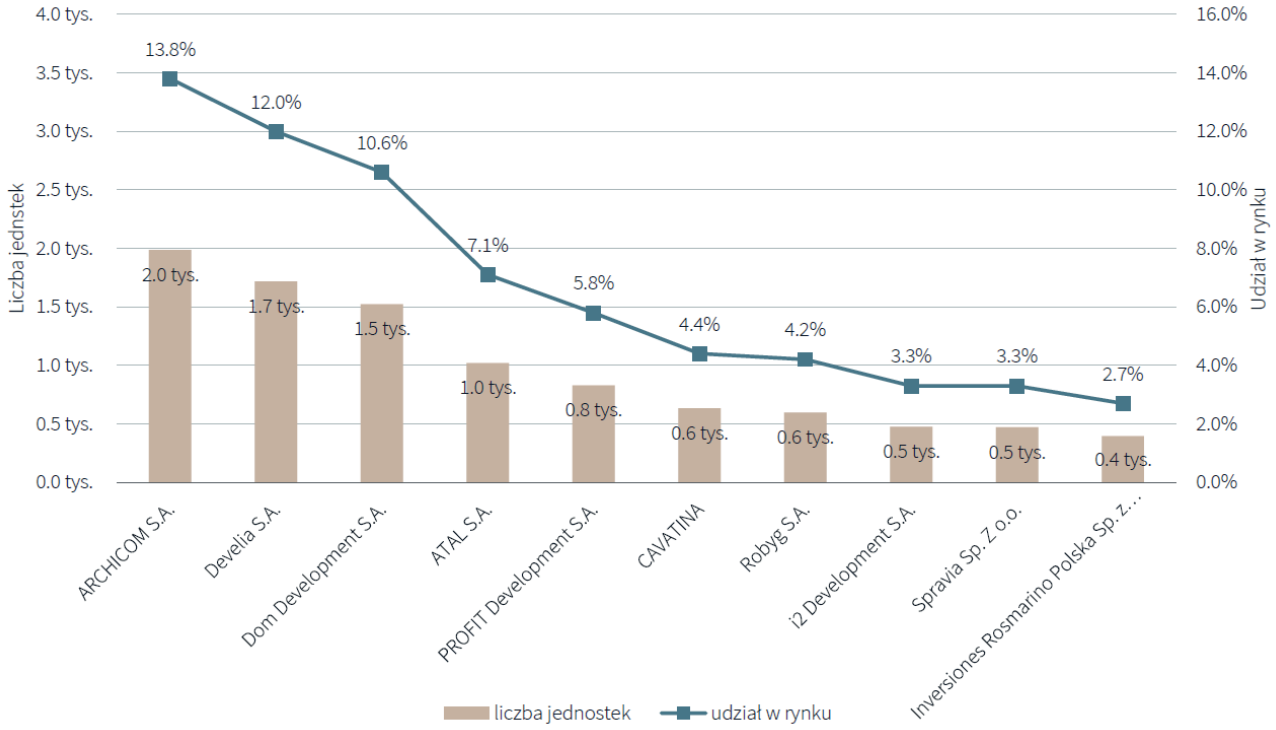
Udział Grupy w liczbie lokali ukończonych na rynku trójmiejskim w latach 2021–2025 wahał się od 7% do 19%, natomiast udział Grupy ROBYG w liczbie lokali sprzedanych na tym rynku (rynek pierwotny) w tym samym okresie wynosił od 11% do 18%.

Wrocław

Zgodnie z deklaracjami dziesięciu deweloperów o największej skali działalności we Wrocławiu, w latach 2026 i 2027 planują oni wybudować ponad 9.700 lokali mieszkalnych we Wrocławiu, co przekłada się na wskaźnik konsolidacji rynku wynoszący 67,2% na koniec I kwartału 2026 roku – najwyższy wskaźnik spośród wszystkich analizowanych aglomeracji.

Spośród tych dziesięciu deweloperów Archicom deklaruje ukończenie największej liczby lokali w tym okresie (tj. 2.000 lokali, co przekłada się na 13,8% udziału w rynku), Develia planuje ukończyć 1.700 lokali (12,0% udziału w rynku), a Dom Development zajmuje trzecie miejsce, deklarując ukończenie 1.500 lokali (10,6% udziału w rynku). ROBYG deklaruje ukończenie siódmej co do wielkości liczby lokali w tym okresie, tj. 600 lokali, co stanowi 4,2% udziału w rynku pierwotnym we Wrocławiu.

Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące deklarowanej liczby lokali do wybudowania przez dziesięciu największych deweloperów na rynku wrocławskim w latach 2026 i 2027 oraz ich odpowiednich indywidualnych udziałów w łącznej liczbie lokali do wybudowania.



Źródło: Raport JLL

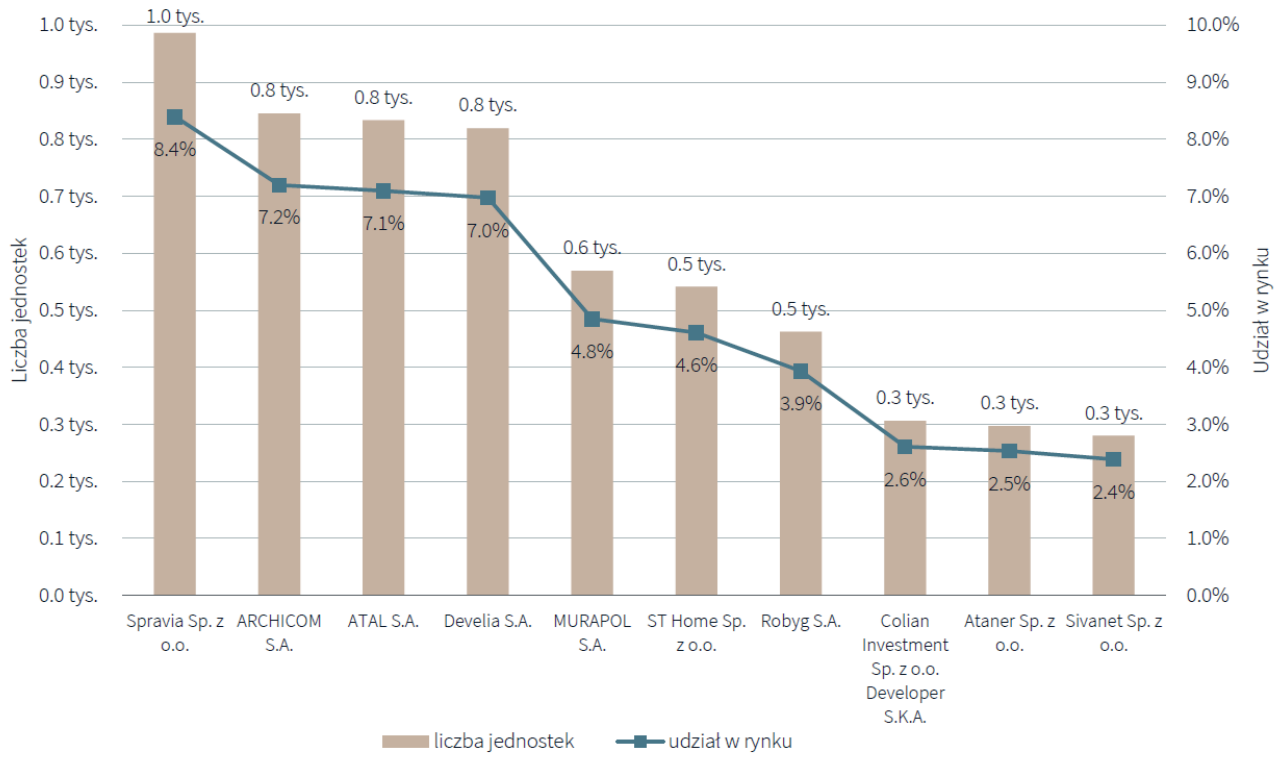
Udział Grupy w liczbie lokali ukończonych na rynku wrocławskim w latach 2021–2025 wahał się od 2% do 5%, natomiast udział Grupy ROBYG w liczbie lokali sprzedanych na tym rynku (rynek pierwotny) w tym samym okresie wynosił od 2% do 5%.

Poznań

Zgodnie z deklaracjami dziesięciu deweloperów o największej skali działalności w Poznaniu, w latach 2026 *i 2027* planują oni wybudować łącznie około 5.900 lokali mieszkalnych w Poznaniu, co przekłada się na wskaźnik konsolidacji rynku wynoszący 50,6% na koniec I kwartału 2026 roku.

Spośród tych dziesięciu deweloperów Spravia sp. z o.o. (**„Spravia"**) deklaruje ukończenie największej liczby lokali w tym okresie (1.000 lokali, co przekłada się na 8,4% udziału w rynku), a za nim plasuje się Archicom z 845 lokalami do ukończenia, co przekłada się na 7,2% udziału w rynku. Atal zajmuje kolejne miejsce, deklarując ukończenie 833 lokali (7,1% udziału w rynku). ROBYG miał siódmą co do wielkości liczbę lokali do ukończenia w tym okresie – 500 lokali, co przekłada się na 3,9% udziału w rynku pierwotnym w Poznaniu.

Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące deklarowanej liczby lokali do wybudowania przez dziesięciu największych deweloperów na rynku poznańskim w latach 2026 i 2027 oraz ich odpowiednich indywidualnych udziałów w łącznej liczbie lokali do wybudowania.



Źródło: Raport JLL

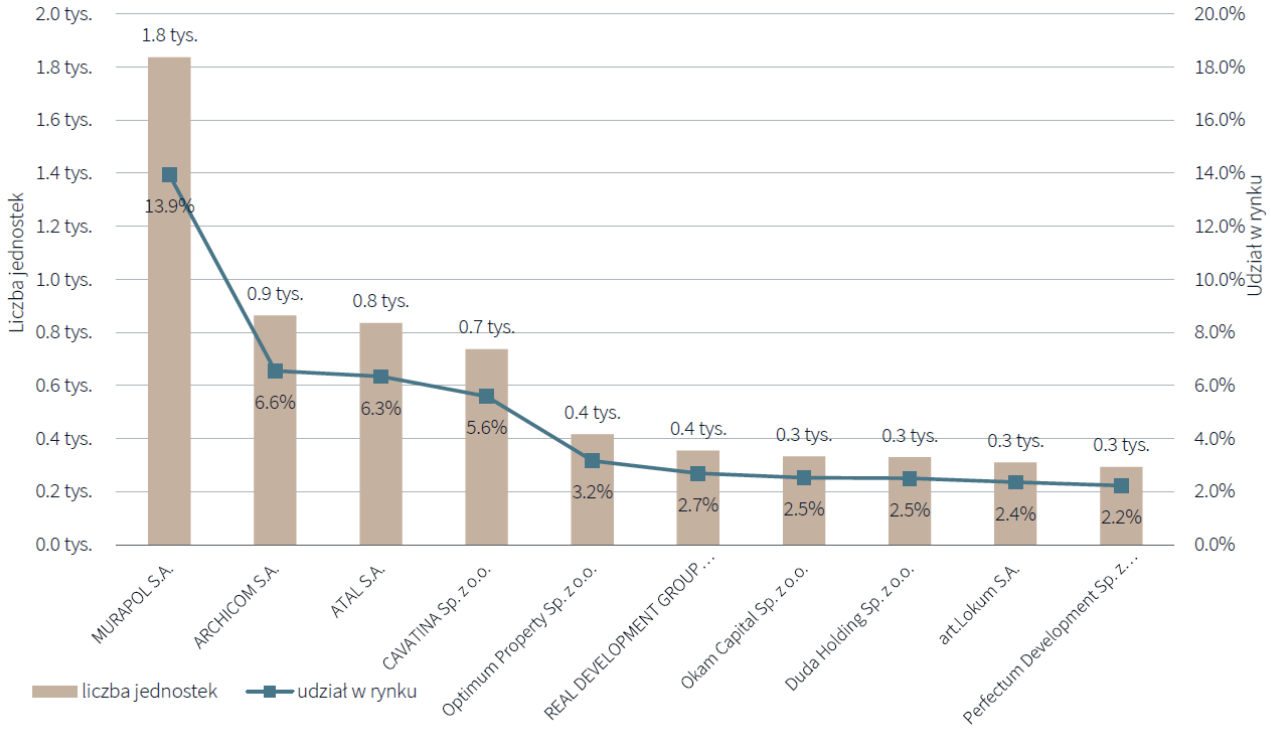
Udział Grupy w liczbie lokali ukończonych na rynku poznańskim w latach 2021–2025 wahał się od 3% do 5%, natomiast udział Grupy ROBYG w liczbie lokali sprzedanych na tym rynku (rynek pierwotny) w latach 2021–2025 wynosił od 1% do 8%. Brak ukończonych lokali w latach 2021 i 2022 wynikał z faktu, że pierwsze projekty deweloperskie ROBYG na rynku poznańskim zostały ukończone w 2023 roku, a przed tą datą ROBYG prowadził jedynie sprzedaż lokali budowanych przez spółkę z Grupy TAG.

Łódź

Zgodnie z deklaracjami dziesięciu deweloperów o największej skali działalności w Łodzi, w latach 2026 *i 2027* planują oni wybudować łącznie około 6.900 lokali mieszkalnych w Łodzi, co przekłada się na wskaźnik konsolidacji rynku wynoszący 52% na koniec I kwartału 2026 roku.

Spośród tych dziesięciu deweloperów Murapol deklaruje ukończenie największej liczby lokali w tym okresie (tj. 1.800 lokali, co przekłada się na 13,9% udziału w rynku), a za nim plasuje się Archicom z liczbą 900 lokali do ukończenia, co przekłada się na 6,6% udziału w rynku. Atal zajmuje kolejne miejsce, deklarując ukończenie 800 lokali (6,3% udziału w rynku).

Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące deklarowanej liczby lokali do wybudowania przez dziesięciu największych deweloperów na rynku łódzkim w latach 2026 i 2027 oraz ich odpowiednich indywidualnych udziałów w łącznej liczbie lokali do wybudowania.



Źródło: Raport JLL

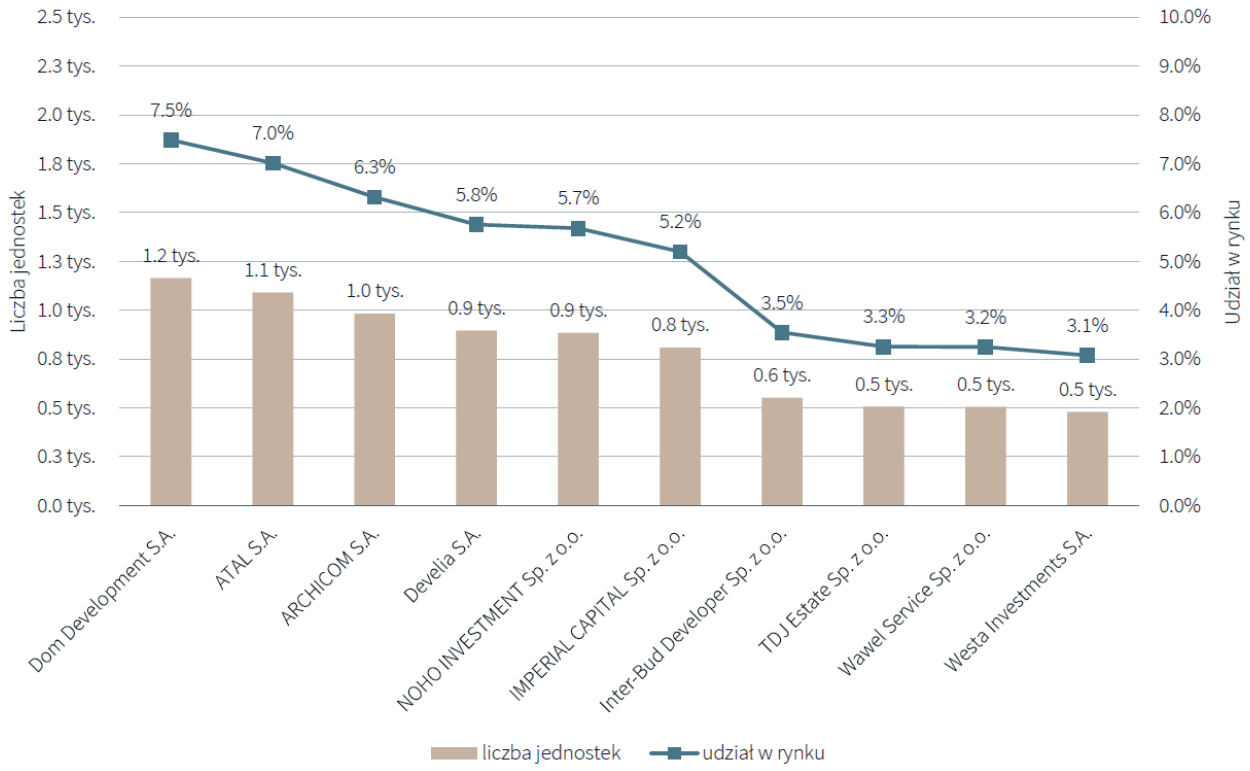
Łączny udział pięciu największych deweloperów w Łodzi w liczbie lokali ukończonych na tym rynku w latach 2021–2025 wahał się od 31% do 57%, natomiast ich łączny udział w liczbie lokali sprzedanych w tym samym okresie wynosił od 26% do 39%. Ponieważ Grupa ROBYG rozpoczęła działalność na rynku łódzkim dopiero w 2025 roku, nie jest uwzględniana wśród tych deweloperów.

Kraków

Zgodnie z deklaracjami dziesięciu deweloperów o największej skali działalności w Krakowie, w latach 2026 *i 2027* planują oni wybudować łącznie ponad 7.800 lokali mieszkalnych w Krakowie, co przekłada się na wskaźnik konsolidacji rynku wynoszący 50,6% na koniec I kwartału 2026 roku.

Spośród tych dziesięciu deweloperów Dom Development deklaruje ukończenie największej liczby lokali w tym okresie (tj. 1.200 lokali, co przekłada się na 7,5% udziału w rynku), Atal planuje ukończyć ok. 1.100 lokali (7,0% udziału w rynku), a Archicom deklaruje ukończenie ok. 1.000 lokali (6,3% udziału w rynku).

Poniższy wykres przedstawia informacje dotyczące deklarowanej liczby lokali do wybudowania przez dziesięciu największych deweloperów na rynku krakowskim w latach 2026 i 2027 oraz ich odpowiednich indywidualnych udziałów w łącznej liczbie lokali do wybudowania.



Źródło: Raport JLL

Łączny udział pięciu największych deweloperów w Krakowie w liczbie lokali ukończonych na tym rynku w latach 2021–2025 wahał się od 26% do 39%, natomiast ich łączny udział w liczbie lokali sprzedanych w tym samym okresie wynosił od 24% do 31%. Ponieważ Grupa ROBYG rozpoczęła działalność na rynku krakowskim dopiero w marcu 2026 roku, nie jest ona uwzględniana wśród tych deweloperów.

10.2. Opis otoczenia prawnego związanego z sektorem nieruchomościowym

Główne regulacje dotyczące sektora nieruchomości

Najważniejsze akty prawne regulujące na gruncie polskiego systemu prawnego zagadnienia związane z nieruchomościami, tj. kwestie dotyczące m.in. tytułu prawnego do nieruchomości, sposobu wykonywania uprawnień z tego tytułu wynikających, zasad związanych z realizacją inwestycji deweloperskich oraz przenoszeniem tytułu prawnego do nieruchomości, jak również udostępnianiem nieruchomości osobom trzecim do korzystania, zasad ujawniania w księgach wieczystych rzeczowych i obligacyjnych praw do korzystania z nieruchomości stanowią: (i) Konstytucja RP, (ii) Kodeks Cywilny, (iii) Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece, (iv) Ustawa o Własności Lokali, (v) Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami, (vi) Ustawa o Nabywaniu Nieruchomości przez Cudzoziemców, (vii) Ustawa o Ochronie Praw Lokatorów, (viii) Ustawa Deweloperska, (ix) Ustawa o Kształtowaniu Ustroju Rolnego, (x) Ustawa o Gospodarowaniu Nieruchomościami Rolnymi Skarbu Państwa, (xi) Ustawa o Lasach, oraz (xii) Prawo Geodezyjne i Kartograficzne.

Poniższy opis zawiera podstawowe informacje o regulacjach dotyczących nieruchomości oraz kluczowych instytucji związanych z prawem nieruchomości.

Własność nieruchomości

Prawo własności stanowi najszersze uprawnienie rzeczowe w stosunku do nieruchomości. Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Cywilnego dysponowanie prawem własności oznacza, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, a w szczególności pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach właściciel może rozporządzać rzeczą.

Ochrona prawa własności została zagwarantowana w Konstytucji RP. Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Ponadto stosownie do postanowień Ustawy o gospodarce nieruchomościami wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Wywłaszczenie dokonywane jest na podstawie decyzji administracyjnej. Organem właściwym w sprawach wywłaszczenia nieruchomości jest starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.

Użytkowanie wieczyste

Istotą użytkowania wieczystego jest przyznanie zarówno osobom fizycznym jak i prawnym, szerokich uprawnień w stosunku do danej nieruchomości gruntowej, swoją konstrukcją zbliżoną do uprawień właścicielskich. Tym samym instytucja użytkowania wieczystego udziela danemu podmiotowi prawa do korzystania z gruntu wraz z jego częściami składowymi, z wyłączeniem innych osób.

Przedmiotem prawa użytkowania wieczystego mogą być grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz ich związków.

Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste następuje w konkretnym celu, który musi być jasno określony w umowie. Jeżeli oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia budynku i innych urządzeń na tej nieruchomości, umowa o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste powinna określać: termin rozpoczęcia i zakończenia robót, rodzaj wznoszonych obiektów, obowiązek utrzymania obiektów wzniesionych w należytym stanie techniczno-eksploatacyjnym, warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego oraz wynagrodzenie należne użytkownikowi wieczystemu za budynki i urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego. W przypadku, gdy użytkownik wieczysty nie wykonuje postanowień ww. umowy, Skarb Państwa oraz jednostki samorządu terytorialnego (lub ich związki), mogą rozwiązać ją przed ustalonym dniem jej wygaśnięcia. Co istotne, wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają również ustanowione na nim obciążenia. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste następuje z równoczesną sprzedażą prawa własności położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń.

Użytkowanie wieczyste jest prawem terminowym, co stanowi istotną różnicę od bezterminowego prawa własności. Co do zasady, oddanie nieruchomości gruntowej następuje na okres 99 lat, natomiast termin ten może być skrócony do 40 lat, gdy cel gospodarczy uzasadnia krótszy okres ustanowienia użytkowania wieczystego. Ponadto, jako że nie istnieją żadne ograniczenia ustawowe, umowa o oddanie gruntu może być wielokrotnie przedłużana. W związku z powyższym, użytkownik wieczysty w ciągu ostatnich 5 lat przed terminem wygaśnięcia ww. umowy, może wystąpić o jej przedłużenie na dalszy okres od 40 do 99 lat. Jeżeli okres amortyzacji budynków i innych urządzeń jest dłuższy niż termin umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, użytkownik może wystąpić o jej przedłużenie wcześniej niż w ciągu ostatnich 5 lat.

Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłatę pierwszą i opłatę roczną. Opłata pierwsza stanowi 15 - 25% wartości nieruchomości gruntowej. Opłata roczna uzależniona jest od celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Aktualizacji opłaty można dokonać nie częściej niż raz na 3 lata.

Co do zasady, wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego następuje na skutek upływu terminu na jaki zostało one ustanowione. Natomiast, możliwe jest rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ze skutkiem wcześniejszym, w sytuacji, gdy użytkownik wieczysty narusza postanowienia umowy, lecz także na mocy zgodnego porozumienia stron w formie aktu notarialnego czy z chwilą przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Ponadto, z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe z mocy prawa przekształciło się w prawo własności.

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów („**Ustawa Przekształceniowa**"), prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe zostało z mocy prawa przekształcone w prawo własności tych gruntów, co powinno zostać potwierdzone zaświadczeniem wydanym przez właściwy organ. W związku z przekształceniem roczna opłata z tytułu użytkowania wieczystego została zastąpiona opłatą przekształceniową. Co do zasady opłata przekształceniowa odpowiada wysokości rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu przekształcenia i jest wnoszona przez okres 20 lat od dnia przekształcenia (chyba że – w przypadkach, w których ma to zastosowanie – zostanie dokonana jednorazowa spłata z ustawową bonifikatą).

W odniesieniu do inwestycji mieszkaniowych realizowanych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste, moment przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym w prawo własności należy rozumieć jako dzień oddania budynku do użytkowania w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Jeżeli po dniu 1 stycznia 2019 r. ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego lub użytkowego w budynku posadowionym na takim przekształconym gruncie, a księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości gruntowej ujawnia zarówno przekształcenie, jak i roszczenie o opłatę przekształceniową, sąd powinien z urzędu wpisać roszczenie o opłatę przekształceniową do księgi wieczystej prowadzonej dla tego lokalu. Sąd również z urzędu wykreśla roszczenie o opłatę przekształceniową z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej w momencie, gdy grunt pozostaje wyłącznie we współwłasności związanej z własnością lokali (tj. po pełnej komercjalizacji projektu).

Umowy najmu

Przedmiotem stosunku najmu jest uregulowanie zasad dotyczących czasowego korzystania z cudzej rzeczy. Na podstawie zawartej umowy, wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, w zamian za co najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz, który może być świadczeniem pieniężnym lub niepieniężnym. W przypadku zawarcia przez strony umowy na czas oznaczony, po upływie okresu maksymalnego określonego w Kodeksie Cywilnym, umowa automatycznie staje się umową zawartą na czas nieoznaczony. Należy przy tym pamiętać, że wypowiedzenie umowy zawartej na czas nieoznaczony jest znacznie łatwiejsze, jako że do wypowiedzenia takiej umowy nie jest konieczne wskazanie przyczyny wypowiedzenia. Dodatkowo, w sytuacji, gdy pomimo upływu ww. terminów obowiązywania umowy, najemca w dalszym ciągu używa przedmiotu najmu za zgodą wynajmującego, poczytuje się, że okres obowiązywania został przedłużony na czas nieoznaczony.

Co do zasady, istnieje możliwość oddania przedmiotu najmu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa tego nie zabrania, natomiast w takim przypadku zarówno najemca, jak i osoba trzecia są odpowiedzialni względem wynajmującego, aby przedmiot najmu był używany zgodnie z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy stronami.

Za korzystanie z przedmiotu najmu na podstawie umowy, najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz w terminie określonym w umowie. W sytuacji, gdy strony nie uzgodniły terminu płatności czynszu, powinien on być płacony z góry. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, poprzez wypowiedzenie jego dotychczasowej wysokości najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.

Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Jednocześnie z zakończeniem najmu w przypadku ewentualnych nakładów poniesionych przez najemcę na przedmiot najmu, strony dokonują ich rozliczeń. W przypadku braku uregulowania kwestii z tym związanych w umowie, decyzja należy do wynajmującego.

Należy również wskazać, że w przypadku lokali mieszkalnych, wynajmowanych w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zastosowanie mogą znaleźć także szczegółowe przepisy, zawarte w Ustawie o ochronie praw lokatorów.

Prawo pierwokupu nieruchomości

Prawo pierwokupu nieruchomości stanowi ograniczenie praw właściciela danej nieruchomości. Oznacza ono zastrzeżenie dla uprawionej strony, pierwszeństwa w kupnie oznaczonej rzeczy, w sytuacji gdy jej właściciel poweźmie decyzje o sprzedaży osobie trzeciej. W związku z powyższym, zawarcie umowy sprzedaży będzie możliwe jedynie pod warunkiem nieskorzystania przez uprawionego z prawa pierwokupu. Przedmiotem prawa pierwokupu może być między innymi nieruchomość lub jej część. Prawo pierwokupu jest niezbywalne i niepodzielne. Sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna, jeżeli prawo pierwokupu przysługuje na mocy ustawy Skarbowi Państwa (w tym

Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, czy też Lasom Państwowym działającym na rzecz Skarbu Państwa), jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi, dzierżawcy.

Prawo pierwokupu może wynikać wprost z przepisów, a w kontekście sprzedaży nieruchomości najważniejsze z nich to Kodeks Cywilny, Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi skarbu państwa, ustawa o lasach, ustawa o specjalnych strefach ekonomicznych, prawo wodne, ustawa o portach i przystaniach morskich.

Przeznaczenie nieruchomości

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, a także zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Podstawą działań wynikających z ustawy jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Jednym z podstawowym narzędzi umożliwiającym kształtowanie procesów budowlanych zgodnie z zasadami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym („**UPiZP**") są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego („**MPZP**").
- MPZP to akt prawa miejscowego przyjmowany w formie uchwały rady gminy, określający między innymi: przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Projekt MPZP sporządzany jest przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (określającego politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego), którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu MPZP (przy czym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie stanowi aktu prawa miejscowego).

W celu realizacji zamierzenia inwestycyjnego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza między innymi zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami MPZP. W przypadku braku zgodności przedstawionego projektu budowlanego z ustaleniami MPZP, organ administracji architektoniczno-budowlanej postanowieniem może zobowiązać inwestora do usunięcia wykrytych nieprawidłowości. W sytuacji, gdy nie zostanie to dokonane we wskazanym terminie, organ może wydać odmowę zatwierdzenia projektu budowlanego, a tym samym wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jeżeli dla danego obszaru nie obowiązuje MPZP, wówczas przed wystąpieniem z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę inwestor zobowiązany jest uzyskać rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenu przybierające postać odpowiednio (w zależności od charakteru planowanej inwestycji) decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ponadto, okres obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy wynosi 5 lat od dnia, kiedy dana decyzja stała się prawomocna.

Należy jednocześnie wskazać, że organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla tego terenu uchwalono MPZP, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (wspomnianego przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).
- Kolejnym narzędziem planistycznym są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowiące opis planów przestrzennych gminy, w których określona jest polityka gminy i lokalne zasady gospodarowania terenem. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, przeciwnie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium szczególną uwagę zwraca się na: dotychczasowe przeznaczenie terenów i ich zagospodarowanie, obecne ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz warunki i jakość życia mieszkańców w zastanym układzie i kompozycji funkcjonalno-estetycznej.
- Zgodnie z nowelizacją UPiZP oraz niektórych innych ustaw, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mają zostać zastąpione przez plany ogólne. Plan ogólny jest aktem powszechnie obowiązującym na obszarze całej gminy, który może stanowić podstawę do nakładania praw i obowiązków, także na właścicieli nieruchomości. Dodatkowo w planie ogólnym możliwe będzie wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej, dla których będą mogły być formułowane szczególne zasady zagospodarowania dotyczące m.in. minimalnej powierzchni biologicznie czynnej czy odległości między budynkami określone w przepisach wydanych na podstawie ustawy prawo budowlane. Plan ogólny będzie także mógł zawierać regulacje dotyczące standardów dostępności infrastruktury społecznej. Poprzez plan ogólny wyznaczone zostaną obszary zabudowy

śródmiejskiej, dla których będą mogły być formułowane szczególne zasady zagospodarowania, a także regulacje dotyczące standardów dostępności infrastruktury społecznej. Co istotne, w tym zakresie plan ogólny zastąpi studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- Gminy zostały zobowiązane do uchwalenia planu ogólnego do dnia 30 czerwca 2026 r. (pierwotny termin to 31 grudnia 2025 r.). Po tym terminie, tj. od dnia 1 lipca 2026 r., w przypadku braku uchwalenia planu ogólnego, gmina nie będzie mogła wydawać decyzji o warunkach zabudowy do czasu uchwalenia ww. planu, o ile postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy nie zostało wszczęte przed dniem 1 lipca 2026 r.
- Kolejnym nowym narzędziem planistycznym są Zintegrowane Plany Inwestycyjne („**ZPI**"). Ich założeniem jest stworzenie dialogu pomiędzy gminami, a inwestorami oraz umożliwienie inwestorom partycypacji w tworzeniu lokalnej infrastruktury. ZPI obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.
- Przyjęcie ZPI ma być poprzedzone podpisaniem pomiędzy inwestorem a wójtem umowy urbanistycznej, która określi zobowiązania inwestora, zawieranej w formie aktu notarialnego. Przez umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się do wykonania inwestycji uzupełniającej na rzecz gminy. Załącznikiem do umowy urbanistycznej jest projekt ZPI. Tym samym, obowiązek przygotowania projektu ZPI i pokrycia jego kosztów spoczywa na inwestorze już na samym początku procedury – wymagane jest zatem zaangażowanie środków jeszcze przed rozpoczęciem procesu, kiedy uchwalenie ZPI jest niepewne. Projekt planu jest załącznikiem do umowy – musi być więc zaakceptowany przez wszystkie jej strony, z drugiej zaś skutki prawne umowy powstają dopiero z dniem wejścia w życie ZPI. Jeżeli ZPI zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie, strony umowy urbanistycznej mają możliwość odstąpienia od umowy. Uprawnienie to ograniczone jest terminem 6 miesięcy od dnia uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności ZPI.
- Przez umowę urbanistyczną, inwestor może zobowiązać się na rzecz gminy w szczególności do: (i) przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej; (ii) pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, w tym do zapłaty ceny za nieruchomość, będącej własnością (w użytkowaniu wieczystym) osoby trzeciej, (iii) pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia ZPI, w tym kosztów realizacji roszczeń odszkodowawczych właścicieli (szkody planistycznej). Ustawa nie ogranicza katalogu zobowiązań inwestora w umowie urbanistycznej. Inwestor może zobowiązać się przez umowę urbanistyczną do przekazania na rzecz gminy nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej. W ramach umowy urbanistycznej ustawa nie zawiera żadnego maksymalnego progu zobowiązań inwestora.
- Uchwalenie ZPI następuje z inicjatywy inwestora, który za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta kieruje wniosek do rady gminy. Wniosek inwestora musi zawierać załącznik w postaci projektu ZPI, spełniającego określone wymagania ustawowe. Wejście w życie ZPI jako szczególnej formy planu miejscowego, powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych (ich części) odnoszących się do obszaru objętego ZPI.
- Regulacje ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących („**Specustawa Mieszkaniowa**"), potocznie zwanej *lex deweloper*, stanowią podstawę do szczególnego trybu administracyjnego umożliwiającego realizację inwestycji mieszkaniowych. Celem regulacji jest przyspieszenie oraz uproszczenie procesu inwestycyjnego w sektorze budownictwa mieszkaniowego poprzez wprowadzenie odrębnej ścieżki uzyskiwania zgód administracyjnych, niezależnej od MPZP. W przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy. Rada gminy podejmuje uchwałę w przedmiocie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wiąże organ wydający pozwolenie na budowę.
- Specustawa Mieszkaniowa określa minimalne standardy urbanistyczne i architektoniczne, jakie inwestycja musi spełniać, m.in. w zakresie odległości od szkół, przedszkoli, terenów zielonych czy przystanków komunikacji zbiorowej.
- Specustawa Mieszkaniowa wygaśnie dnia 1 lipca 2026 r.

Ewidencja gruntów i budynków

Ewidencja gruntów i budynków to publiczny rejestr danych liczbowych i opisowych dotyczących gruntów, budynków i lokali oraz danych dotyczących właścicieli nieruchomości (a w przypadku braku danych o właścicielach, danych osób i jednostek organizacyjnych, które tymi nieruchomościami władają).

Ewidencję gruntów i budynków zakłada się i prowadzi w systemie informatycznym, którego podstawę stanowią komputerowe bazy danych ewidencyjnych będące integralną częścią Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego.

Na podstawie baz danych ewidencyjnych tworzone są dla poszczególnych obrębów raporty obrazujące dane ewidencyjne, takie jak rejestr gruntów, rejestr budynków, rejestr lokali, kartoteka budynków, kartoteka lokali oraz mapa ewidencyjna.

Dane zawarte w ewidencji podlegają aktualizacji i są udostępniane. W ewidencji nie wykazuje się budynków, których budowa, według przepisów prawa budowlanego, nie wymaga pozwolenia lub zgłoszenia.

Prawno-administracyjne aspekty realizacji procesu budowlanego

Najważniejsze akty prawne regulujące na gruncie polskiego systemu prawnego zagadnienia związane z realizacją procesu inwestycyjnego, w szczególności m.in. kwestie rozstrzygnięć związanych z przestrzennym zagospodarowaniem nieruchomości, rozstrzygnięć administracyjnych wymaganych na potrzeby realizacji inwestycji budowlanej, zasad zmiany przeznaczenia gruntów na cele realizacji procesu inwestycyjnego czy środowiskowych aspektów realizacji procesu budowlanego stanowi (i) ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (ii) prawo budowlane, (iii) ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, (iv) ustawa o zapobieganiu szkodom w środowisku, (v) prawo ochrony środowiska, (vi) ustawa o ochronie zabytków, (vii) prawo wodne, (viii) ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, oraz (ix) rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Nieruchomości rolne, leśne oraz położone w portach i przystaniach morskich

Prawo przewiduje liczne ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi i leśnymi. W przypadku prawa pierwokupu strony transakcji muszą najpierw zawrzeć warunkową umowę sprzedaży nieruchomości rolnej, która powinna zostać niezwłocznie przesłana do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Organ ten może wykonać przysługujące mu prawo pierwokupu w terminie miesiąca od otrzymania zawiadomienia o treści zawartej warunkowej umowy sprzedaży. Niezłożenie takiego oświadczenia we wskazanym terminie lub upływ takiego terminu oznacza możliwość zawarcia przez strony docelowej umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej. Prawo pierwokupu nie przysługuje, między innymi, gdy wyniku nabycia następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego do powierzchni nie większej niż 300 ha użytków rolnych, a nabywana nieruchomość rolna położona jest w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą lub nabycie nieruchomości następuje: a) przez osobę bliską zbywcy, b) w wyniku dziedziczenia ustawowego albo dziedziczenia przez rolnika indywidualnego, c) przez rolnika indywidualnego w wyniku zapisu windykacyjnego, d) przez spółki wskazane w art. 2 ust. 3 pkt. 1 lit ca-cb, e) przez spółkę celową, o której mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, f) przez spółdzielnię produkcji rolnej, g) przez członka spółdzielni produkcji rolnej, h) przez jednostkę samorządu terytorialnego lub przez Skarb Państwa, i) przez zasiedzenie. W przypadku prawa nabycia nieruchomości rolnej, należy niezwłocznie zawiadomić Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. Dokonuje tego nabywca nieruchomości rolnej, sąd, organ administracji publicznej lub organ egzekucyjny. Do prawa nabycia stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące prawa pierwokupu. W przypadku gdy prawo nabycia powstaje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, jednostronnej czynności prawnej, orzeczenia sądu, decyzji organu administracji publicznej lub organu egzekucyjnego, innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego, w tym nabycia z mocy prawa, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może złożyć oświadczenie o nabyciu nieruchomości rolnej po uiszczeniu kwoty odpowiadającej wartości ceny takiej nieruchomości. W przypadku powstania prawa nabycia nieruchomości rolnej należy niezwłocznie powiadomić o tym Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. Powiadomienia takiego dokonuje nabywca nieruchomości rolnej, sąd, organ administracji publicznej lub organ egzekucyjny. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może wykonać swoje prawo nabycia w ciągu jednego miesiąca od otrzymania skutecznego powiadomienia. W takim przypadku stosuje się odpowiednio przepisy regulujące prawo pierwokupu nieruchomości.

Ponadto, prawo pierwokupu przysługuje Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa również w przypadku sprzedaży udziałów lub akcji w spółce kapitałowej, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha lub w spółce dominującej, która posiada udziały lub akcje w spółce zależnej, będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha. Prawo pierwokupu nie dotyczy zbywania w formie umowy sprzedaży akcji lub udziałów spółek, których akcje są dopuszczone do obrotu zorganizowanego papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym. Natomiast, dokonanie innej czynności prawnej mającej na celu zbycie takich udziałów lub akcji w spółce kapitałowej lub spółce dominującej, która posiada udziały lub akcje w takiej spółce kapitałowej, w tym między innymi dokonanie rozporządzenia w formie darowizny, zamiany, dziedziczenia, podziału, skutkuje uzyskaniem przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa następczego prawa nabycia udziałów lub akcji. Nabycie akcji i udziałów w spółce kapitałowej, wbrew przepisom Ustawy o Kształtowaniu Ustroju Rolnego, jest nieważne.

W przypadku nieruchomości leśnych, Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Lasy Państwowe przysługuje prawo pierwokupu gruntu (i) oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków, (ii) przeznaczonego do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub (iii) objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 Ustawy o Lasach. Jeżeli nabycie gruntu leśnego następuje w wyniku: (i) zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub (ii) jednostronnej czynności prawnej, Lasy Państwowe mają prawo nabycia tej nieruchomości po uprzednim złożeniu stosownego oświadczenia. Powyższe uprawnienia Lasów Państwowych nie przysługują, jeśli: (i) nabywcami nieruchomości są: a) małżonek zbywcy, b) krewni lub powinowaci zbywcy w linii prostej bez ograniczenia stopnia, c) krewni lub powinowaci zbywcy w linii bocznej do trzeciego stopnia, d) osoba związana ze zbywcą z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli, czy e) jednostka samorządu terytorialnego; (ii) w przypadku dziedziczenia lub (iii) w przypadku zbycia gruntów objętych zalesieniem dokonywanym na podstawie przepisów o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich ze środków pochodzących z Sekcji Gwarancji Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej lub na podstawie przepisów o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013, lub na podstawie przepisów o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020, lub na podstawie przepisów o Planie Strategicznym dla Wspólnej Polityki Rolnej na lata 2023-2027, w czasie trwania zobowiązania beneficjenta wynikającego z wykonania zalesienia.

Prawem pierwokupu zostały objęte również udziały i akcje na mocy ustawy o portach i przystaniach morskich. Obowiązek uzyskania zgody na sprzedaż obowiązuje, gdy sprzedający jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub współużytkownikiem wieczystym nieruchomości mieszczących się w granicach portów o kluczowym znaczeniu dla gospodarki narodowej, a także dzierżawcą, najemcą lub innym użytkownikiem umownym takich nieruchomości (na okres powyżej 10 lat), gdy ich właścicielem jest Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego lub podmiot zarządzający portem lub przystanią morską. Prawo pierwokupu wykonuje minister właściwy do spraw gospodarki morskiej, natomiast możliwe jest upoważnienie innego podmiotu do jego wykonania. W przypadku chęci sprzedaży nieruchomości położonej w porcie, podmiot zobowiązany jest do zawiadomienia na piśmie, w terminie 7 dni od daty zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej o treści umowy sprzedaży udziałów albo akcji.

W odniesieniu do nieruchomości położonych w granicach portów lub przystani morskich, podmiot zarządzający portem lub przystanią morską (lub gmina właściwa ze względu na położenie nieruchomości, jeśli nie powołano podmiotu zarządzającego portem lub przystanią morską) ma prawo: (i) pierwokupu przy sprzedaży; (ii) pierwszeństwa przy oddaniu w użytkowanie wieczyste i przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego.

Zgodnie z przepisami ustawy o portach i przystaniach morskich zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej wymaga również uzyskanie statusu podmiotu dominującego względem osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej zdolności prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, będącej użytkownikiem wieczystym lub współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w granicach portów i przystani morskich. Status dominujący rozumiany jest jako sytuacja, gdy dany podmiot dominujący dysponuje bezpośrednio lub pośrednio większością głosów w organach podmiotu kontrolowanego, posiada uprawnienie do powoływania większości członków organów podmiotu kontrolowanego lub dysponuje bezpośrednio lub pośrednio większością głosów w spółce osobowej, także na podstawie porozumień z innymi osobami. Czynności z zakresu reprezentacji podmiotu, w stosunku do którego uzyskano status podmiotu dominującego, bez uzyskania odpowiedniej zgody, są nieważne.

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców

Zgodnie z ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z dnia 24 marca 1920 r., nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, wymaga zgody Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Uzyskanie zgody będzie w takim wypadku konieczne, gdy w wyniku nabycia lub objęcia udziałów albo akcji spółki (albo dokonania innej czynności prawnej), spółka stanie się spółką kontrolowaną, tj. podmiot nabywający nabędzie ponad 50% udziałów lub akcji takiej spółki lub jeżeli spółka była już kontrolowana, a udziały lub akcje nabywa lub obejmuje cudzoziemiec, który nie był dotychczasowym udziałowcem lub akcjonariuszem tej spółki. Nabycie dokonane z naruszeniem przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców jest nieważne.

Należy podkreślić, że zwolnienie z obowiązku uzyskania zezwolenia uzyskuje obywatel państwa Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo Szwajcarii bądź w przypadku podmiotów niebędących osobami fizycznymi podmiot, który posiada siedzibę w jednym z państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo Szwajcarii. W związku

z powyższym, osoby prawne i spółki handlowe z siedzibą w Polsce, będące w rozumieniu ww. ustawy cudzoziemcami, korzystają ze swobody nabywania nieruchomości.

Środowiskowe wymogi związane z realizacją procesu budowlanego

Realizacja procesu inwestycyjnego wiąże się również z koniecznością przestrzegania przez inwestorów wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony środowiska, w tym w szczególności wymagań dotyczących konieczności uzyskania odpowiednich rozstrzygnięć administracyjnych w toku przygotowania procesu inwestycyjnego. Jednym z aktów prawnych określających powyższe wymogi jest Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko („**Ustawa OOŚ**"). Ustawa OOŚ nakłada dodatkowe obowiązki na inwestorów realizujących projekty, które potencjalnie mogą mieć negatywny wpływ na środowisko. Przepisy powyższej ustawy rozszerzają również krąg podmiotów uprawnionych do udziału w postępowaniach administracyjnych poprzedzających uzyskanie pozwolenia na budowę poprzez zapewnienie udziału (na warunkach w niej określonych) społeczeństwa w tych postępowaniach.

Powyższa ustawa nakłada na inwestora, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, obowiązek uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych:

- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; oraz
- przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Istotnym czynnikiem środowiskowym, który powinien zostać wzięty pod uwagę przed rozpoczęciem inwestycji budowlanych, jest również kwestia odpowiedzialności za zanieczyszczenie nieruchomości i ewentualnych kosztów remediacji.

Kolejnym aktem, który regulujące obowiązki inwestora w zakresie ochrony środowiska, jest rozporządzenie zmieniające rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dnia 10 sierpnia 2023 r. Ustawodawca przewidział rozwiązania, które mają na celu usprawnienie procesu inwestycyjnego w związku z uzyskiwaniem decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych dla parkingów i hal garażowych położonych na obszarach objętych formami ochrony przyrody. Zgodnie z przepisami znowelizowanego rozporządzenia, minimalna powierzchnia ww. obiektów została zwiększona z 0,5 ha do 1 ha na obszarach nieobjętych formami ochrony przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody, począwszy od dnia 13 września 2023 r.

Pozwolenie na budowę

Zgodnie z art. 28 ust. 1 Prawa Budowlanego, roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy wymagane jest jedynie zgłoszenie zamiaru przystąpienia do robót budowlanych. Pozwolenie to jest wydawane przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza m.in. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami MPZP i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku MPZP. Dodatkowo, w celu wydania decyzji konieczne może być również zbadanie wymagań ochrony środowiska, ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

W razie stwierdzenia nieprawidłowości w ww. zakresie organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia. W razie spełnienia wymagań określonych prawem, organ administracji architektoniczno-budowlanej, zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa Budowlanego, nie może odmówić wydania pozwolenia na budowę.

Decyzja o pozwoleniu na budowę może zostać zaskarżona do sądu administracyjnego. Wstrzymanie wykonania tej decyzji na wniosek skarżącego sąd może uzależnić od złożenia przez skarżącego kaucji na zabezpieczenie roszczeń inwestora z powodu wstrzymania wykonania decyzji.

Szczegółowe wymagania, dotyczące prowadzenia robót budowlanych oraz konsekwencje prowadzenia ich z naruszeniem tych wymagań zostały określone w Rozdziale 5 oraz 5a Prawa Budowlanego.

Zgodnie z art. 55 Prawa Budowlanego, do użytkowania budynku wielorodzinnego lub budynku biurowego konieczne jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Zakres wymagań, których spełnienie jest konieczne do uzyskania pozwolenia na użytkowanie określa szczegółowo Prawo Budowlane.

Obowiązki inwestora po zakończeniu procesu budowlanego

Podmiot sprzedający nieruchomość ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne posadowionego na nieruchomości budynku przez okres pięciu lat od daty wydania budynków kupującym.

Zgodnie z rynkową praktyką celem zapewnienia możliwości prawidłowej realizacji uprawnień wynikających z rękojmi za wady sprzedawanego budynku w umowach zawieranych przez inwestora z wykonawcami robót budowlanych przewiduje się szeroki zakres udzielanej przez wykonawców gwarancji jakości. Gwarancje udzielone w ramach umów z podwykonawcami zostają udzielone na okres 5 lat.

Wybrane obowiązki związane z użytkowaniem i utrzymaniem obiektu budowlanego

Zgodnie z regulacjami ustawy o charakterystyce energetycznej budynków („**Ustawa o Charakterystyce Energetycznej Budynków**") m.in. dla budynku oddawanego do użytkowania oraz dla budynku, lokalu mieszkalnego, a także części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, dokonuje się oceny charakterystyki energetycznej w formie świadectwa charakterystyki energetycznej zawierającego określenie wielkości energii w kWh/m^2/rok niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku, a także wskazanie możliwych do realizacji robót budowlanych, mogących poprawić pod względem opłacalności ich charakterystykę energetyczną. Świadectwo charakterystyki energetycznej ważne jest 10 lat.

Właściciel lub zarządca nieruchomości jest zobowiązany przekazać nabywcy lub najemcy świadectwo charakterystyki energetycznej. Brak przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku jest zagrożone karą grzywny, a prawo do otrzymania ww. świadectwa jest niezbywalne.

Wymogi związane z charakterystyczną energetyczną zostały również uregulowane w Dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków („**Dyrektywa EPBD**"). Zgodnie z Dyrektywą EPBD, wszystkie nowe budynki zajmowane, eksploatowane lub będące własnością władz publicznych powinny być zeroemisyjne od 2028 roku. Pozostałe budynki będą musiały osiągnąć określone klasy efektywności energetycznej w 2030. Wszelkie środki potrzebne do osiągnięcia tych celów są określane przez każde państwo członkowskie. W Polsce Dyrektywa EPBD będzie implementowana w drodze zmian m.in. do Ustawy o Charakterystyce Energetycznej Budynków. Termin na transpozycję regulacji do porządku krajowego upływa 29 maja 2026 r.

Z przepisów Prawa Budowlanego dotyczących należytego utrzymywania obiektów budowlanych wynikają także określone obowiązki kontrolne spoczywające na właścicielach lub zarządcach obiektów budowlanych.

Ochrona klienta w Ustawie Deweloperskiej

Ustawa Deweloperska zapewnia jak najpełniejszą ochronę klientom firm deweloperskich i ogranicza ryzyka związane z zakupem nieruchomości na rynku pierwotnym.

Ochronie klientów służą cztery podstawowe rozwiązania: (i) rachunek powierniczy, (ii) prospekt informacyjny, w którym znajduje się dokładny opis inwestycji, (iii) forma umowy między deweloperem a kupującym mieszkanie (akt notarialny), (iv) ochrona nabywców mieszkań na wypadek upadłości dewelopera.

Wprowadzenie rachunków powierniczych oznacza, że pieniądze kupujących są gromadzone na zamkniętych lub otwartych kontach. W przypadku rachunku zamkniętego, środki wpłacone przez klienta trafią do dewelopera dopiero po ustanowieniu lub przeniesieniu na nabywcę prawa do nieruchomości.

Ustawa Deweloperska nakłada na sprzedających obowiązek przygotowania tzw. prospektu informacyjnego. Musi ona zawierać pełną informację na temat kupowanej nieruchomości. Deweloper musi w prospekcie opisać m.in. stan prawny nieruchomości, powierzchnię i standard mieszkania. W dokumencie tym powinien znaleźć się zapis o planowanych zmianach, w promieniu kilometra od realizowanej inwestycji.

Umowa między deweloperem i kupującym powinna być zawierana w postaci aktu notarialnego. Sprzedający mieszkania musi określić dokładny harmonogram realizacji inwestycji oraz terminy przekazywania wpłat.

Ustawa Deweloperska

Ustawa Deweloperska wprowadza dodatkowe wymogi potrzebne do zawarcia umowy deweloperskiej, m.in. określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, wskazanie sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej, informacje o zawarciu umowy rezerwacyjnej i wysokości opłaty rezerwacyjnej (maksymalnie na poziomie 1%).

Co istotne, nabywca ma prawo odmówić dokonania odbioru lokalu mieszkalnego w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal ten posiada wadę istotną i jednocześnie deweloper odmówi uznania jej w protokole. W sytuacji nieusunięcia wady w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru lokalu albo nie wskaże dodatkowego terminu, nabywca będzie mógł wyznaczyć deweloperowi nowy termin na usunięcie wad, a po jego bezskutecznym upływie, usunąć wady na koszt dewelopera. Natomiast w sytuacji odstąpienia przez nabywcę od umowy, środki musza zostać zwrócone w terminie 30 dni od otrzymania oświadczenia.

Po zakończeniu ostatniego etapu pozostałe środki wpłacone przez nabywcę na otwarty rachunek powierniczy, mogą zostać wypłacone przez bank dopiero po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo wynikające z umowy określonej w Ustawie Deweloperskiej, w tym umowy deweloperskiej. Bank posiada również skonkretyzowany zakres kontroli, który powinien przeprowadzić względem dewelopera i zakończonych przez niego etapów przedsięwzięcia deweloperskiego.

W przypadku, gdy umowa deweloperska nie przewiduje kary umownej ani odsetek, deweloper jest obowiązany wypłacić nabywcy rekompensatę z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy w wysokości odpowiadającej wysokości odsetek ustawowych przysługujących deweloperowi z tytułu opóźnienia nabywcy w spełnieniu świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej. Aktualnie jednak brak jest szczegółów dotyczących sposobu wyliczenia takiej kary.

Deweloperzy są zobowiązani do prowadzenia własnych stron internetowych, na których od dnia rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych muszą udostępniać odpowiednią część prospektu informacyjnego oraz informacje o cenach za metr kwadratowy powierzchni użytkowej oferowanych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, cenach pomieszczeń należących do tych lokali oraz innych kwotach pieniężnych. Cena jest ustalana jako iloczyn liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej i ceny za metr kwadratowy powierzchni użytkowej, zgodnie z polską normą określającą i obliczającą wskaźniki powierzchni i kubatury budynków mieszkalnych. Deweloperzy zostali obciążeni dodatkowymi wymogami administracyjnymi, tj. obowiązkiem publikowania i przekazywania państwowym portalom danych cen ofertowych mieszkań, komórek lokatorskich i miejsc parkingowych.

Informacje o zawartych umowach deweloperskich będą przekazywane do Portalu Danych o Transakcjach Mieszkaniowych (Portal DOM) za pośrednictwem systemu informatycznego obsługiwanego przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny.

Cena lokalu lub domu jednorodzinnego określana jest jako iloczyn m^2 powierzchni użytkowej oraz ceny za 1 m^2 powierzchni użytkowej. Powierzchnię użytkową ustala się zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę lub dokonania zgłoszenia budowy.

Umowa o roboty budowlane

Stosunki prawne, zachodzące pomiędzy podmiotem zlecającym wykonanie robót budowlanych (inwestorem) a podmiotem, który te roboty budowlane wykonuje (wykonawcą) regulują przepisy Kodeksu Cywilnego.

Wykonawca przy wykonywaniu umowy może posługiwać się podwykonawcami. Inwestor, jeżeli nie sprzeciwił się wykonaniu danego zakresu prac przez podwykonawcę w terminie 30 dni od dnia zgłoszenia mu tego faktu, odpowiedzialny jest solidarnie z wykonawcą za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcy. Odpowiedzialność inwestora dotyczy wysokości wynagrodzenia należnego podwykonawcy na podstawie jego umowy z wykonawcą. Jeżeli jednak wartość ta jest wyższa aniżeli wynagrodzenie wykonawcy z tytułu wykonania danych robót, odpowiedzialność inwestora ogranicza się do tej sumy.

Wykonawca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na terenie budowy od chwili protokolarnego jego przejęcia do chwili oddania obiektu.

„Ustawa schronowa"

Ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej oraz niektórych innych ustawach (określana jako „ustawa schronowa") wprowadza między innymi obowiązkowe wymagania dla deweloperów mieszkaniowych dotyczące miejsc doraźnego schronienia w nowych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

Zgodnie z nowymi przepisami, jeżeli w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nie jest planowana budowla ochronna, kondygnacje podziemne i garaże podziemne powinny być zaprojektowane i zbudowane w taki sposób, aby umożliwić zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia. Muszą one spełniać szczegółowe wymagania techniczne określane w przepisach wykonawczych, w tym normy dotyczące powierzchni, systemów wentylacyjnych, wytrzymałości konstrukcji oraz zdolności ochronnych. Zgodnie z ustawą o schronach obowiązek ten ma zastosowanie między innymi do projektów, w przypadku których wniosek o pozwolenie na budowę został złożony po 31 grudnia 2025 r.

Ustawa o własności lokali

Rada Ministrów pracuje nad nowelizacją ustawy o własności lokali. Przyjęcie projektu ustawy nowelizującej przez Radę Ministrów planowane jest na drugi kwartał 2026 r. Z uwagi na to, że prace nad projektem znajdują się na wczesnym etapie, ostateczny kształt przepisów oraz to, czy ustawa zostanie uchwalona, pozostają niepewne. Projekt przewiduje dwie istotne zmiany z punktu widzenia deweloperów: (i) zmianę zasad wyodrębniania lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego oraz (ii) przyznanie wspólnotom mieszkaniowym zdolności prawnej.

Zgodnie z projektem, wyodrębnienie (ustanowienie odrębnej własności) lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego będzie możliwe wyłącznie po spełnieniu dwóch warunków: (i) wymogu zgodności technicznej – lokal będzie musiał spełniać wymagania właściwe dla lokali mieszkalnych lub użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych lub usługowych niebędących budynkami zamieszkania zbiorowego; oraz (ii) zgodnie z uchwałą rady gminy, jeśli taka zostanie uchwalona – rada gminy będzie mogła określić zasady ustanawiania odrębnej własności samodzielnego lokalu w budynku zamieszkania zbiorowego. Oba powyższe warunki będą musiały zostać spełnione łącznie, aby możliwe było ustanowienie odrębnej własności lokalu w takim budynku. Nowe regulacje nie będą miały zastosowania do budynków istniejących przed 1 stycznia 2027 r. ani do budynków, dla których przed tą datą wydano pozwolenie na budowę.

Druga proponowana zmiana przewiduje przyznanie wspólnotom mieszkaniowym pełnej zdolności prawnej. Wspólnoty mieszkaniowe będą mogły samodzielnie dochodzić roszczeń wobec dewelopera, w tym roszczeń z tytułu rękojmi (odpowiedzialności za wady). Nowelizacja ma zatem na celu usprawnienie i wzmocnienie dochodzenia roszczeń dotyczących wad części wspólnych nieruchomości.

11. OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE ROBYG

11.1. Podstawowe informacje o Spółce

Nazwa i forma prawna:	ROBYG Spółka Akcyjna
Skrót nazwy:	ROBYG S.A.
Siedziba i adres:	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska
Numer telefonu:	+48 22 419 11 00
Strona internetowa:	www.robyg.pl[(1)]
Adres e-mail:	sekretariat@robyg.com.pl
KRS:	0000280398
REGON:	140900353
NIP:	5252392367
LEI:	25940037M00YK08SPN30

[(1)] Informacje dostępne na stronie internetowej Spółki nie stanowią części niniejszego Prospektu i nie zostały zweryfikowane ani zatwierdzone przez Komisję Nadzoru Finansowego ani żaden inny właściwy organ.

Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, w dniu 11 maja 2007 r. jako spółka akcyjna pod firmą ROBYG Spółka Akcyjna i numerem KRS: 0000280398.

Spółka została utworzona na czas nieokreślony i działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych oraz innych regulacji prawnych dotyczących spółek handlowych, a także postanowień Statutu i innych regulacji wewnętrznych.

Przepisy dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/59/UE z dnia 15 maja 2014 r. ustanawiającej ramy dotyczące restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych oraz zmieniającej dyrektywę Rady 82/891/EWG, oraz dyrektyw 2001/24/WE, 2002/47/WE, 2004/25/WE, 2005/56/WE, 2007/36/WE, 2011/35/UE, 2012/30/UE i 2013/36/UE, oraz rozporządzeń (UE) nr 1093/2010 i (UE) nr 648/2012 Parlamentu Europejskiego i Rady nie mają zastosowania do Spółki.

11.2. Przedmiot działalności

Przedmiot działalności Spółki określono w § 7 ust. 1 Statutu. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych polegających na wznoszeniu budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, a także prace budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Pozostała działalność Spółki obejmuje między innymi: (i) działalność siedziby głównej oraz doradztwo w zakresie zarządzania; (ii) nabywanie i zbywanie nieruchomości na własne potrzeby; (iii) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub wynajmowanymi; (iv) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie; oraz (v) działalność holdingowa; (vi) pozyskiwanie finansowania; oraz (vii) inne działania określone w Statucie, a także pozostałą działalność określoną w Statucie.

Informacje dotyczące działalności gospodarczej Spółki i Grupy ROBYG można znaleźć w rozdziale 8 *„Opis działalności Grupy ROBYG"*, m.in. w pkt 9.1 *„Wstęp"* oraz pkt 9.6 *„Model biznesowy"*.

11.3. Kapitał zakładowy

Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Spółki wynosi 28.940.119,80 PLN i dzieli się na 96.467.066 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,30 PLN każda.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 28.940.119,90 PLN i dzielił się na 289.401.199 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, w tym: (i) 5.750.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A; (ii) 4.250.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B; (iii) 150.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C; (iv) 38.390.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D; (v) 20.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E; (vi) 39.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F; (vii) 5.702.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G; oraz (viii) 26.309.199 akcji zwykłych na okaziciela serii H. Akcje serii A, B, D, E, F, G i H zostały w całości opłacone wkładem pieniężnym, natomiast akcje serii C zostały w całości objęte za wkład niepieniężny.

W dniu 25 marca 2026 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło szereg uchwał dotyczących: (i) dobrowolnego umorzenia bez wynagrodzenia 1 akcji zwykłej na okaziciela serii H nabytej od Akcjonariusza Sprzedającego (TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH) oraz wynikającego z tego umorzenia obniżenia kapitału

zakładowego o kwotę 0,30 PLN; (ii) zmiany oznaczenia wszystkich istniejących akcji Spółki (dotychczasowych serii A, B, C, D, E, F, G i H) na jedną serię A, a następnie scalenia wszystkich akcji serii A poprzez podwyższenie ich wartości nominalnej z 0,10 PLN do 0,30 PLN w stosunku 3:1; (iii) przyjęcie nowego Statutu, zgodnie z którym kapitał zakładowy Spółki wynosi 28.940.119,80 PLN i dzieli się na 96.467.066 akcji zwykłych na okaziciela serii A. Niniejsze zmiany weszły w życie z dniem podjęcia ww. uchwał, ze skutkiem na dzień rejestracji przez sąd rejestrowy zmian statutu Spółki. Wpis ww. zmian w KRS nastąpił w dniu 5 maja 2026 r.

Zgodnie z Uchwałą Emisyjną, kapitał zakładowy Spółki zostanie podwyższony z kwoty 28.940.119,80 PLN do kwoty nie mniejszej niż 28.940.120,10 PLN i nie większej niż 31.834.131,60 PLN, to znaczy o nie mniej niż 0,30 PLN i nie więcej niż 2.894.011,80 PLN, poprzez emisję nie mniej niż 1 i nie więcej niż 9.646.706 Nowych Akcji.

Żadne akcje Spółki nie są uprzywilejowane pod względem prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki.

Wszystkie Akcje są akcjami zwykłymi na okaziciela nieuprzywilejowanymi w zakresie prawa głosu, a każda Akcja uprawnia jej posiadacza do wykonywania jednego prawa głosu na Akcję. Wszystkie akcje Spółki (w tym Akcje Istniejące oraz Nowe Akcje) zostaną dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym GPW.

Na Datę Prospektu nie istnieją żadne obligacje zamienne wyemitowane przez Spółkę, które uprawniałyby obligatariusza do nabycia jakichkolwiek akcji Spółki. Ponadto Spółka nie wyemitowała obligacji zapewniających prawo pierwszeństwa do nabycia akcji nowych emisji w przyszłości.

W dniu 12 czerwca 2026 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 8, zmienioną następnie uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 czerwca 2026 r., na podstawie której kapitał zakładowy Spółki zostanie podwyższony o kwotę 723.503,10 PLN w drodze emisji 2.411.677 nowych akcji zwykłych imiennych serii C („**Akcje Serii C**"; „**Akcje Menadżerskie**"). Zgodnie z ww. uchwałą, cena emisyjna Akcji Serii C będzie równa cenie emisyjnej Nowych Akcji oferowanych w Ofercie, pomniejszonej o 10% (dziesięć procent), z zastrzeżeniem, że cena emisyjna Akcji Serii C nigdy nie będzie wyższa niż 33,17 PLN za 1 (jedną) Akcję Serii C, zaś oferta objęcia Akcji Serii C zostanie skierowana do wybranych kluczowych menedżerów Grupy, członków Zarządu Spółki (w tym Dariusza Pawlukowicza, byłego członka Zarządu Spółki) oraz Oscara Kazanelsona – Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki. Szczegóły parametrów emisji Akcji Serii C zostały opisane w pkt 12.10 „*Wynagrodzenie i warunki umów z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej – Akcje Menadżerskie*".

11.4. Ograniczenia w zbywalności akcji

Statut nie przewiduje żadnych ograniczeń w zbywalności Akcji Istniejących ani Akcji Oferowanych.

Poza ograniczeniami w zakresie zbywalności Akcji Istniejących lub Akcji Oferowanych wynikającymi z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, zgodnie z wiedzą Spółki oraz wiedzą Akcjonariusza Sprzedającego, nie istnieją żadne umowne ograniczenia w zakresie zbywalności Akcji Istniejących ani Akcji Oferowanych inne niż te, które powstaną na mocy Umowy Gwarancji Emisji (zob. pkt 17.3 „*Gwarantowanie Oferty, stabilizacja i umowne ograniczenia zbywalności akcji — Umowne ograniczenia zbywalności Akcji*") oraz ograniczenia w postaci zobowiązania osób uprawnionych do objęcia Akcji Serii C do nierozporządzania objętymi Akcjami Serii C (zobowiązanie lock-up) przez okres 18 miesięcy od dnia ich objęcia (zob. pkt 12.10 „*Wynagrodzenie i warunki umów z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej – Akcje Menadżerskie*").

Niezależnie od powyższego, skierowanie Oferty do osób przebywających lub zamieszkałych w niektórych krajach, będących ich obywatelami lub posiadających w nich adres zameldowania, a także przeniesienie Akcji Istniejących lub Akcji Oferowanych do niektórych jurysdykcji może podlegać szczególnym regulacjom lub ograniczeniom.

11.5. Zmiany w kapitale zakładowym w okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi oraz po ostatniej dacie bilansu Historycznych Informacji Finansowych nie nastąpiły żadne zmiany w kapitale zakładowym, z wyjątkiem zmian opisanych w pkt 11.3 „*Kapitał zakładowy*", powyżej.

Na Datę Prospektu:

- nie istnieją żadne Akcje, które nie reprezentują kapitału zakładowego Spółki (tj. które nie stanowią udziału w kapitale zakładowym Spółki);
- Spółka nie posiada żadnych akcji własnych, a żadna ze Spółek Zależnych ani strona trzecia działająca w imieniu lub na rzecz Spółki nie posiada żadnych Akcji;

- ani kapitał zakładowy Spółki, ani kapitał zakładowy żadnej ze Spółek Zależnych nie jest przedmiotem opcji, ani nie uzgodniono, warunkowo lub bezwarunkowo, że kapitał zakładowy któregokolwiek z tych podmiotów będzie przedmiotem opcji;
- nie istnieją żadne papiery wartościowe zamienne na papiery wartościowe (w tym Akcje) Spółki ani papiery wartościowe z warrantami wyemitowane przez Spółkę; oraz
- Statut nie zawiera żadnych postanowień dotyczących upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego.

Zgodnie z § 9 ust. 2 Statutu Akcje mogą być dobrowolnie umorzone na warunkach określonych w Kodeksie spółek handlowych.

11.6. Grupa ROBYG

Na Datę Prospektu w skład Grupy wchodzą: (i) Spółka; oraz (ii) 86 Spółek Zależnych, w tym 6 spółek serwisowych.

Spółka jest bezpośrednim lub pośrednim wspólnikiem wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy. Spółka pełni rolę aktywnej spółki holdingowej w ramach Grupy, koncentrując się przede wszystkim na działalności holdingowej oraz usługach doradczych w zakresie biznesu i zarządzania. Działalność operacyjna jest prowadzona przez Spółkę oraz Spółki Zależne, w tym Spółki Zależne serwisowe w zakresie ich kompetencji, a także Spółki Zależne projektowe, które zostały utworzone w celu realizacji konkretnych projektów deweloperskich.

Z 86 Spółek Zależnych, Spółka posiada 100% udziałów pośrednio lub bezpośrednio w 76 Spółkach Zależnych, nie będących spółkami serwisowymi, tj." ROBYG Marina Tower„ Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Residence Sp. z o.o. z siedziba w Warszawie, Jagodno Estates Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Morenova Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Overkam 7 Qube SPV12 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Young City 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Young City 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Kuropatwy Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, GK ROBYG Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG 27 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Grobla Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG 19 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG 22 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Wega Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG 23 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG 24 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, TM Investment Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, GYBOR Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG 25 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG 26 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG 29 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG 30 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Piątkowo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Przybrzeżna Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, MKO Investment Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, KAJAR Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Łódź Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, 10/165 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, 15/167 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, 9/151 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, APARTAMENTY PRZY METRZE Sp. z o.o z siedzibą w Warszawie, Królewski Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Overkam 7 Qube Sp. z o.o z siedzibą w Warszawie, Przedsiębiorstwo Zaplecza Technicznego „TRANSBUD" S.A. z siedzibą w Warszawie, ROBYG PANORAMA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG 18 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG 21 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG 24 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Business Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG City Apartments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Development 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Development 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Finance Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Kameralna Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG New Era sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Praga Arte Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Prestigious Residence Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Ursynów Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Working Balance Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Young City 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,

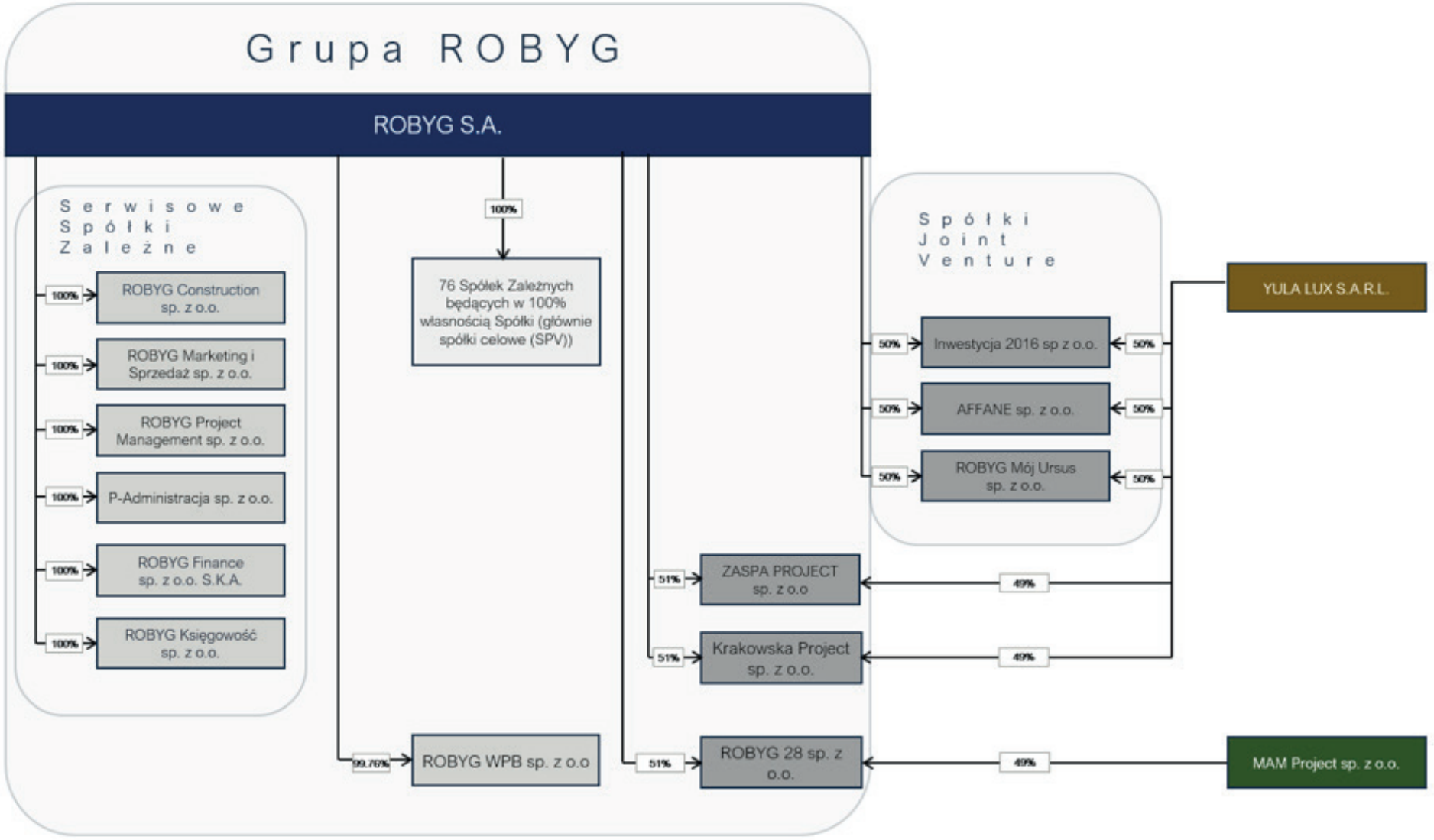
ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Wilanów Office Center Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, LF3 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W spółce ROBYG WPB sp. z o.o. Spółka posiada 99,76% udziałów. Ponadto, Spółka posiada pośrednio lub bezpośrednio udziały w 3 Spółkach Zależnych z udziałem wspólnika posiadającego udział niekontrolujący, tj. w spółkach: Zaspa Project sp. z o.o., Krakowska Project sp. z o.o. oraz ROBYG 28 sp. z o.o.

Emitent wskazuje, że YULA LUX S.A.R.L. oraz MAM Project sp. z o.o., partnerzy Grupy będący wspólnikami w spółkach realizujących projekty deweloperskie w formule joint venture razem z Grupą (tj. w Spółkach Zależnych z udziałem wspólnika posiadającego udział niekontrolujący albo we wspólnych przedsięwzięciach Grupy), nie są podmiotami powiązanymi ani z Emitentem ani z Akcjonariuszem Sprzedającym, za wyjątkiem powiązań z Emitentem wynikających wyłącznie ze wspólnej realizacji projektów deweloperskich w formule joint venture.

Działalność, obejmująca posiadanie udziałów w innych spółkach Grupy, zarządzanie aktywami oraz wykonywanie wyspecjalizowanych funkcji pomocniczych, które uznaje się za kluczowe dla prowadzenia działalności gospodarczej Grupy, jest realizowana przez następujące spółki serwisowe Grupy: (i) ROBYG Construction sp. z o.o. (pełniąca funkcję generalnego wykonawcy projektów Grupy); (ii) ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o. (odpowiedzialna za sprzedaż, marketing i public relations); (iii) ROBYG Project Management sp. z o.o. (zarządzanie projektami i usługi wsparcia); (iv) P-Administracja sp. z o.o. (usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami); (v) ROBYG Księgowość sp. z o.o. (usługi księgowe i kadrowo-płacowe) oraz (vi) ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (prowadząca działalność finansową Grupy) (**„Istotne Spółki Zależne**").

Poniższy schemat przedstawia strukturę Grupy ROBYG na Datę Prospektu.



Źródło: Spółka

Poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat Istotnych Spółek Zależnych, tj. bezpośrednich lub pośrednich Spółek Zależnych istotnych dla działalności prowadzonej przez Grupę.

ROBYG Construction sp. z o.o.

ROBYG S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Construction sp. z o.o., co daje jej prawo do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników ROBYG Construction sp. z o.o.

ROBYG Construction sp. z o.o. pełni rolę podmiotu odpowiedzialnego za usługi generalnego wykonawstwa oraz realizację prac budowlanych w ramach Grupy.

Nazwa i forma prawna:	ROBYG Construction sp. z o.o.
Siedziba i adres:	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska
Podstawowa działalność:	Realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków
Kapitał zakładowy:	2.000.000,00 PLN

Źródło: Spółka

ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o.

ROBYG S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o., co uprawnia ją do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o.

ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o. pełni funkcję podmiotu odpowiedzialnego za sprzedaż, marketing i public relations w ramach Grupy.

Nazwa i forma prawna:	ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o.
Siedziba i adres:	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska
Podstawowa działalność:	Działalność w zakresie sprzedaży i marketingu związana ze sprzedażą nieruchomości realizowanych przez spółki Grupy
Kapitał zakładowy:	1.250.000,00 PLN

Źródło: Spółka

ROBYG Project Management sp. z o.o.

ROBYG S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Project Management sp. z o.o., co daje jej prawo do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników ROBYG Project Management sp. z o.o.

ROBYG Project Management sp. z o.o. pełni funkcję podmiotu odpowiedzialnego za zarządzanie projektami i usługi pomocnicze w ramach Grupy.

Nazwa i forma prawna:	ROBYG Project Management sp. z o.o.
Siedziba i adres:	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska
Podstawowa działalność:	Zarządzanie projektami i usługi uzupełniające
Kapitał zakładowy:	99.437.200,00 PLN

Źródło: Spółka

ROBYG Księgowość sp. z o.o.

ROBYG S.A., poprzez swoją spółkę zależną ROBYG Property sp. z o.o., w której posiada 100% udziałów, posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Księgowość sp. z o.o., co daje jej prawo do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników ROBYG Księgowość sp. z o.o.

ROBYG Księgowość sp. z o.o. pełni funkcję podmiotu odpowiedzialnego za obsługę księgową i administracyjną w ramach Grupy.

Nazwa i forma prawna:	ROBYG Księgowość sp. z o.o.
Siedziba i adres:	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska
Główny przedmiot działalności:	Usługi związane z księgowością i administracją
Kapitał zakładowy:	1.755.450,00 PLN

Źródło: Spółka

P-Administracja sp. z o.o.

ROBYG S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki P-Administracja sp. z o.o., co daje jej prawo do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników P-Administracja sp. z o.o.

P-Administracja sp. z o.o. pełni funkcję podmiotu odpowiedzialnego za usługi zarządzania nieruchomościami w ramach Grupy.

Nazwa i forma prawna:	P-Administracja spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
Siedziba i adres:	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska
Podstawowa działalność:	Usługi zarządzania nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie
Kapitał zakładowy:	30.000,00 PLN

Źródło: Spółka

ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

ROBYG S.A., jest jedynym akcjonariuszem ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. i poprzez swoją spółkę zależną ROBYG Finance sp. z o. o., posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., co daje jej prawo do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. W ramach tej struktury ROBYG Finance sp. z o.o. pełni funkcję jedynego komplementariusza spółki ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Spółka ROBYG Finance sp. z o.o. jest w 100% zależna od ROBYG S.A.

Nazwa i forma prawna:	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
Siedziba i adres:	ul. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska
Podstawowa działalność:	Usługi finansowe
Kapitał zakładowy:	278.392.814,00 PLN

ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. pełni funkcję podmiotu odpowiedzialnego za działalność finansową w ramach Grupy.

Źródło: Spółka

12. ZARZĄDZANIE I ŁAD KORPORACYJNY

Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, organem zarządzającym w Spółce jest Zarząd, a organem nadzorującym jest Rada Nadzorcza. Opis Zarządu oraz Rady Nadzorczej został przygotowany w oparciu o Kodeks Spółek Handlowych oraz Statut przyjęty uchwałą nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 25 marca 2026 r.

Wejście w życie niektórych postanowień Statutu (wskazanych w Statucie) uzależnione jest od dopuszczenia przynajmniej jednej Akcji do obrotu na rynku regulowanym albo od zawarcia umowy z KDPW w celu rejestracji Akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW w celu ich dematerializacji. Dla celów opisów zawartych w niniejszym rozdziale, terminy zdefiniowane jako Dopuszczenie i Dopuszczenie do Obrotu na GPW należy rozumieć również jako dopuszczenie przynajmniej jednej Akcji do obrotu na rynku regulowanym.

12.1. Zarząd

Organem zarządzającym Spółki jest Zarząd.

Skład Zarządu

Zgodnie ze Statutem, Zarząd składa się z od jednego do sześciu członków, w tym Prezesa Zarządu, którzy są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą na wspólną, trzyletnią kadencję. Liczba członków Zarządu na daną kadencję określana jest każdorazowo przez Radę Nadzorczą.

Z ważnych powodów Rada Nadzorcza może, na mocy uchwały, zawiesić w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu w pełnieniu ich obowiązków. Członek Zarządu może być również odwołany lub zawieszony przez Walne Zgromadzenie.

Kompetencje Zarządu

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę wobec osób trzecich. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki, które nie są zastrzeżone przez prawo lub Statut jako kompetencje Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, należą do kompetencji Zarządu. Każdy członek Zarządu jest obowiązany i uprawniony do wspólnego prowadzenia spraw Spółki.

Sposób funkcjonowania Zarządu

Zarząd działa zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu i regulaminu Zarządu, który przyjmowany jest przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

Zarząd prowadzi sprawy Spółki poprzez podejmowanie uchwał na posiedzeniach lub poza posiedzeniami. Członkowie Zarządu mogą uczestniczyć w danym posiedzeniu osobiście lub za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Członkowie Zarządu mogą również uczestniczyć w podejmowaniu uchwał Zarządu poprzez oddanie swojego głosu na piśmie za pośrednictwem innego członka Zarządu. Uchwały Zarządu mogą być podejmowane, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zostali prawidłowo powiadomieni o posiedzeniu Zarządu. Zarząd może również podejmować uchwały poza posiedzeniami w formie pisemnej lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Warunkiem skuteczności uchwały podjętej w ten sposób, jest powiadomienie wszystkich członków Zarządu o treści uchwały, która ma zostać podjęta, oraz o sposobie jej podjęcia.

Uchwały Zarządu są podejmowane bezwzględną większością głosów, przy czym w przypadku równości głosów, głos Prezesa Zarządu jest decydujący. Powyższe nie dotyczy uchwał dotyczących udzielenia prokury, które wymagają jednomyślnej zgody wszystkich członków Zarządu.

W przypadku jednoosobowego składu Zarządu, Spółkę reprezentuje ten członek Zarządu działający samodzielnie. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki upoważnieni są dwaj członkowie Zarządu działający łącznie lub członek Zarządu łącznie z prokurentem.

Członkowie Zarządu

Na Datę Prospektu w skład Zarządu wchodzi trzech członków.

Poniższa tabela przedstawia podstawowe informacje na temat członków Zarządu pełniących swoje funkcje na Datę Prospektu.

	Imię i nazwisko	Wiek	Stanowisko	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
1.	Eyal Nahum Keltsh	60	Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny (CEO)	1 stycznia 2026 r.	31 grudnia 2028 r.
2.	Marta Hejak	44	Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowa (CFO)	1 stycznia 2026 r.	31 grudnia 2028 r.
3.	Artur Ceglarz	53	Wiceprezes Zarządu	1 stycznia 2026 r.	31 grudnia 2028 r.

Źródła: Spółka, oświadczenia członków Zarządu.

Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu, tj. za rok 2028.

Adres służbowy wszystkich członków Zarządu to: ROBYG S.A., Aleja Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska.

Członkowie Zarządu zasiadają również w radach nadzorczych spółek bezpośrednio zależnych od Spółki, tj. Artur Ceglarz zasiada w radzie nadzorczej ROBYG WPB sp. z o.o., natomiast Eyal Nahum Keltsh oraz Marta Hejak zasiadają w radzie nadzorczej ROBYG Construction sp. z o.o.

Ponadto, ze względu na strukturę korporacyjną Grupy ROBYG oraz uprawnienia zgromadzeń wspólników/walnych zgromadzeń Spółek Zależnych, członkowie Zarządu podejmują decyzje w najbardziej istotnych sprawach dotyczących wszystkich Spółek Grupy, wykonując prawa głosu na zgromadzeniach wspólników/walnych zgromadzeniach każdej ze Spółek Zależnych jako przedstawiciele Spółki będącej udziałowcem Spółek Zależnych.

Życiorysy zawodowe członków Zarządu

Eyal Nahum Keltsh

Eyal Nahum Keltsh rozpoczął współpracę ze Spółką w 2009 r., kiedy po raz pierwszy został powołany na stanowisko członka Zarządu. Od października 2022 r. pełni funkcję Prezesa Zarządu oraz Dyrektora Generalnego Spółki (CEO).

Eyal Nahum Keltsh posiada szerokie doświadczenie w zakresie inwestycji na rynku nieruchomości oraz zarządzania korporacyjnego. W latach 1994–2008 założył Kardan Investment Group w Holandii – międzynarodową grupę inwestycyjną działającą głównie w sektorze nieruchomości i infrastruktury na rynkach wschodzących, a także pełnił funkcję dyrektora w kilku spółkach wchodzących w skład Kardan Investment Group. W latach 1998–2012 działał w branży telekomunikacyjnej w Holandii. W latach 2000–2009 pełnił funkcję dyrektora Nanette Real Estate Group, jednego z założycieli Grupy ROBYG w Polsce. Od 2022 r. Eyal Nahum Keltsh pełni również funkcję prezesa zarządu Vantage Development S.A.

Eyal Keltsh posiada tytuł zawodowy w zakresie ekonomii i zarządzania przedsiębiorstwem uzyskany na Uniwersytecie w Hajfie (1988–1993) oraz jest certyfikowanym biegłym rewidentem (ISR) i audytorem.

Marta Hejak

Marta Hejak współpracuje ze Spółką od 2015 r., kiedy to objęła stanowiska Kierownika Działu Sprawozdawczości i Konsolidacji oraz Zastępcy Dyrektora Finansowego, a od 2021 r. pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu na stanowisku Dyrektor Finansowej (CFO).

Marta Hejak posiada rozległe doświadczenie w obszarze finansów, rachunkowości i audytu. Przed dołączeniem do Spółki, w latach 2004–2015, współpracowała z Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej Ernst & Young Audit sp. z o.o.), gdzie ostatnio zajmowała stanowisko Starszego Menedżera w Dziale Audytu i Doradztwa Biznesowego. Od 2022 r. Marta Hejak współpracuje z Vantage Development S.A., gdzie pełni funkcję wiceprezesa zarządu wykonującego obowiązki Dyrektora Finansowego (CFO).

Marta Hejak prowadzi również działalność gospodarczą w Polsce w zakresie usług doradztwa biznesowego i zarządczego.

Marta Hejak posiada tytuł zawodowy w zakresie Finansów i Bankowości (specjalność: Finanse i Rachunkowość) uzyskany w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie (2000–2005) oraz jest certyfikowanym biegłym rewidentem (licencja nr 11957).

Artur Ceglarz

Współpraca Artura Ceglarza z Grupą ROBYG rozpoczęła się w 2002 r., kiedy to w latach 2002–2007 był członkiem zarządu odpowiedzialnym za finanse, m.in. w ROBYG Development sp. z o.o. W latach 2007–2019 pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu na stanowisku Dyrektora Finansowego (CFO) Spółki, a od 2019 r. pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu odpowiedzialnego za Rozwój Biznesu i Relacje Inwestorskie.

Artur Ceglarz posiada rozległe doświadczenie w zakresie finansów i zarządzania w branży deweloperskiej. Swoją karierę zawodową rozpoczął w 1996 r. jako konsultant w Business Consultants sp. z o.o., gdzie opracowywał biznesplany i memoranda inwestycyjne, przeprowadzał badania *due diligence* i wyceny oraz realizował projekty restrukturyzacyjne w różnych sektorach. Przed dołączeniem do Grupy ROBYG, w latach 1998–2007 był związany z Prokom Software S.A. i Prokom Investments S.A., gdzie zajmował szereg stanowisk o rosnącym zakresie odpowiedzialności.

Artur Ceglarz prowadzi również działalność gospodarczą w Polsce w zakresie usług doradztwa biznesowego i zarządczego.

Artur Ceglarz posiada tytuł zawodowy uzyskany na Politechnice Gdańskiej, gdzie studiował Finanse na Wydziale Zarządzania i Ekonomii (1991–1996), oraz tytuł magistra ekonomii uzyskany na Uniwersytecie Gdańskim, gdzie studiował Ekonometrię i Statystykę na Wydziale Zarządzania (1993–1999). Ukończył również szereg dodatkowych programów zawodowych i kwalifikacji, w tym, m.in.: Advanced Management Program dla kadry kierowniczej wyższego szczebla w IESE Business School (2016–2017) oraz podyplomowy kurs zawodowy Financial Risk Manager (FRM) organizowany przez Global Association of Risk Professionals (GARP) w Stanach Zjednoczonych (2004–2005). Posiada również dwa prestiżowe międzynarodowe certyfikaty: Financial Risk Manager (FRM) oraz Chartered Financial Analyst (CFA).

Funkcje pełnione przez członków Zarządu w innych spółkach

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat członkowie Zarządu: (i) pełnili funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadali akcje/udziały (ze względu na ciągłą zmienność drobnych pakietów akcji w przypadku spółek notowanych na GPW lub na innym rynku regulowanym w Polsce lub za granicą wskazano jedynie te spółki, w których posiadane przez członków Zarządu udziały lub akcje zapewniają więcej niż 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki) lub (iii) byli wspólnikami. Wymienione w tabeli poniżej spółki, w których członkowie Zarządu pełnią funkcje zarządcze, nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec spółek z Grupy ROBYG (według wiedzy Spółki, na Datę Prospektu podmioty z Grupy TAG, w szczególności podmioty z Grupy Vantage oraz spółka TAG Residential Real Estate sp. z o.o. nie mają planów prowadzenia działalności deweloperskiej polegającej na sprzedaży lokali mieszkalnych, która mogłaby być konkurencyjna względem działalności Grupy ROBYG).

Imię i nazwisko	Spółka	Stanowisko	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Eyal Nahum Keltsh	Vantage Development S.A.	Prezes Zarządu[4]	Tak
	TAG Residential Real Estate sp. z o.o.	Prezes Zarządu	Tak
	RHA holding BV	Dyrektor/Wspólnik	Tak
	Connexion World BV	Dyrektor	Tak
	RHA Holding Ltd.	Wspólnik	Tak
	ROBYG Construction sp. z o.o.[1]	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	"Auto – Centrum" Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne S.A.[2]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	Bricks Acquisition Ltd.	Wspólnik	Nie
	ROBYG YOUNG CITY 1 sp. z o.o.[1]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	ROBYG YOUNG CITY 2 sp. z o.o.[1]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	ROBYG Stacja Nowy Ursus sp. z o.o.[1]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	ROBYG Osiedle Królewskie sp. z o.o.[1]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	ROBYG Mokotów Investment sp. z o.o.[1]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	Królewski Park sp. z o.o.[1]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	ROBYG Apartamenty Villa Nobile sp. z o.o.[1]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	ROBYG Wola Investment sp. z o.o.[1]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	ROBYG Residence sp. z o.o.[1]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	ROBYG Green Mokotów sp. z o.o.[3]	Członek Rady Nadzorczej	Nie

Imię i nazwisko	Spółka	Stanowisko	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Marta Hejak	Vantage Development S.A.	Wiceprezes Zarządu	Tak
	TAG Residential Real Estate sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu	Tak
	ROBYG Construction sp. z o.o. [1]	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	ROBYG Finance sp. z o.o. [1]	Członek Zarządu	Nie
	Bricks Acquisition Ltd.	Wspólnik	Nie
Artur Ceglarz	Ogrody Myśliwska sp. z o.o.	Wspólnik	Tak
	ROBYG WPB sp. z o.o. [1]	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	"Auto – Centrum" Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne S.A. [2]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	Bricks Acquisitions Limited	Wspólnik	Nie

Źródło: oświadczenia członków Zarządu.

[1] Spółki Grupy.
[2] Spółka została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców KRS w dniu 4 lutego 2021 r. w wyniku jej przekształcenia w spółkę działającą pod firmą „Auto-Centrum" Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne sp. z o.o., która następnie zmieniła nazwę na ROBYG Piątkowo sp. z o.o. Na Datę Prospektu spółka działa pod nazwą ROBYG Piątkowo sp. z o.o.
[3] Spółka została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców KRS w dniu 9 stycznia 2025 r. w wyniku połączenia przez przejęcie przez ROBYG Mokotów Investment sp. z o.o.
[4] Zgodnie z informacją posiadaną przez Spółkę, Eyal Keltsh planuje ustąpić z Zarządu Vantage Development S.A. w ciągu dwóch lat od dnia Dopuszczenia.

12.2. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Skład Rady Nadzorczej

Zgodnie ze Statutem, Rada Nadzorcza składa się z od pięciu do ośmiu członków, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, którzy są powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie. Powołanie Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz liczba członków Rady Nadzorczej na daną kadencję są każdorazowo określane przez Walne Zgromadzenie.

Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na wspólną trzyletnią kadencję. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej spełniający kryterium niezależności

Zgodnie z postanowieniami § 17 ust. 1 Statutu, nie później niż od dnia Dopuszczenia, przynajmniej dwóch (2) członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności dla członków rad nadzorczych w rozumieniu Ustawy o Biegłych Rewidentach, a także nie powinno mieć rzeczywistych ani istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce. Kandydat na niezależnego członka Rady Nadzorczej powinien złożyć Spółce, przed powołaniem do Rady Nadzorczej, pisemne oświadczenie o spełnianiu kryteriów niezależności. W przypadku zaistnienia sytuacji, w której kryteria niezależności nie są spełnione, niezależny członek Rady Nadzorczej jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania o tym fakcie Spółki.

Na Datę Prospektu, zgodnie ze złożonymi oświadczeniami, dwóch członków Rady Nadzorczej, tj. (i) Karolina Maria Rzońca-Bajorek, oraz (ii) Krzysztof Robert Kaczmarczyk spełnia określone powyżej kryteria niezależności. Więcej informacji na temat niezależnych członków Rady Nadzorczej znajduje się w pkt 12.2 „*Rada Nadzorcza – Członkowie Rady Nadzorczej*" poniżej.

Kompetencje Rady Nadzorczej

Oprócz spraw zastrzeżonych jako kompetencje Rady Nadzorczej przez obowiązujące przepisy prawa, do uprawnień Rady Nadzorczej należą: (i) ustalanie lub zmiana wszelkich składników wynagrodzenia członków Zarządu otrzymywanego od Spółki lub podmiotów Grupy ROBYG na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego; (ii) wyrażanie zgody na jakąkolwiek wypłatę zaliczki na poczet dywidendy na rzecz akcjonariuszy oraz ustalanie wysokości takiej zaliczki; (iii) powoływanie, odwoływanie i ustalanie liczby członków Zarządu; (iv) zawieszanie w czynnościach, z ważnych powodów, członka Zarządu lub całego Zarządu; (v) delegowanie członka lub członków Rady Nadzorczej na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności Zarządu w razie zawieszenia członków Zarządu lub całego Zarządu, lub w przypadku gdy Zarząd nie jest w stanie wykonywać swoich obowiązków z innych przyczyn; (vi) wybór

biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych Spółki i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy ROBYG oraz wyrażanie zgody na zmianę takiego biegłego rewidenta; (vii) wybór firmy audytorskiej uprawnionej do: (a) przeprowadzania badania lub przeglądu sprawozdań finansowych Spółki lub Grupy; (b) atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Spółki lub Grupy; (viii) określanie zakresu i dat przedstawiania przez Zarząd rocznych planów finansowych i biznesplanów; (ix) wyrażanie zgody na wszelkie zmiany istotnych zasad i polityk rachunkowości, dat referencyjnych i okresów dla celów księgowości Spółki i podmiotu z Grupy; (x) wyrażanie zgody na uczestnictwo członków Zarządu: (a) w działalności konkurencyjnej wobec działalności Spółki lub podmiotu z Grupy ROBYG, lub (b) jako akcjonariusz, wspólnik lub członek organu spółki prowadzącej działalność konkurencyjną wobec działalności Spółki lub podmiotu z Grupy (zwolnienie z ustawowego zakazu konkurencji); (xi) wyrażanie zgody na pełnienie przez członków Zarządu funkcji w organach podmiotów spoza Grupy; (xii) zwolnienie z zakazu konkurencji obowiązującego jakiegokolwiek członka Zarządu lub Rady Nadzorczej oraz jego podmiotu powiązanego na podstawie jakiejkolwiek umowy zawartej przez takie osoby lub podmioty ze Spółką lub podmiotem z Grupy; (xiii) przyjęcie lub zmiana planów finansowych lub biznesplanów Spółki lub Grupy; oraz (xiv) zatwierdzanie regulaminu Zarządu.

Ponadto, od dnia Dopuszczenia, Rada Nadzorcza będzie uprawniona także do: (i) przygotowania i przedstawienia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania Rady Nadzorczej, o którym mowa w art. 382 § 3 pkt 3 Kodeksu spółek handlowych, zawierającego informacje, o których mowa w pkt 2.11 Dobrych Praktyk GPW 2021; (ii) rozpatrywania i opiniowania spraw, które mają być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia; (iii) wyrażania zgody na zawarcie przez Spółkę istotnej transakcji z podmiotem powiązanym w zakresie wymaganym zgodnie z art. 90h i następnymi Ustawy o Ofercie Publicznej; (iv) wyrażania zgody na wszelkie zmiany, przedłużenie lub rozwiązanie ramowych umów o współpracy zawartych pomiędzy Vantage Development S.A. a Spółką lub którąkolwiek z jej spółek z Grupy, w tym ROBYG Project Management sp. z o.o. lub ROBYG Construction sp. z o.o., obejmujących w szczególności: (a) ramową umowę pośrednictwa w zakresie nabywania projektów (gruntów); oraz (b) ramową umowę o generalne wykonawstwo), z zastrzeżeniem, że podjęcie takiej uchwały wymaga głosów „za" oddanych przez członków Rady Nadzorczej spełniających kryteria niezależności, (v) z wyjątkiem: (a) finansowania projektów inwestycyjnych podmiotów z Grupy zatwierdzonych w stosownym budżecie inwestycyjnym; oraz (b) jakichkolwiek transakcji wewnątrzgrupowych (bez uszczerbku dla wymogu uzyskania zgody na takie transakcje w zakresie wymaganym zgodnie z art. 90h i nast. Ustawy o Ofercie Publicznej), wyrażania zgody na: (-) zatwierdzanie limitów zobowiązań o charakterze dłużnym Spółki, w tym w szczególności emisji obligacji (z wyłączeniem obligacji zamiennych), kredytów bankowych i pożyczek („**Zadłużenie Finansowe**") oraz podejmowanie wszelkich decyzji dotyczących podwyższenia tych limitów; (-) zaciąganie przez Spółkę Zadłużenia Finansowego przekraczającego limity zatwierdzone przez Radę Nadzorczą; (-) zaciąganie przez Spółkę zobowiązań (innych niż Zadłużenie Finansowe) wynikających z zawarcia jakiejkolwiek umowy, transakcji lub serii powiązanych umów lub transakcji, każdorazowo poza zwykłym tokiem działalności Spółki lub niezwiązanych z jej podstawową działalnością, których łączna wartość przekracza 1.000.000 PLN; (-) zawarcie przez Spółkę transakcji nabycia o wartości przekraczającej 50.000.000 PLN.

Po dopuszczeniu Akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, zgodnie z art. 90i Ustawy o Ofercie Publicznej, zawarcie transakcji pomiędzy Spółką a jej podmiotem powiązanym (w rozumieniu MSR 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych"), której wartość przekracza 5% łącznej wartości aktywów Spółki (w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości) określonej na podstawie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego Spółki (obliczonej na podstawie zasad przewidzianych w Ustawie o Ofercie Publicznej) będzie wymagało uzyskania zgody Rady Nadzorczej (z wyjątkiem: (i) transakcji zawieranych na warunkach rynkowych w ramach zwykłej działalności Spółki; (ii) transakcji zawieranych przez Spółkę ze spółką będącą jej podmiotem zależnym, jeżeli Spółka jest jedynym wspólnikiem takiej spółki będącej jej podmiotem zależnym, z którą zawiera transakcję, oraz (iii) transakcji związanych z wypłatą wynagrodzeń członkom Zarządu lub Rady Nadzorczej, należnych zgodnie z przyjętą w spółce polityką wynagrodzeń).

Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działa zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu i regulaminu Rady Nadzorczej.

Co do zasady, Rada Nadzorcza podejmuje uchwały na posiedzeniach. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w danym posiedzeniu osobiście lub za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Członkowie Rady Nadzorczej mogą również uczestniczyć w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej poprzez oddanie swojego głosu na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Aby uchwała Rady Nadzorczej była ważna, wszyscy członkowie Rady Nadzorczej muszą zostać zaproszeni co najmniej siedem (7) dni kalendarzowych przed planowanym terminem posiedzenia, a w posiedzeniu musi uczestniczyć co najmniej połowa członków Rady Nadzorczej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach termin ten może zostać skrócony do trzech (3) dni

kalendarzowych. Podczas posiedzenia Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza nie może podejmować uchwał w sprawach nieobjętych proponowanym porządkiem obrad, chyba że na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej i żaden z członków Rady Nadzorczej uczestniczących w posiedzeniu nie zgłosi sprzeciwu.

Rada Nadzorcza może również podejmować uchwały poza posiedzeniami: w formie pisemnej lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały, a w jej podjęciu uczestniczyła co najmniej połowa członków Rady Nadzorczej.

Uchwały Rady Nadzorczej są podejmowane bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decydujący jest głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

W przypadku rzeczywistych lub potencjalnych konfliktów interesów, członkowie Rady Nadzorczej będą podlegać obowiązkom wynikającym z Kodeksu spółek handlowych oraz Dobrych Praktyk GPW 2021.

Komitety Rady Nadzorczej

W Spółce działa komitet audytu w rozumieniu Ustawy o Biegłych Rewidentach, spełniający wszystkie wymogi ustawowe („**Komitet Audytu**") oraz komitet nominacji i wynagrodzeń („**Komitet Nominacji i Wynagrodzeń**") powołane przez Radę Nadzorczą.

Komitet Audytu

Komitet Audytu został powołany przez Radę Nadzorczą w dniu 12 czerwca 2026 r. W skład Komitetu Audytu wchodzą: (i) Karolina Maria Rzońca-Bajorek (przewodnicząca Komitetu Audytu), (ii) Krzysztof Robert Kaczmarczyk (członek Komitetu Audytu) oraz (iii) Martin Thiel (członek Komitetu Audytu). Komitet Audytu składa się z dwóch niezależnych członków Rady Nadzorczej, tj. (i) Karoliny Marii Rzońcy-Bajorek oraz (ii) Krzysztofa Roberta Kaczmarczyka, którzy, zgodnie ze złożonymi oświadczeniami, spełniają kryteria niezależności określone w Ustawie o Biegłych Rewidentach oraz w pkt 2.3 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021. Przewodnicząca Komitetu Audytu, Karolina Maria Rzońca-Bajorek posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, a członek Komitetu Audytu Martin Thiel posiada wiedzę i umiejętności w zakresie branży, w której działa Spółka.

Tak długo, jak Spółka jest podmiotem, do którego stosuje się przepisy Ustawy o Biegłych Rewidentach dotyczące składu oraz funkcjonowania Komitetu Audytu, Komitet Audytu będzie się składał przynajmniej z trzech członków, z których większość (w tym przewodniczący) będzie spełniała kryteria niezależności określone w Ustawie o Biegłych Rewidentach, w Statucie oraz w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021. Ponadto, przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu będzie posiadał wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu będzie posiadał wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której Spółka prowadzi działalność. Tym samym skład Komitetu Audytu będzie zgodny z wymogami Ustawy o Biegłych Rewidentach.

Zgodnie ze Statutem, do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności: (i) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej i sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju; (ii) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w odniesieniu do sprawozdawczości finansowej i sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju; (iii) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności badania sprawozdań finansowych przez firmę audytorską lub usług atestacyjnych w zakresie zrównoważonego rozwoju; (iv) weryfikowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku gdy firma audytorska świadczy na rzecz Spółki usługi inne niż badanie sprawozdań finansowych lub usługi atestacyjne w zakresie zrównoważonego rozwoju; (v) składanie Radzie Nadzorczej sprawozdań z wyników badania sprawozdań finansowych i usług atestacyjnych w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie lub usługi atestacyjne przyczyniły się do rzetelności sprawozdawczości finansowej i/lub sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Spółki, a także jaką rolę Komitet Audytu odegrał w procesie badania lub atestacji; (vi) ocenianie niezależności biegłego rewidenta oraz upoważnianie go do świadczenia na rzecz Spółki dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych; (vii) opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych oraz polityki wyboru firmy audytorskiej do świadczenia usług atestacyjnych w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju; (viii) opracowywanie polityki świadczenia przez podmiot powiązany lub przez członka sieci firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych lub atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju dozwolonych usług niebędących badaniem ani atestacją; (ix) określanie procedury wyboru przez Spółkę firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych Spółki lub poświadczania jej sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju; (x) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczących powołania biegłych rewidentów lub firm audytorskich zgodnie z politykami opracowanymi przez Komitet Audytu po przeprowadzeniu procedury wyboru zgodnej z ustawą o biegłych rewidentach; oraz (xi) wydawanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności

procesu sprawozdawczości finansowej i/lub sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Spółki. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o rozszerzeniu zakresu obowiązków Komitetu Audytu o dodatkowe zadania.

Komitet Nominacji i Wynagrodzeń

Komitet Nominacji i Wynagrodzeń został powołany przez Radę Nadzorczą w dniu 12 czerwca 2026 r. W skład Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń wchodzą: (i) Przemysław Tomasz Kurczewski (przewodniczący Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń), (ii) Krzysztof Robert Kaczmarczyk (członek Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń) oraz (iii) Claudia Hoyer (członek Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń). Komitet Nominacji i Wynagrodzeń składa się z dwóch niezależnych członków Rady Nadzorczej, tj. (i) Przemysława Tomasza Kurczewskiego oraz (ii) Krzysztofa Roberta Kaczmarczyka, którzy, zgodnie ze złożonymi oświadczeniami, spełniają kryteria niezależności określone w Ustawie o Biegłych Rewidentach oraz w pkt 2.3 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Do zadań Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń należy w szczególności: (i) opiniowanie i monitorowanie Polityki Wynagrodzeń przyjętej w Spółce, (ii) opiniowanie sprawozdania o wynagrodzeniach opracowywanego zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej i Polityką Wynagrodzeń, (iii) przygotowywanie rekomendacji dla Rady Nadzorczej dotyczących wysokości pensji, premii oraz innych benefitów dla członków Zarządu, (iv) wspomaganie osiągania celów strategicznych Spółki poprzez przedstawianie Radzie Nadzorczej opinii i wniosków w sprawie kształtowania struktury zarządzania, w tym kwestii rozwiązań organizacyjnych oraz doboru kadry o kwalifikacjach odpowiednich dla budowy sukcesu Spółki.

Członkowie Rady Nadzorczej

Na Datę Prospektu Rada Nadzorcza składa się z siedmiu członków.

W tabeli poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat członków Rady Nadzorczej pełniących swoje funkcje na Datę Prospektu.

Imię i nazwisko	Wiek	Stanowisko	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
Oscar Kazanelson	71	Przewodniczący Rady Nadzorczej	1 stycznia 2026 r.	31 grudnia 2028 r.
Martin Thiel	54	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	1 stycznia 2026 r.	31 grudnia 2028 r.
Przemysław Tomasz Kurczewski	57	Członek Rady Nadzorczej	1 stycznia 2026 r.	31 grudnia 2028 r.
Claudia Hoyer	54	Członek Rady Nadzorczej	1 stycznia 2026 r.	31 grudnia 2028 r.
Dr Harboe Vaagt	69	Członek Rady Nadzorczej	1 stycznia 2026 r.	31 grudnia 2028 r.
Krzysztof Robert Kaczmarczyk	49	Członek Rady Nadzorczej	12 czerwca 2026 r.	31 grudnia 2028 r.
Karolina Maria Rzońca-Bajorek	40	Członek Rady Nadzorczej	12 czerwca 2026 r.	31 grudnia 2028 r.

Źródło: oświadczenia członków Rady Nadzorczej.

Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają nie później niż w dniu Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji przez członków Rady Nadzorczej, tj. za rok 2028.

Życiorysy zawodowe członków Rady Nadzorczej

Oscar Kazanelson

Oscar Kazanelson współpracuje ze Spółką od 2007 r., kiedy to objął funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Od 1 stycznia 2026 r. pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej nowej kadencji.

Oscar Kazanelson posiada szerokie i wszechstronne doświadczenie na rynku deweloperskim w Izraelu oraz w Europie Środkowej i Wschodniej, obejmujące ponad 40 lat. W latach 1992–2012 był związany z Olimpia Real Estate i Olimpia Holding Ltd. – spółką notowaną na giełdzie, prowadzącą działalność deweloperską w Izraelu oraz w Europie Środkowej i Wschodniej – gdzie był udziałowcem, dyrektorem zarządzającym, a następnie przewodniczącym rady nadzorczej odpowiedzialnym za wszelką działalność inwestycyjną, w tym działalność deweloperską, marketing, sprzedaż, budownictwo i finansowanie. W 2000 r. Oscar Kazanelson założył Nanette Group, spółkę notowaną na londyńskim AIM od 2006 r., gdzie pełnił funkcję prezesa zarządu. Nanette Group była jednym z głównych akcjonariuszy Grupy ROBYG do 2015 r. Od 2023 r. Oscar Kazanelson pełni funkcję przewodniczącego rady nadzorczej Vantage Development S.A.

Oscar Kazanelson ukończył Givaataim Engineering School w Izraelu.

Adres służbowy Oscara Kazanelsona: ROBYG S.A., Aleja Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska.

Martin Thiel

Martin Thiel współpracuje ze Spółką od 2022 r., kiedy to objął funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej i został członkiem Komitetu Inwestycyjnego. Od 1 stycznia 2026 r. pełni funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej nowej kadencji.

Martin Thiel posiada szerokie doświadczenie w zakresie audytu, doradztwa podatkowego oraz zarządzania spółkami nieruchomościowymi notowanymi na giełdzie. Przez ponad 15 lat pełnił funkcję certyfikowanego biegłego rewidenta w Niemczech i Stanach Zjednoczonych oraz certyfikowanego doradcy podatkowego w Niemczech.

Karierę zawodową rozpoczął w WAPAG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft w Monachium, firmie audytorskiej i doradztwa podatkowego, gdzie w latach 1998–2002 pracował jako starszy menedżer. Następnie dołączył do Nörenberg Schröder Partnerschaftsgesellschaft w Hamburgu, kolejnej firmy audytorskiej i doradztwa podatkowego, gdzie w latach 2002–2004 pełnił funkcję starszego menedżera, a następnie został partnerem.

Od kwietnia 2014 r. Martin Thiel jest członkiem zarządu TAG Immobilien AG, pełniąc funkcję Dyrektora Finansowego (CFO), a od 2023 r. – współdyrektora generalnego (Co-CEO). W latach 2020–2024 był również członkiem zarządu TAG Residential Real Estate sp. z o.o. Od 2020 r. jest członkiem rady nadzorczej Vantage Development S.A., gdzie pełni funkcję wiceprzewodniczącego.

Martin Thiel posiada tytuł magistra administracji biznesowej (Diplom-Kaufmann) uzyskany na Uniwersytecie w Ratyzbonie w Niemczech (1992–1998), a także tytuł US Certified Public Accountant uzyskany na Uniwersytecie Illinois w Chicago, USA (2003). Jest certyfikowanym doradcą podatkowym (2002–2014) oraz certyfikowanym biegłym rewidentem (2004–2014) w Niemczech.

Adres służbowy Martina Thiela: TAG Immobilien AG, Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Niemcy.

Przemysław Tomasz Kurczewski

Przemysław Tomasz Kurczewski jest członkiem Rady Nadzorczej od 2022 r. Od 1 stycznia 2026 r. pełni funkcję członka Rady Nadzorczej bieżącej kadencji.

Przemysław Tomasz Kurczewski posiada bogate i wszechstronne doświadczenie w zarządzaniu oraz realizacji strategicznych projektów biznesowych w obszarze nowych technologii. Jednym z jego największych osiągnięć było uruchomienie naziemnej telewizji cyfrowej w Polsce, którym kierował jako wieloletni prezes zarządu Emitel S.A. W Telekomunikacji Polskiej S.A. był odpowiedzialny, m.in. za relacje regulacyjne oraz opracowanie i wdrożenie strategii hurtowej. W trakcie pracy w kancelariach PricewaterhouseCoopers, Wierzbowski i Wspólnicy oraz Coopers & Lybrand analizował i rozwiązywał złożone kwestie prawne i organizacyjne. Uczestniczył również jako ekspert w działalności organizacji branżowych. W latach 2019–2022 pełnił funkcję Zastępcy Dyrektora Narodowego Centrum Badań i Rozwoju (NCBR), gdzie bezpośrednio nadzorował działalność NCBR w zakresie opracowywania innowacyjnych instrumentów finansowania B+R oraz innowacji na rzecz bezpieczeństwa i obronności. Od 2022 r. jest także członkiem rady nadzorczej Vantage Development S.A. Od 2025 r. pełni również funkcję członka Komitetu Doradczego Vinci S.A. oraz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK).

Przemysław Tomasz Kurczewski jest laureatem licznych nagród i wyróżnień. Otrzymał Krzyż Kawalerski Orderu Odrodzenia Polski, przyznany przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej w 2014 r. za wybitne osiągnięcia w rozwoju gospodarki narodowej. Został również uhonorowany nagrodami Złotej i Kryształowej Anteny przyznawanymi podczas Światowego Sympozjum Telekomunikacji i Mediów, nagrodą Private Equity Diamonds dla najdynamiczniej rozwijającej się spółki portfelowej na polskim rynku, tytułami Menedżera Roku 2010 (telekomunikacja) i Menedżera Roku 2011 (media), tytułem Firmy Roku – Emitel 2012, Transakcji Private Equity Roku 2011 oraz Spółki Portfelowej Private Equity Roku 2012 i 2013, a także wieloma innymi.

Przemysław Tomasz Kurczewski posiada tytuł zawodowy uzyskany na Wydziale Ekonomii (University of Maryland) **i** Prawa (University of Maryland Francis King Carey School of Law) w Stanach Zjednoczonych, a także tytuł MBA uzyskany w Szkole Biznesu Politechniki Warszawskiej.

Adres służbowy Przemysława Kurczewskiego: ROBYG S.A., Aleja Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska.

Claudia Hoyer

Claudia Hoyer współpracuje ze Spółką od 2022 r., kiedy to została członkiem Rady Nadzorczej i objęła funkcję członka oraz przewodniczącej Komitetu Inwestycyjnego. Od 1 stycznia 2026 r. pełni funkcję członka Rady Nadzorczej bieżącej kadencji.

Claudia Hoyer posiada wszechstronne doświadczenie w branży nieruchomości obejmujące blisko 30 lat. Od 2012 r. jest członkiem zarządu TAG Immobilien AG, gdzie od 2012 r. pełni funkcję Dyrektora Operacyjnego (COO), a od 2023 r.

– współdyrektora generalnego (Co-CEO). W latach 2020–2024 była również członkiem zarządu TAG Residential Real Estate sp. z o.o., będącej w całości własnością TAG Immobilien AG. Od 2020 r. jest członkiem rady nadzorczej Vantage Development S.A. Przed dołączeniem do TAG Immobilien AG, w latach 1998–2012, Claudia Hoyer zajmowała różne stanowiska, w tym stanowiska w zarządzie, w Deutsche Kreditbank AG w Berlinie w Niemczech oraz w jej spółkach zależnych, w tym w DKB Immobilien AG w Berlinie w Niemczech. W latach 1995–1998 pełniła funkcję specjalisty ds. kredytów dla finansowania specjalnego w ramach struktur funduszowych w Deutsche Kredit- und Handelsbank AG.

Claudia Hoyer posiada tytuł magistra administracji biznesowej (Diplom-Kauffrau) uzyskany na Uniwersytecie Nauk Stosowanych w Berlinie w Niemczech (1991–1995). W 2022 r. ukończyła studia zaoczne z zakresu ekonomiki nieruchomości w IREBS Reichartshausen w Niemczech, uzyskując tytuł ekonomisty rynku nieruchomości (Immobilienökonomin IREBS).

Adres służbowy Claudii Hoyer: TAG Immobilien AG, Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Niemcy.

Dr Harboe Vaagt

Dr Harboe Vaagt jest członkiem Rady Nadzorczej od 2022 r. Od 1 stycznia 2026 r. pełni funkcję członka Rady Nadzorczej bieżącej kadencji.

Dr Harboe Vaagt posiada rozległe doświadczenie w zakresie prawnym, compliance oraz zarządzania mieszkaniowymi zasobami nieruchomości. Ma ponad 30-letnie doświadczenie w branży nieruchomości i wszelkich związanych z nią kwestiach prawnych.

Karierę zawodową rozpoczął jako radca prawny we Flensburgu w latach 1986–1990. Następnie pełnił funkcję Radcy Prawnego i Kierownika Działu Prawnego w Hypothekenbank w Hamburgu w latach 1990–1999. W 1999 r. dołączył do TAG Immobilien AG jako Radca Prawny, a następnie awansował na stanowisko Kierownika Działu Prawnego. W latach 2011–2021 pełnił funkcję Dyrektora Prawnego (CLO) i członka zarządu TAG Immobilien AG, gdzie był odpowiedzialny za sprawy prawne, zasoby ludzkie, IT, compliance, sądowe egzekwowanie czynszów, audyt wewnętrzny oraz zarządzanie mieszkaniowymi zasobami nieruchomości.

Dr Harboe Vaagt pełni obecnie funkcję członka rady nadzorczej Vantage Development S.A. oraz członka i przewodniczącego rady nadzorczej TAG Colonia Immobilien AG.

Dr Harboe Vaagt jest doktorem nauk prawnych (Dr jur.) Uniwersytetu w Kilonii w Niemczech (1986). Ukończył studia prawnicze na Uniwersytecie w Kilonii, odbył aplikację prawniczą w sądownictwie kraju związkowego Szlezwik-Holsztyn, a także studiował na Uniwersytecie Kopenhaskim (1985).

Adres służbowy Dr. Harboe Vaagta: Dorotheenstrasse 139, D-22299 Hamburg, Niemcy.

Krzysztof Robert Kaczmarczyk

Krzysztof Robert Kaczmarczyk od 12 czerwca 2026 r. pełni funkcję członka Rady Nadzorczej bieżącej kadencji.

Krzysztof Robert Kaczmarczyk posiada bogate doświadczenie w zakresie zarządzania strategicznego, rozwoju biznesu oraz ładu korporacyjnego, zdobyte w toku ponad 25-letniej kariery w sektorach: bankowym, telekomunikacyjnym, górniczym i biotechnologicznym.

Karierę zawodową rozpoczął w Deutsche Bank w Polsce, gdzie w latach 1999–2008 awansował od stanowiska analityka do Zastępcy Dyrektora Departamentu Analiz na region Europy Środkowej i Wschodniej, specjalizując się w sektorach górniczym i telekomunikacyjnym. W latach 2008–2010 pełnił funkcję Dyrektora ds. Strategii i Rozwoju Biznesu w Orange S.A. (dawniej Telekomunikacja Polska S.A.). W latach 2010–2011 pracował w szwajcarskim banku inwestycyjnym Credit Suisse w Polsce. W latach 2012–2015 pełnił funkcję wiceprezesa zarządu ds. Strategii i Rozwoju Biznesu w Emitel S.A. – wiodącym operatorze naziemnych sieci radiowych i telewizyjnych w Polsce. W latach 2016–2019 był Doradcą zarządu KGHM Polska Miedź S.A., a w latach 2019–2020 – Doradcą zarządu Jastrzębskiej Spółki Węglowej S.A. W latach 2021–2025 pełnił funkcję prezesa zarządu spółki biotechnologicznej Mabion S.A., notowanej na GPW.

Od 2006 r. pełni funkcję niezależnego członka rad nadzorczych spółek notowanych na GPW (łącznie w ponad 30 spółkach przez ostatnie 20 lat), w tym w Spółce w latach 2015-2016.

Krzysztof Robert Kaczmarczyk ukończył studia na Wydziale Finansów i Rachunkowości Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, a także studiował Stosunki Międzynarodowe i Integrację Europejską na Uniwersytecie Warszawskim.

Adres służbowy Krzysztofa Roberta Kaczmarczyka: ul. Kazimierzowska 4A, 05-510 Konstancin-Jeziorna, Polska.

Karolina Maria Rzońca-Bajorek

Karolina Maria Rzońca-Bajorek od 12 czerwca 2026 r. pełni funkcję członka Rady Nadzorczej bieżącej kadencji.

Karolina Maria Rzońca-Bajorek posiada bogate doświadczenie w zakresie finansów grup kapitałowych, sprawozdawczości finansowej zgodnej z MSSF, rachunkowości zarządczej i controllingu oraz ładu korporacyjnego spółek giełdowych, zdobyte w jednej z największych grup informatycznych w Europie Środkowej i Wschodniej.

Karierę zawodową rozpoczęła w Dziale Audytu Ernst & Young Audit Sp. z o.o., gdzie w latach 2009–2012 uczestniczyła w badaniach dużych klientów korporacyjnych, zdobywając podstawy w zakresie metodologii audytu, sprawozdań finansowych oraz kontroli. W latach 2012–2014 pracowała jako Specjalista ds. Finansów w Departamencie Sprawozdawczości Grupy Asseco w Asseco Poland S.A. W latach 2014–2015 pełniła funkcję Eksperta ds. Sprawozdawczości Giełdowej w PHZ Baltona S.A., gdzie zajmowała się wymogami sprawozdawczości i ujawniania informacji w branży detalicznej duty-free, obejmującej około 20 podmiotów w całej Europie. W latach 2015–2021 sprawowała funkcję Dyrektora Departamentu Sprawozdawczości Grupy Asseco, odpowiadając za procesy sprawozdawczości okresowej Asseco Poland i Grupy Asseco, wdrożenie spójnych zasad rachunkowości w całej grupie, a także za koordynację sprawozdawczości giełdowej na platformach TASE, NASDAQ i GPW. W latach 2019–2021 pełniła funkcję Dyrektora Pionu Finansowego Grupy Asseco w Asseco Poland S.A., gdzie zarządzała procesami grupy w zakresie rachunkowości zarządczej i controllingu oraz kierowała rozwojem spójnych procesów finansowych w ramach organizacji finansowej grupy. Od kwietnia 2021 r. pełni funkcję wiceprezesa zarządu i Dyrektora Finansowego (CFO) Asseco Poland S.A. oraz Grupy Asseco, działającej w ponad 60 krajach. W tej roli odpowiada za Pion Finansowy Asseco Poland, Pion Finansowy Grupy Asseco oraz Departament Centrum Usług Wspólnych, a także reprezentuje funkcję finansów w kontaktach z inwestorami i uczestnikami rynków kapitałowych.

Od sierpnia 2022 r. Karolina Maria Rzońca-Bajorek pełni również funkcję członka Rady Dyrektorów spółki Formula Systems 1985 Ltd, notowanej na giełdach TASE i NASDAQ, wchodzącej w skład Grupy Asseco, gdzie sprawuje nadzór nad długoterminową strategią biznesową oraz ładem korporacyjnym i compliance. Jest również członkiem rady nadzorczej Asseco CEIT.

Karolina Maria Rzońca-Bajorek w 2025 r. została wyróżniona przez My Company Polska i uwzględniona na liście 15 najbardziej wpływowych kobiet w polskim sektorze technologicznym.

Karolina Maria Rzońca-Bajorek jest Członkiem Stowarzyszenia Dyplomowanych Biegłych Księgowych (FCCA) oraz posiada certyfikat Ministra Finansów Rzeczypospolitej Polskiej uprawniający do świadczenia usług księgowych. Ukończyła studia na Wydziale Finansów i Rachunkowości Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie ze specjalizacją Finanse i Rachunkowość Przedsiębiorstw.

Adres służbowy Karoliny Marii Rzońcy-Bajorek: ul. Branickiego 13, 02-972 Warszawa, Polska.

Funkcje pełnione przez członków Rady Nadzorczej w innych spółkach

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat członkowie Rady Nadzorczej: (i) pełnili funkcje w organach zarządzających i nadzorczych, lub (ii) posiadali akcje (ze względu na ciągłą zmienność drobnych pakietów akcji w przypadku spółek notowanych na GPW lub na innym rynku regulowanym w Polsce lub za granicą – wskazano jedynie te spółki, w których posiadane przez danego członka Rady Nadzorczej udziały lub akcje zapewniają więcej niż 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki), lub (iii) byli wspólnikami.

Imię i nazwisko	Spółka	Stanowisko	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Oscar Kazanelson	Vantage Development S.A.	Przewodniczący Rady Nadzorczej(4)	Tak
	OFCYN Management & Financing GmBH	Wspólnik/Prezes Zarządu	Tak
	Reidar Consulting & Management Ltd.	Wspólnik/Dyrektor Zarządzający	Tak
	El – Son Engineering Ltd.	Wspólnik	Tak
	Adi Sapir Investment and Holding Ltd.	Wspólnik/Dyrektor	Tak
	ROBYG Construction sp. z o.o.(1)	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	Bricks Acquisitions Limited	Wspólnik/Dyrektor	Nie
	"Auto – Centrum" Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne S.A.(2)	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	ROBYG YOUNG CITY 1 sp. z o.o.(2)	Członek Rady Nadzorczej	Nie

Imię i nazwisko	Spółka	Stanowisko	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
	ROBYG YOUNG CITY 2 sp. z o.o.[1]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	ROBYG Stacja Nowy Ursus sp. z o.o. [1]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	ROBYG Osiedle Królewskie sp. z o.o. [1]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	ROBYG Mokotów Investment sp. z o.o.[1]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	Królewski Park sp. z o.o.[1]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	ROBYG Apartamenty Villa Nobile sp. z o.o.[1]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	ROBYG Wola Investment sp. z o.o.[1]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	ROBYG Residence sp. z o.o.[1]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	ROBYG Green Mokotów sp. z o.o. [3]	Członek Rady Nadzorczej	Nie
Martin Thiel	Vantage Development S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Immobilien AG	Członek Zarządu	Tak
	Martha Stiftung Foundation	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	TAG Finance Holding GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Nordimmobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Chemnitz-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG TSA Wohnimmobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Sachsenimmobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungsgesellschaft mbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG 1. NRW-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG 2. NRW-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Leipzig-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Marzahn-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG SH-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Magdeburg-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wohnen GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Stadthaus am Anger GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Potsdam-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Immobilien Service GmbH	Członek Zarządu	Tak
	Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Schwerin-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Zuhause Wohnen GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Steckelhörn Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH	Członek Zarządu	Tak
	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH	Członek Zarządu	Tak
	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsges. mbH	Członek Zarządu	Tak

Imię i nazwisko	Spółka	Stanowisko	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
	Zweite Immobilienbeteiligungsges. BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	Członek Zarządu	Tak
	TAG Greifswald-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Vogtland-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	Bau-Verein zu Hamburg "Junges Wohnen" GmbH	Członek Zarządu	Tak
	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	VFHG Verwaltungs GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG	Członek Zarządu	Tak
	TAG Brandenburg-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Bartol Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Certram Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Sivaka Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Zidal Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Halle-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Merseburg-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Grimma-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Sachsen-Anhalt Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Cottbus-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Gotha-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Müritz-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wohnen & Service GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Immobilien Verwaltung GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG	Członek Zarządu	Tak
	TAG Portfolio Mecklenburg-Vorpommern GmbH & Co. KG	Członek Zarządu	Tak
	TAG Portfolio Sachsen GmbH & Co. KG	Członek Zarządu	Tak
	TAG Colonia-Immobilien AG	Członek Zarządu	Tak
	Colonia Wohnen GmbH	Członek Zarządu	Tak
	Colonia Portfolio Ost GmbH	Członek Zarządu	Tak
	Colonia Portfolio Berlin GmbH	Członek Zarządu	Tak
	Colonia Wohnen Siebte GmbH	Członek Zarządu	Tak
	Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Członek Zarządu	Tak
	Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Członek Zarządu	Tak
	Colonia Immobilien Verwaltung GmbH	Członek Zarządu	Tak
	Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG	Członek Zarządu	Tak
	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG	Członek Zarządu	Tak
	Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	Członek Zarządu	Tak
	TAG Grasmus Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Miteinander Stiftung	Członek Zarządu	Tak
	TAG Residential Real Estate sp. z o.o.	Członek Zarządu	Nie
	VD RENT 11 sp. z o.o.	Członek Zarządu	Nie

Imię i nazwisko	Spółka	Stanowisko	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Przemysław Tomasz Kurczewski(5)	Vantage Development S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	Fundacja "Urologia"	Członek Zarządu	Tak
	Fundacja Wspierania Rozwoju Radiokomunikacji i Technik Multimedialnych	Członek Komisji Rewizyjnej	Tak
Claudia Hoyer	Vantage Development S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Immobilien AG	Członek Zarządu	Tak
	TAG Finance Holding GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Nordimmobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Chemnitz-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG TSA Wohnimmobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Sachsenimmobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungsgesellschaft mbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG 1. NRW-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG 2. NRW-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Leipzig-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Marzahn-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG SH-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Magdeburg-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wohnen GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Stadthaus am Anger GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Potsdam-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Immobilien Service GmbH	Członek Zarządu	Tak
	Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Schwerin-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Zuhause Wohnen GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Steckelhörn Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH	Członek Zarządu	Tak
	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH	Członek Zarządu	Tak
	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsges. mbH	Członek Zarządu	Tak
	Zweite Immobilienbeteiligungsges. BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	Członek Zarządu	Tak
	TAG Handwerkerservice GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Greifswald-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Vogtland-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak

Imię i nazwisko	Spółka	Stanowisko	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	Bau-Verein zu Hamburg "Junges Wohnen" GmbH	Członek Zarządu	Tak
	BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	VFHG Verwaltungs GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG	Członek Zarządu	Tak
	TAG Brandenburg-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Bartol Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Certram Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Sivaka Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Zidal Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Chemnitz Straubehof Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Chemnitz Muldental Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Chemnitz Zeisigwald Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Halle-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Merseburg-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Grimma-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Sachsen-Anhalt Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Cottbus-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Gotha-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Müritz-Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wohnen & Service GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Immobilien Verwaltung GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Portfolio Thüringen GmbH & Co. KG	Członek Zarządu	Tak
	TAG Portfolio Mecklenburg-Vorpommern GmbH & Co. KG	Członek Zarządu	Tak
	TAG Portfolio Sachsen GmbH & Co. KG	Członek Zarządu	Tak
	TAG Colonia-Immobilien AG	Członek Zarządu	Tak
	Colonia Wohnen GmbH	Członek Zarządu	Tak
	Colonia Portfolio Ost GmbH	Członek Zarządu	Tak
	Colonia Portfolio Berlin GmbH	Członek Zarządu	Tak
	Colonia Wohnen Siebte GmbH	Członek Zarządu	Tak
	Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Członek Zarządu	Tak
	Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Członek Zarządu	Tak
	Colonia Immobilien Verwaltung GmbH	Członek Zarządu	Tak
	Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG	Członek Zarządu	Tak
	Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG	Członek Zarządu	Tak
	Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG	Członek Zarządu	Tak
	TAG Wohnimmobilien Halle GmbH & Co. KG	Członek Zarządu	Tak
	TAG Grasmus Immobilien GmbH	Członek Zarządu	Tak
	TAG Miteinander Stiftung	Członek Zarządu	Tak
	TAG Residential Real Estate sp. z o.o.	Członek Zarządu	Nie
	VD RENT 11 sp. z o.o.	Członek Zarządu	Nie
Dr Harboe Vaagt	Vantage Development S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	TAG Colonia Immobilien AG	Przewodniczący Rady Nadzorczej	Tak
	TAG Immobilien AG	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Finance Holding GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie

Imię i nazwisko	Spółka	Stanowisko	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
	TAG Nordimmobilien GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Chemnitz-Immobilien GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG TSA Wohnimmobilien GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Sachsenimmobilien GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG NRW-Wohnimmobilien & Beteiligungsgesellschaft mbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG 1. NRW-Immobilien GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG 2. NRW-Immobilien GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Leipzig-Immobilien GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Marzahn-Immobilien GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG SH-Immobilien GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Magdeburg-Immobilien GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Grebensteiner-Immobilien GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Klosterplatz-Immobilien GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Wolfsburg-Immobilien GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Wohnen GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Stadthaus am Anger GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Havel-Wohnimmobilien GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Potsdam-Immobilien GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Wohnungsgesellschaft Sachsen mbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Wohnungsgesellschaft Gera mbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Wohnungsgesellschaft Gera-Debschwitz mbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Schwerin-Immobilien GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Zuhause Wohnen GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Steckelhörn Immobilien GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	URANIA Grundstücksgesellschaft mbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsges. mbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
	Zweite Immobilienbeteiligungsges. BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	Dyrektor Zarządzający	Nie
	TAG Handwerkerservice GmbH	Dyrektor Zarządzający	Nie
Krzysztof Robert Kaczmarczyk	Benefit Systems S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	Centrum Medyczne ENEL-MED S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	HUUUGE Games INC.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	Elektrotim S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	Enter Air S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	Celon Pharma S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	Vigo Photonics S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	Alta S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	Action S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
	Mabion S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	Mabion S.A.	Prezes Zarządu	Nie
	NEXTBIKE Polska S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Nie

Imię i nazwisko	Spółka	Stanowisko	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
	CI Games S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	Arteria S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	TIM S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Nie
	APS Energia S.A.	Członek Rady Nadzorczej	Nie
Karolina Maria Rzońca-Bajorek	Asseco Poland S.A.	Wiceprezes Zarządu	Tak
	Formula Systems 1985 Ltd.	Dyrektor	Tak
	CEIT a.s.	Członek Rady Nadzorczej	Tak

Źródło: Oświadczenia członków Rady Nadzorczej.

(1) Spółki Grupy.
(2) Spółka została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców KRS w dniu 4 lutego 2021 r. w wyniku jej przekształcenia w spółkę działającą pod firmą „Auto-Centrum" Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne sp. z o.o., która następnie zmieniła nazwę na ROBYG Piątkowo sp. z o.o. Na Datę Prospektu spółka działa pod nazwą ROBYG Piątkowo sp. z o.o.
(3) Spółka została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców KRS w dniu 9 stycznia 2025 r. w wyniku połączenia przez przejęcie przez ROBYG Mokotów Investment sp. z o.o.
(4) Zgodnie z informacją posiadaną przez Spółkę, Oscar Kazanelson planuje ustąpić ze stanowiska przewodniczącego rady nadzorczej Vantage Development S.A.
(5) Zgodnie z informacją posiadaną przez Spółkę, Przemysław Kurczewski planuje kandydować do objęcia roli przewodniczącego rady nadzorczej Vantage Development S.A.

12.3. Pozostałe informacje na temat członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej

Zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej, z wyjątkiem przypadków ujawnionych w Prospekcie, w okresie ostatnich pięciu lat żaden z członków Zarządu i Rady Nadzorczej:

- nie był udziałowcem/akcjonariuszem żadnej niepublicznej spółki kapitałowej ani wspólnikiem w spółce osobowej;
- nie był członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych żadnej spółki kapitałowej lub spółki osobowej;
- nie był akcjonariuszem spółki publicznej posiadającym akcje stanowiące więcej niż 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki (ze względu na ciągłą zmienność drobnych pakietów akcji w przypadku spółek notowanych na GPW lub na innym rynku regulowanym w Polsce lub za granicą w Prospekcie wskazano jedynie te spółki, w których posiadane przez danego członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej udziały lub akcje zapewniają więcej niż 1% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki);
- nie prowadził działalności poza Spółką lub Grupą ROBYG, która miałaby istotne znaczenie dla Spółki lub Grupy ROBYG;
- nie został skazany za przestępstwo oszustwa;
- nie był podmiotem żadnych postępowań lub sankcji nałożonych przez organy administracji lub inne organy nadzorcze (w tym organizacje zawodowe);
- żaden sąd nie wydał wobec niego zakazu pełnienia funkcji w organach administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych spółek bądź zakazu zajmowania stanowisk kierowniczych lub prowadzenia spraw jakiejkolwiek spółki; ani
- nie był członkiem organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego ani członkiem wyższego kierownictwa w podmiotach, względem których ustanowiono zarząd komisaryczny, prowadzono postępowanie upadłościowe, likwidacyjne lub inne postępowanie podobnego rodzaju).

12.4. Powiązania rodzinne

Pomiędzy członkami Zarządu a członkami Rady Nadzorczej nie występują powiązania rodzinne.

12.5. Konflikty interesów

Na podstawie oświadczeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej, nie istnieją rzeczywiste ani potencjalne konflikty interesów w odniesieniu do ich interesów osobistych oraz ich obowiązków lub zobowiązań wobec Spółki, z zastrzeżeniem poniższych kwestii.

Członkowie Zarządu (z wyjątkiem Artura Ceglarza) oraz członkowie Rady Nadzorczej (z wyjątkiem Krzysztofa Roberta Kaczmarczyka oraz Karoliny Marii Rzońcy-Bajorek) jednocześnie pełnią równoważne funkcje w organach Vantage Development, podmiotu dominującego Grupy Vantage. Fakt, że członkowie organów Spółki jednocześnie pełnią funkcje w Grupie Vantage, może prowadzić do sytuacji, w których decyzje dotyczące, m.in. alokacji gruntów nabywanych przez te grupy kapitałowe lub harmonogramu i innych warunków projektów realizowanych przez Grupę Vantage z udziałem Grupy ROBYG jako generalnego wykonawcy mogą faworyzować interesy Grupy Vantage kosztem interesów Spółki i jej akcjonariuszy mniejszościowych lub Grupy ROBYG ogółem.

Mając na uwadze możliwość wystąpienia takich konfliktów interesów zasady współpracy między Grupą ROBYG a Grupą Vantage zostały określone w umowach ramowych o współpracy zawartych w dniu 11 czerwca 2026 r.między Grupą ROBYG a Grupą Vantage (zob. pkt 9.6 „*Działalność Grupy – Model biznesowy – Współpraca z Grupą Vantage – Warunki współpracy*") oraz pkt 9.11 „*Istotne umowy – Umowy ramowe o współpracy z Grupą Vantage*"). Zgodnie z treścią Statutu, zmiana, przedłużenie oraz zakończenie tych umów wymagać będzie zgody Rady Nadzorczej, w tym oddania głosów za wyrażeniem zgody przez niezależnych członków Rady Nadzorczej.

Członkowie Zarządu (z wyjątkiem Artura Ceglarza) pełnią jednocześnie funkcje członków zarządu w TAG Residential Real Estate sp. z o.o. – spółce będącej w 100% zależną od Akcjonariusza Sprzedającego. Na Datę Prospektu żadna z ww. osób nie identyfikuje rzeczywistego ani potencjalnego konfliktu interesów pomiędzy Spółką a TAG Residential Real Estate sp. z o.o., z uwagi na fakt, że spółka ta nie będzie kontynuować działalności na terytorium Polski, która mogłaby okazać się konkurencyjna względem działalności Grupy ROBYG.

Ponadto, w związku z opisanym w pkt 12.10 „*Wynagrodzenie i warunki umów z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej*" modelem wynagradzania i współpracy spółek kontrolowanych przez Eyala Keltsha oraz Oscara Kazanelsona ze Spółkami Zależnymi z Grupy ROBYG, Spółka wyjaśnia, że w jej ocenie nie stanowi on konfliktu interesów po stronie ww. osób i podmiotów z Grupy ROBYG.

Spółka wskazuje, że zakres obowiązków wynikający z pełnienia przez Eyala Keltsha oraz Oscara Kazanelsona funkcji odpowiednio Prezesa Zarządu oraz Przewodniczącego Rady Nadzorczej są odrębne i niezależne od zakresu usług świadczonych przez odpowiednio RHA Holding Limited (spółkę kontrolowaną przez Eyala Keltsha; „**RHA**") oraz REIDER Consulting & Management LTD (spółkę kontrolowaną przez Oscara Kazanelsona; „**REIDER**"). Ani Eyal Keltsh, ani Oscar Kazanelson nie pozostają ze Spółką w stosunku pracy, i czynności wykonywane przez nich osobiście na rzecz Spółki polegają wyłącznie na wykonywaniu odpowiednio obowiązków zarządczych i zadań z zakresu reprezentacji Spółki (w przypadku Eyala Keltsha) oraz obowiązków nadzorczych wobec działalności Spółki (w przypadku Oscara Kazanelsona). Usługi doradcze świadczone na rzecz Spółek Zależnych Emitenta wykonywane są natomiast wyłącznie za pośrednictwem odrębnych podmiotów, tj. RHA oraz REIDER, a nie osobiście przez wskazane powyżej osoby. Przedmiot tych usług jest również zasadniczo odrębny od obowiązków zarządczych i nadzorczych pełnionych przez ww. osoby w ramach ich powołania do organów spółek z Grupy i każdorazowo związany jest z przedmiotem działalności danej Spółki Zależnej (ROBYG Construction, ROBYG Project Management oraz ROBYG Marketing i Sprzedaż) Konsekwentnie, wynagrodzenie z tytułu pełnionych przez Eyala Keltsha i Oscara Kazanelsona funkcji w organach Emitenta wypłacane jest przez Spółkę odpowiednio na podstawie uchwał Rady Nadzorczej oraz uchwał Walnego Zgromadzenia i jest odrębne od wynagrodzenia otrzymywanego przez odpowiednio RHA i REIDER na podstawie odrębnych umów i z tytułu świadczenia usług określonych powyżej.

W ocenie Emitenta, jednoczesne pełnienie funkcji w organach Spółki przez Eyala Keltsha oraz Oscara Kazanelsona (a także w radzie nadzorczej ROBYG Construction przez Eyal Keltsha) nie generuje konfliktu interesów z uwagi na wyodrębniony zakres obowiązków i model wynagradzania zgodnie z opisem powyżej. Niezależnie od powyższego, Emitent wyjaśnia również, że zawarcie oraz wykonywanie ww. umów podlega mechanizmom zarządzania potencjalnymi konfliktami interesów, gdyby zaistniały one w toku wykonywania tych umów. Mechanizmy te obejmują: (i) wyrażenie przez Radę Nadzorczą zgody na zawarcie ww. umów przez Spółki Zależne odpowiednio z RHA oraz REIDER – zawarcie każdej z tych umów było w przeszłości przedmiotem pozytywnej oceny Rady Nadzorczej jako organu kontrolującego działalność Spółki; oraz (ii) przepisy prawa regulujące proces decyzyjny w przypadku konfliktu interesów – Emitent wskazuje, że w przypadku funkcji pełnionych przez Eyala Keltsha i Oscara Kazanelsona w Grupie ROBYG każdorazowo działają oni jako członkowie organów kolegialnych. Fakt zasiadania przez nich w tych organach nie pozbawia odpowiednio Zarządu, Rady Nadzorczej czy ciał nadzorczych poszczególnych Spółek Zależnych skutecznych instrumentów kontroli nad zawieraniem i wykonywaniem umów doradczych RHA i REIDER, w szczególności mając na względzie przepisy prawa nakazujące członkom organów wyłączyć się od wzięcia udziału w rozstrzyganiu sprawy objętej potencjalnym konfliktem interesów (art. 377 KSH, art. 388 § 5 KSH oraz, po debiucie Spółki na rynku regulowanym, również art. 90i ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej).

12.6. Umowy i porozumienia z członkami Zarządu lub członkami Rady Nadzorczej

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi, jak również do Daty Prospektu, poza transakcjami opisanymi w rozdziale 14 „*Transakcje z podmiotami powiązanymi*", Spółka nie zawierała innych transakcji z członkami Zarządu ani członkami Rady Nadzorczej ani nie wypłacała żadnych świadczeń innych niż wynagrodzenie w związku z pełnieniem funkcji w organach Spółki i Spółek Zależnych lub w związku ze świadczeniem usług na rzecz Spółki lub Spółek Zależnych, zgodnie z opisem zawartym w niniejszej sekcji.

12.7. Umowy i porozumienia ze znacznymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których powołano członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej

Na podstawie oświadczeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej, nie istnieją żadne umowy ani porozumienia z głównymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na podstawie których którykolwiek z członków Zarządu lub Rady Nadzorczej został powołany, a ponadto członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają wiedzy o istnieniu jakichkolwiek takich porozumień.

12.8. Akcje lub prawa do Akcji będące w posiadaniu członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej

Na Datę Prospektu, członkowie Zarządu i członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają żadnych Akcji lub opcji na Akcje bezpośrednio lub przez kontrolowany przez nich podmiot.

12.9. Udział członków Zarządu lub Rady Nadzorczej w Ofercie

Zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej, na Datę Prospektu, żaden z członków Zarządu ani Rady Nadzorczej nie podjął decyzji w zakresie nabywania lub subskrypcji Akcji Oferowanych w ramach Oferty, za wyjątkiem Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Oscara Kazanelsona, który zadeklarował, że niezależnie od zamiaru nabycia przez niego Akcji Menadżerskich (zob. pkt 12.10 „*Wynagrodzenie i warunki umów z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej – Akcje Menadżerskie*"), zamierza on również nabywać lub subskrybować Akcje Oferowane w Ofercie. Zgodnie z informacją przekazaną Emitentowi przez Oscara Kazanelsona, łączna liczba nabywanych lub subskrybowanych przez niego Akcji Oferowanych oraz Akcji Menadżerskich będzie stanowiła mniej niż 5% udziału w kapitale zakładowym Spółki (przy założeniu emisji wszystkich Nowych Akcji oraz Akcji Menadżerskich).

Akcjonariusz Sprzedający nie zamierza nabywać ani subskrybować Akcji Oferowanych w Ofercie.

12.10. Wynagrodzenie i warunki umów z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie i zasady wynagradzania członków Zarządu oraz warunki umów z członkami Zarządu

Walne Zgromadzenie w dniu 12 czerwca 2026 r. podjęło uchwałę o przyjęciu polityki wynagradzania dla członków Zarządu i Rady Nadzorczej („**Polityka Wynagrodzeń**").

Polityka Wynagrodzeń określa i definiuje system wynagradzania członków Zarządu i Rady Nadzorczej. Główne zasady i cele Polityki Wynagrodzeń obejmują, m.in. kompleksowe usystematyzowanie zasad wynagradzania członków Zarządu i Rady Nadzorczej przy jednoczesnym zapewnieniu efektywności i przejrzystości ich wynagradzania, a także zapewnienie członkom Zarządu spójnego i motywacyjnego systemu wynagradzania mającego na celu tworzenia zachęt i promowania zaangażowania w działalność Spółki oraz zapobiegania konfliktom interesów. Spółka będzie wypłacać wynagrodzenia członkom Zarządu i Rady Nadzorczej wyłącznie zgodnie z Polityką Wynagrodzeń.

Polityka Wynagrodzeń będzie podlegać szczegółowemu przeglądowi co najmniej raz na cztery lata. Zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej, Polityka Wynagrodzeń oraz roczne sprawozdanie Rady Nadzorczej dotyczące wynagrodzeń organów Spółki będą zamieszczane na stronie internetowej Spółki zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawa.

Polityka Wynagrodzeń będzie obowiązywać od dnia Dopuszczenia i zostanie opublikowana na stronie internetowej Spółki www.ri.robyg.pl najpóźniej w dniu Dopuszczenia. W związku z powyższym, po zakończeniu Oferty i Dopuszczeniu, Spółka będzie przestrzegać wymogów określonych w art. 90c–90g Ustawy o Ofercie Publicznej.

Wynagrodzenie i zasady przyznawania wynagrodzenia członkom Zarządu

Członkowie Zarządu nie są zatrudnieni przez Spółkę. Członkowie Zarządu otrzymują wynagrodzenie i inne premie od Spółki na podstawie uchwał Rady Nadzorczej oraz na podstawie umów o zarządzanie Członkowie Zarządu pełnią funkcje w Spółkach Zależnych na podstawie powołania na stanowiska w Spółkach Zależnych lub zawarli umowy doradcze ze Spółkami Zależnymi i otrzymują z tego tytułu wynagrodzenie i inne premie. Eyal Nahum Keltsh wykonuje czynności na rzecz

spółek ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o., ROBYG Project Management sp. z o.o. oraz ROBYG Construction sp. z o.o. na podstawie umów doradczych zawartych między tymi Spółkami Zależnymi a spółką RHA Holding Limited, będącą spółką kontrolowaną przez Eyala Nahum Keltsha. Umowy te dotyczą świadczenia usług doradczych obejmujących odpowiednio: wsparcie w zakresie marketingu i sprzedaży, zarządzania projektami deweloperskimi oraz realizacji budowlanej. Wynagrodzenie podstawowe oraz premie z tytułu powyższych umów wypłacane są na rzecz spółki RHA Holding Limited.

Ponadto, wybrani członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej, którzy pełnią również funkcje w organach Spółek Zależnych, byli uczestnikami długoterminowych (Long-Term Incentive Plan, LTIP) i krótkoterminowych (Short-Term Incentive Plan, STIP) programów motywacyjnych opartych na środkach pieniężnych, ustanowionych wspólnie w ramach Grupy ROBYG i Grupy Vantage dla wybranych członków wyższej kadry kierowniczej i rad nadzorczych. Kwoty należne z tytułu tych programów motywacyjnych były w całości wypłacane przez Grupę ROBYG, a odpowiednia część tych płatności była następnie alokowana do Grupy Vantage i refakturowana na nią przez Grupę ROBYG. Szczegółowe informacje dotyczące tych transakcji znajdują się w pkt 14.4 *„Transakcje z podmiotami powiązanymi – Transakcje pomiędzy Grupą ROBYG a członkami Zarządu i Rady Nadzorczej oraz członkami zarządów i rad nadzorczych Spółek Zależnych)*.

Spółka kontynuuje programy motywacyjne oparte na środkach pieniężnych, obowiązujących dotychczas w Grupie, skierowanych do ww. osób. Programy te obejmują: (i) krótkoterminowy program motywacyjny (Short-Term Incentive Plan, STIP) na rok 2026 oraz (ii) długoterminowy program motywacyjny (Long-Term Incentive Plan, LTIP) na lata 2026–2028. Cele tych programów oraz ustalone w nich kluczowe wskaźniki efektywności obejmują w szczególności: osiągnięcie określonych poziomów zysku netto z działalności Grupy ROBYG i wolumenu sprzedaży, osiągnięcie określonego poziomu zdolności dywidendowej Spółki, uzyskanie całkowitego zwrotu dla akcjonariuszy (Total Shareholder Return, TSR) na poziomie co najmniej porównywalnym do wyników głównych polskich deweloperów notowanych na rynku regulowanym, a także realizację założonych celów w zakresie ESG. Programy motywacyjne, o których mowa w niniejszym akapicie obejmują wyłącznie realizację celów dotyczących działalności Grupy ROBYG (programy nie są wspólne dla grup kapitałowych ROBYG i Vantage). Zatwierdzanie oraz uchwalanie celów w ramach obu programów następuje wyłącznie decyzją Rady Nadzorczej, bez konieczności zmiany umów zawartych przez uczestników tych programów.

Poza opisanym powyżej powiązaniem wynagrodzenia przyznawanego uczestnikom krótkoterminowego programu motywacyjnego (STIP) oraz długoterminowego programu motywacyjnego (LTIP), które stanowi wynagrodzenie powiązane z wynikami Emitenta (w zakresie kluczowych wskaźników efektywności ustanowionych w ramach tych programów takich jak poziom zysku netto z działalności Grupy, poziom wolumenu sprzedaży oraz osiągnięcie określonych poziomów całkowitego zwrotu dla akcjonariuszy), wynagrodzenie członków organów Spółki nie jest powiązane z wynikami Emitenta.

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie i inne świadczenia należne (o ile nie wskazano inaczej) członkom Zarządu lub podmiotom przez nich kontrolowanym od Spółki i Spółek Zależnych za rok obrotowy 2025 (niezależnie od podstawy ich przyznania) (w tys. PLN).

Imię i nazwisko	**Wynagrodzenie podstawowe od Spółki[1]**	**Wynagrodzenie podstawowe od Spółek Zależnych[1]**		**Świadczenia niepieniężne przyznawane przez Spółkę[2]**	**Premie wypłacane przez Spółki Zależne[3]**
	(w tys. PLN)	*(w tys. PLN)* [4]		*(w tys. PLN)*	*(w tys. PLN)* [4]
Eyal Nahum Keltsh	320,8	ROBYG Construction sp. z o.o.	314,0[5]	101,6	0[5]
		ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o.	570,9[5]		0[5]
		ROBYG Project Management sp. z o.o.	698,3[5] [6]		4.119,8[5] [7]
Artur Ceglarz	253,3	ROBYG Construction sp. z o.o.	84,4	132,7	691,1[8]
		ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o.	84,4		0
		ROBYG Project Management sp. z o.o.	844,3		0
Marta Hejak	147,3	ROBYG Project Management sp. z o.o.	688,4	103,8	2.147,7[9]
Dariusz Pawlukowicz	75,5	ROBYG Księgowość sp. z o.o.	252,0	0	0
		ROBYG Project Management sp. z o.o.	0		2.145,4[10]
Razem	**796,9**		**3.536,7**	**338,1**	**9.104,0**

Źródło: Spółka.

(1) Wynagrodzenie podstawowe wypłacane na podstawie, w zależności od konkretnego członka Zarządu, powołania, umowy o zarządzanie lub umowy doradczej. W przypadku wynagrodzenia podstawowego wypłacanego przez Spółki Zależne Eyalowi Nahum Keltsowi, zob. przypis nr (5) poniżej.
(2) Pozycja „Świadczenia niepieniężne przyznawane przez Spółkę" obejmuje świadczenia niepieniężne przyznane i należne za 2025 r., w tym: (i) samochód służbowy; (ii) niepubliczne usługi medyczne; (iii)szkolenia; oraz (iv) wellness; świadczenia te były przyznawane wyłącznie przez Spółkę.
(3) Pozycja „Premie wypłacane przez Spółki Zależne" obejmuje premie pieniężne wypłacone i należne za 2025 r.; premie te były lub będą wypłacane wyłącznie przez Spółki Zależne.
(4) Eyal Nahum Keltsh otrzymuje wynagrodzenie i premie od Spółek Zależnych w EUR. Kwoty wyrażone w EUR zostały przeliczone na PLN według średniego kursu wymiany Narodowego Banku Polskiego na dzień 31 grudnia 2025 r., tj. 4,2267 PLN za EUR, opublikowanego w Tabeli nr 251/A/NBP/2025.
(5) Wynagrodzenie podstawowe oraz premie wypłacane są dla spółki RHA Holding Limited, będącej spółką kontrolowaną przez Eyala Nahuma Keltsha, z ramienia której wykonuje on czynności na rzecz danej spółki (Spółki Zależnej).
(6) Wynagrodzenie obejmuje zwrot wydatków w kwocie 127,4 – kwota podana w tys. PLN i przeliczona z EUR na PLN zgodnie z przypisem nr (4).
(7) W tym: (i) koszt premii wypłaconej w 2025 r. (rozliczenie w 2024 r.) w kwocie 78,9; (ii) koszt ujęty w 2025 r. (STIP i LTIP) w kwocie 2.984,2; (iii) koszt ujęty w poprzednich latach (STIP i LTIP) w kwocie 1.056,7 - kwoty podane w tys. PLN i przeliczone z EUR na PLN zgodnie z przypisem nr (4).
(8) W tym: (i) koszt premii wypłaconej w 2025 r. (rozliczenie w 2024 r.) w kwocie 35,6; (ii) koszt ujęty w 2025 r. (STIP i LTIP) w kwocie 655,5; (iii) koszt ujęty w poprzednich latach (STIP i LTIP) w kwocie 0 - kwoty podane w tys. PLN.
(9) W tym: (i) koszt premii wypłaconej w 2025 r. (rozliczenie w 2024 r.) w kwocie 39; (ii) koszt ujęty w 2025 r. (STIP i LTIP) w kwocie 1.591,4; (iii) koszt ujęty w poprzednich latach (STIP i LTIP) w kwocie 517,3 - kwoty podane w tys. PLN.
(10) W tym: (i) koszt premii wypłaconej w 2025 r. (rozliczenie w 2024 r.) w kwocie 97,2; (ii) koszt ujęty w 2025 r. (STIP i LTIP) w kwocie 1.530,9; (iii) koszt ujęty w poprzednich latach (STIP i LTIP) w kwocie 517,3 - kwoty podane w tys. PLN.

Eyal Nahum Keltsh i Artur Ceglarz objęci są zakazami konkurencji po zakończeniu współpracy ze Spółką oraz dodatkowo Eyal Nahum Keltsh i Artur Ceglarz objęci są zakazami konkurencji po zakończeniu współpracy z niektórymi Spółkami Zależnymi. W przypadku Eyala Nahuma Keltsha okres zakazu konkurencji wynosi 6 miesięcy (zarówno w odniesieniu do umowy ze Spółką, jak i Spółkami Zależnymi), w trakcie którego otrzyma on 100% miesięcznego wynagrodzenia. W przypadku Artura Ceglarza okres zakazu konkurencji wynosi 12 miesięcy (zarówno w odniesieniu do umowy ze Spółką, jak i Spółkami Zależnymi), w trakcie którego otrzyma on 100% miesięcznego wynagrodzenia. Marta Hejak nie zawarła ze Spółką umowy o zakazie konkurencji po zakończeniu współpracy ze Spółką ani Spółkami Zależnymi.

Ponadto, członkowie Zarządu są objęci ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej (zob. pkt 9.16 „*Opis działalności Grupy ROBYG – Ubezpieczenia*"). Łączna składka należna z tytułu tego ubezpieczenia dla członków organów Spółki jest opłacana przez Grupę ROBYG bez podziału na poszczególnych ubezpieczonych.

Wynagrodzenie i zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej

W dniu 12 czerwca 2026 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 6 w sprawie ustalenia wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej. Na podstawie tej uchwały, każdemu z członków Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie pieniężne z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej. Dodatkowo, niezależnie od wynagrodzenia, o którym mowa powyżej, członkom Rady Nadzorczej przysługuje dodatkowe wynagrodzenie pieniężne z tytułu pełnienia przez nich funkcji w Komitecie Audytu lub z tytułu pełnienia przez nich funkcji w Komitecie Nominacji i Wynagrodzeń. Wynagrodzenie, o którym mowa w niniejszym akapicie jest wypłacane członkom Rady Nadzorczej na następujących zasadach: (i) w razie odpowiednio, wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej lub zaprzestania przez niego pełnienia funkcji w Komitecie Audytu lub Komitecie Nominacji i Wynagrodzeń w trakcie miesiąca kalendarzowego lub w razie powołania nowego członka do Rady Nadzorczej lub objęcia przez niego funkcji w tych komitetach Rady Nadzorczej w trakcie miesiąca kalendarzowego, wynagrodzenie pieniężne za ten miesiąc kalendarzowy będzie obliczane proporcjonalnie do liczby dni pełnienia takich funkcji przez danego członka Rady Nadzorczej Spółki do liczby dni w tym miesiącu kalendarzowym; (ii) wynagrodzenie pieniężne przysługuje członkom Rady Nadzorczej bez względu na częstotliwość odbytych posiedzeń odpowiednio – Rady Nadzorczej Spółki, Komitetu Audytu lub Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń; oraz (iii) wynagrodzenie pieniężne jest płatne z dołu do 10-ego dnia miesiąca następującego po miesiącu kalendarzowym, za który wynagrodzenie jest należne.

Członkom Rady Nadzorczej Spółki: Oscarowi Kazanelsonowi, Martinowi Thielowi oraz Claudii Hoyer, nie przysługuje wynagrodzenie pieniężne z tytułu pełnienia jakichkolwiek funkcji w Radzie Nadzorczej, tj. członka Rady Nadzorczej, Komitetu Audytu lub Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń.

Zgodnie z uchwałą nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, Przemysław Tomasz Kurczewski oraz Oscar Kazanelson, z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej, otrzymują określone świadczenia niepieniężne takie jak: opieka medyczna oraz wellness (tj. abonament sportowy), a Oscar Kazanelson dodatkowo – prawo do korzystania z samochodu służbowego.

Oscar Kazanelson pełni również funkcje w Spółkach Zależnych na podstawie powołania na stanowiska w Spółkach Zależnych lub na podstawie umów doradczych ze Spółkami Zależnymi, przy czym Oscar Kazanelson wykonuje czynności na rzecz spółek ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o., ROBYG Project Management sp. z o.o. oraz ROBYG Construction sp. z o.o. na podstawie umów doradczych zawartych między tymi Spółkami Zależnymi a spółką REIDER Consulting & Management LTD, będącą spółką kontrolowaną przez Oscara Kazanelsona. Umowy te dotyczą świadczenia usług doradczych obejmujących odpowiednio: wsparcie w zakresie marketingu i sprzedaży, zarządzania projektami

deweloperskimi oraz realizacji budowlanej. Wynagrodzenie podstawowe oraz premie z tytułu powyższych umów wypłacane są na rzecz spółki REIDER Consulting & Management LTD.

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie i inne świadczenia należne (o ile nie wskazano inaczej) członkom Rady Nadzorczej lub podmiotom przez nich kontrolowanym od Spółki i Spółek Zależnych za rok obrotowy 2025 (niezależnie od podstawy ich przyznania).

Członkowie Rady Nadzorczej, którzy pełnią również funkcje w organach Spółek Zależnych, byli uczestnikami długo- i krótkoterminowych programów motywacyjnych opartych na środkach pieniężnych, ustanowionych wspólnie w ramach Grupy ROBYG i Grupy Vantage dla wybranych członków wyższej kadry kierowniczej i rad nadzorczych. Szczegółowe informacje na temat tych programów motywacyjnych znajdują się w pkt 12.10 „*Wynagrodzenie i zasady przyznawania wynagrodzenia członkom Zarządu*" powyżej.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie podstawowe od Spółki[1]	Wynagrodzenie podstawowe od Spółek Zależnych[1]		Świadczenia niepieniężne przyznawane przez Spółkę[2]	Premie wypłacane przez Spółki Zależne[3]
	(w tys. PLN)	*(w tys. PLN)[4]*		*(w tys. PLN)*	*(w tys. PLN)*
Oscar Kazanelson	96,0	ROBYG Project Management sp. z o.o.	1.150,7[6] [7]	171,4	7.580,4[6] [8]
		ROBYG Construction sp. z o.o.	1.070,5[6]		0[6]
		ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o.	713,7[6]		0[6]
Martin Thiel	0		0	0	0
Claudia Hoyer	0		0	0	0
Dr. Harboe Vaagt	84,5[5]		0	0	0
Radosław Zbigniew Biedecki	6,0		0	0	0
Przemysław Tomasz Kurczewski	84,5[5]		0	1,3	0
Suma	**271**		**2.934,9**	**172,7**	**7.580,4**

Źródło: Spółka.

[1] Wynagrodzenie podstawowe wypłacane na podstawie, w zależności od konkretnego członka Rady Nadzorczej, powołania lub umowy doradczej. W przypadku wynagrodzenia podstawowego wypłacanego przez Spółki Zależne Oscarowi Kazanelsonowi, zob. przypis nr (6) poniżej

[2] Pozycja „Świadczenia niepieniężne przyznawane przez Spółkę" obejmuje świadczenia niepieniężne przyznane i należne za 2025 r., w tym: (i) samochód służbowy; (ii) niepubliczne usługi medyczne; (iii) wellness; świadczenia te były przyznawane wyłącznie przez Spółkę.

[3] Pozycja „Premie wypłacane przez Spółki Zależne" obejmuje premie pieniężne wypłacone i należne za 2025 r.; premie te były lub będą wypłacane wyłącznie przez Spółki Zależne.

[4] Oscar Kazanelson otrzymuje wynagrodzenie i premie od Spółek Zależnych w EUR. Kwoty wyrażone w EUR zostały przeliczone na PLN według średniego kursu wymiany Narodowego Banku Polskiego na dzień 31 grudnia 2025 r., tj. 4,2267 PLN za EUR, opublikowanego w Tabeli nr 251/A/NBP/2025.

[5] Dr Harboe Vaagt i Przemysław Tomasz Kurczewski otrzymują wynagrodzenie od Spółki w EUR. Kwoty wyrażone w EUR zostały przeliczone na PLN według średniego kursu wymiany Narodowego Banku Polskiego na dzień 31 grudnia 2025 r., tj. 4,2267 PLN za EUR, opublikowanego w Tabeli nr 251/A/NBP/2025.

[6] Wynagrodzenie podstawowe oraz premie wypłacane są dla spółki REIDER Consulting & Management LTD, będącej spółką kontrolowaną przez Oscara Kazanelsona, z ramienia której wykonuje on czynności na rzecz danej spółki (Spółki Zależnej).

[7] Wynagrodzenie obejmuje zwrot wydatków w kwocie 215,8 – kwota podana w tys. PLN i przeliczona z EUR na PLN zgodnie z przypisem nr (4).

[8] W tym: (i) koszt premii wypłaconej w 2025 r. (rozliczenie w 2024 r.) w kwocie 145,2; (ii) koszt ujęty w 2025 r. (STIP i LTIP) w kwocie 5.490,9; (iii) koszt ujęty w poprzednich latach (STIP i LTIP) w kwocie 1.944,3 – kwoty podane w tys. PLN i przeliczone z EUR na PLN zgodnie z przypisem nr (4).

Oscar Kazanelson objęty jest zakazem konkurencji po zakończeniu współpracy z niektórymi Spółkami Zależnymi. Okres zakazu konkurencji po zakończeniu współpracy wynosi 6 miesięcy, w trakcie których otrzyma 100% miesięcznego wynagrodzenia. Pozostali członkowie Rady Nadzorczej nie zawarli żadnych umów o zakazie konkurencji ani ze Spółką, ani ze Spółkami Zależnymi.

Ponadto, członkowie Rady Nadzorczej są objęci ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej (zob. pkt 9.16: „*Opis działalności Grupy ROBYG – Ubezpieczenia*"). Łączna składka należna z tytułu tego ubezpieczenia dla członków organów Spółki jest opłacana przez Grupę ROBYG bez podziału na poszczególnych ubezpieczonych.

Członkowie Rady Nadzorczej pełniący jednocześnie funkcje w organach TAG Immobilien AG lub jej spółek zależnych z siedzibą w Niemczech nie otrzymują żadnych opłat za usługi ani innego wynagrodzenia od Grupy ROBYG (szczegółowe informacje znajdują się w pkt 14.4 „*Transakcje z podmiotami powiązanymi – 'Transakcje pomiędzy Grupą ROBYG a członkami Zarządu i Rady Nadzorczej oraz członkami zarządów i rad nadzorczych spółek zależnych*").

Akcje Menadżerskie

W dniu 12 czerwca 2026 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 8, (zmienioną następnie uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 czerwca 2026 r.) na podstawie której kapitał zakładowy Spółki zostanie podwyższony o kwotę 723.503,10 PLN w drodze emisji 2.411.677 nowych akcji imiennych zwykłych serii C („**Akcje Serii C**"; „**Akcje Menadżerskie**"). Zgodnie z ww. uchwałą, cena emisyjna Akcji Serii C będzie równa cenie emisyjnej Nowych Akcji oferowanych w Ofercie pomniejszonej o 10%, z tym zastrzeżeniem, że cena emisyjna Akcji Serii C nigdy nie będzie wyższa niż 33,17 PLN za 1 (jedną) Akcję Serii C. Łączna liczba Akcji Serii C stanowi 2,5% udziału w kapitale zakładowym Spółki wyemitowanym na Datę Prospektu, a łączna liczba głosów ze wszystkich Akcji Serii C stanowi odpowiednio 2,5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki na Datę Prospektu.

Oferta objęcia Akcji Serii C zostanie przeprowadzona na podstawie wyjątku od obowiązku sporządzenia prospektu przewidzianego w art. 1 ust. 4 lit b) Rozporządzenia Prospektowego i zostanie skierowana do: (i) wybranych kluczowych menadżerów Grupy – w łącznej liczbie 662.608 Akcji Serii C, (ii) członków Zarządu Spółki, tj. Eyala Keltsha – w liczbie 241.168 Akcji Serii C, Marty Hejak – w liczbie 30.146 Akcji Serii C, Artura Ceglarza – w liczbie 120.584 Akcji Serii C oraz Dariusza Pawlukowicza (byłego członka Zarządu Spółki) – w liczbie 30.146 Akcji Serii C, a także (iii) Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki, Oscara Kazanelsona – w liczbie 1.327.025 Akcji Serii C. Adresaci oferty objęcia Akcji Menadżerskich wskazani w pkt (ii) oraz (iii), a także liczba akcji, która zostanie im zaoferowana do objęcia, zostali wskazani wprost w treści uchwały emisyjnej Akcji Serii C, z tym zastrzeżeniem, że za zgodą Rady Nadzorczej liczba akcji zaoferowana tym osobom do objęcia może ulec zmianie w ramach granicach emitowanej całkowitej liczby Akcji Serii C. W odniesieniu do grupy adresatów oferty, którą stanowią kluczowi menadżerowie Grupy, zgodnie z treścią uchwały emisyjnej Akcji Serii C, Zarząd jest upoważniony, działając za zgodą Rady Nadzorczej, do ustalenia imiennej listy takich menadżerów uprawnionych do objęcia Akcji Serii C wraz z określeniem liczby Akcji Serii C, które zostaną zaoferowane do objęcia przez każdego z tych menadżerów. W przypadku, gdy którakolwiek z osób uprawnionych do objęcia Akcji Serii C nie obejmie całej puli zaoferowanych jej Akcji Serii C, nieobjęte w ten sposób Akcje Menadżerskie będą mogły zostać objęte przez pozostałe osoby uprawnione, za zgodą i w liczbie Akcji Serii C ustalonej przez Radę Nadzorczą. Osoby uprawnione nie są zobowiązane do objęcia zaoferowanych im Akcji Serii C.

Złożenie osobom uprawnionym oferty objęcia Akcji Serii C będzie uzależnione od przeprowadzenia Oferty i nastąpi nie wcześniej niż w Dacie Ustalenia Ceny. Liczba Akcji Serii C przeznaczona do objęcia przez każdą uprawnioną osobę zostanie ustalona indywidualnie. Przy założeniu objęcia wszystkich Akcji Serii C oraz ustalenia ich ceny emisyjnej na poziomie maksymalnej ceny emisyjnej wskazanej powyżej (tj. 33,17 PLN za jedną Akcję Serii C), łączna wartość wpłat dokonanych przez osoby uprawnione wyniesie 79.995.326,09 PLN, które to środki zostaną przeznaczone przez Spółkę na realizację tych samych celów co wpływy uzyskane przez Spółkę z przeprowadzonej Oferty (zob. pkt 4 „Wykorzystanie wpływów z Oferty"). Środki pieniężne wpłacane przez każdą z osób uprawnionych na poczet objęcia Akcji Serii C pochodzić będą w ze środków własnych osoby uprawnionej albo będą współfinansowane pożyczkami pieniężnymi udzielonymi niektórym z osób uprawnionych przez TAG Immobilien AG (w przypadku takich osób objęcie Akcji Serii C będzie finansowane przez te osoby ze środków własnych w 50% oraz w 50% otrzymaną pożyczką). Intencją Spółki jest przeprowadzenie oferty Akcji Menadżerskich równolegle z Ofertą, a także rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego Spółki wynikająca z emisji Akcji Menadżerskich wraz z rejestracją podwyższenia kapitału zakładowego Spółki wskutek emisji Nowych Akcji.

Oferta Akcji Serii C nie będzie stanowić części Oferty przeprowadzanej na podstawie niniejszego Prospektu i zostanie przeprowadzona w oparciu o wyjątek od obowiązku sporządzenia prospektu, przewidziany w art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego. Osoby uprawnione do objęcia Akcji Serii C wraz z objęciem akcji zaciągną zobowiązanie do nierozporządzania objętymi Akcjami Serii C (zobowiązane lock-up) na okres 18 miesięcy od dnia ich objęcia.

12.11. Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych, rentowych i innych świadczeń na rzecz członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Na Datę Prospektu nie istnieją zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych, rentowych oraz inne świadczenia na rzecz członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

12.12. Kontrola wewnętrzna, sprawozdawczość finansowa, zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i nadzór zgodności działalności z prawem (compliance)

Na Datę Prospektu, Grupa ROBYG utrzymuje następujące systemy: kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem i compliance, odpowiednie do jej wielkości, struktury i skali działalności. Za funkcjonowanie tych systemów odpowiada Zarząd.

Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej i omawia z nią miesięczne, kwartalne i roczne wyniki biznesowe i finansowe, a także bieżące kwestie wskazywane przez członków Rady Nadzorczej. Ponadto Zarząd omawia z Radą Nadzorczą projekty i decyzje strategiczne, realizację planów biznesowych, wykonanie planów biznesowych i budżetów, a także określone kluczowe parametry wyników.

Sprawozdawczość finansowa, rachunkowość, podatki, skarb i kontroling

Nadzór nad kwestiami finansowymi spoczywa na Członku Zarządu pełniącym funkcję Dyrektora Finansowego (CFO), który jest odpowiedzialny za rachunkowość, sprawozdawczość finansową, systemy kontrolingowe oraz zarządzanie zasobami finansowymi Spółki, w tym zarządzanie płynnością, utrzymywanie relacji z instytucjami finansowymi, przestrzeganie umów finansowych, zabezpieczanie ryzyk finansowych oraz zarządzanie funkcją podatkową i ryzykiem podatkowym. W wykonywaniu tych zadań CFO wspierany jest przez dział księgowości oraz zespół kontrolingu i raportowania.

Dział księgowości jest odpowiedzialny za ewidencjonowanie wszystkich transakcji, prowadzenie ksiąg rachunkowych, fakturowanie klientów, śledzenie i ewidencjonowanie aktywów, kosztów i ruchów magazynowych, przygotowywanie i realizację płatności oraz zapewnienie zgodności z przepisami podatkowymi. Zespół kontrolingu i raportowania jest przede wszystkim odpowiedzialny za sprawozdawczość finansową i sporządzanie sprawozdań finansowych, a do jego zadań należą ponadto budżetowanie, prognozowanie i nadzór nad wynikami finansowymi Grupy ROBYG. Obejmuje to sporządzanie rocznych budżetów i planów średnioterminowych, bieżące monitorowanie realizacji celów, analizę odchyleń oraz identyfikację ryzyk i szans wpływających na rentowność.

Sprawozdania finansowe są sporządzane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz ustawą o rachunkowości. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, sprawozdania finansowe podlegają przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta.

Audyt wewnętrzny i kontrola wewnętrzna

Na Datę Prospektu, Spółka nie posiada odrębnej jednostki audytu wewnętrznego ani odrębnej funkcji audytora wewnętrznego. Po Dopuszczeniu, Spółka, uwzględniając stanowisko Komitetu Audytu, może rozważyć powołanie audytora wewnętrznego.

Procedury kontrolne w ramach systemu kontroli wewnętrznej są realizowane przez dedykowanych pracowników Grupy ROBYG, w szczególności przez Compliance Officera Grupy, przy czym dedykowani pracownicy są również odpowiedzialni za zarządzanie ryzykiem i zgodność z obowiązującymi przepisami prawa. Procedury kontrolne, w tym dotyczące zarządzania ryzykiem, podlegają okresowym aktualizacjom przez Zarząd, przy aktywnym udziale wyższej kadry kierowniczej i zewnętrznych doradców.

Efektywność procesów biznesowych, analiza incydentów i testowanie systemu kontroli wewnętrznej są nadzorowane przez członka Zarządu odpowiedzialnego za dany obszar. Komitet Audytu przegląda plany kontroli audytu wewnętrznego i – wspólnie z Radą Nadzorczą – zleca doraźne audyty w razie potrzeby. Rada Nadzorcza, w zakresie swoich kompetencji, może zlecać różnego rodzaju audyty, korzystać z zewnętrznych opinii ekspertów oraz kontaktować się z pracownikami Spółki lub żądać od nich wyjaśnień, z pominięciem Zarządu.

Zarządzanie ryzykiem

Spółka nie posiada odrębnego działu zarządzania ryzykiem. Funkcje zarządzania ryzykiem są rozproszone w strukturze organizacyjnej Spółki, a ryzyka są identyfikowane i monitorowane w ramach standardowych procedur w obrębie kompetencji poszczególnych obszarów i działów Spółki. Przykładowo, dział prawny jest odpowiedzialny za identyfikację i monitorowanie ryzyka prawnego, Dyrektor Finansowy (CFO) jest odpowiedzialny za identyfikację i monitorowanie ryzyka finansowego, a działy biznesowe są odpowiedzialne za identyfikację i monitorowanie ryzyka biznesowego.

Spółka identyfikuje, monitoruje i zarządza ryzykiem na bieżąco. Zarządzanie ryzykiem obejmuje zarządzanie ryzykiem finansowym, ryzykiem płynności – zarówno w perspektywie długo-, jak i krótkoterminowej – a także ryzykiem operacyjnym identyfikowanym w ramach poszczególnych procesów biznesowych i monitorowanym w obrębie kompetencji poszczególnych działów i jednostek Grupy ROBYG.

Compliance

W zakresie monitorowania zgodności Spółki i spółek Grupy ROBYG z obowiązującymi wymogami prawnymi, Spółka utrzymuje dedykowaną, odrębną jednostkę organizacyjną odpowiedzialną wyłącznie za ten obszar w postaci Compliance Officera, a w tym zakresie wdrożono odpowiednie procedury. Zgodność z obowiązującym prawem jest ponadto monitorowana poprzez współpracę Zarządu, doświadczonego działu prawnego, funkcji kontrolingowej oraz dedykowanych zewnętrznych ekspertów odpowiedzialnych za poszczególne obszary działalności Spółki i spółek Grupy ROBYG. Przestrzeganie zasad zgodnego z prawem postępowania jest weryfikowane w szczególności przed podjęciem zamierzonych działań – poprzez ocenę dokonywaną przez dedykowanych członków wewnętrznego zespołu prawnego i zewnętrznych ekspertów – i jest na bieżąco monitorowane w toku działalności operacyjnej Spółki i Grupy ROBYG.

Spółka i Grupa ROBYG wdrożyły szereg procedur i polityk podlegających regularnym przeglądom i aktualizacjom, w tym w szczególności: Politykę Ochrony Danych Osobowych, Kodeks Postępowania, Kodeks Postępowania dla

Partnerów Biznesowych, Politykę Antykorupcyjną, Politykę Środowiskową, Politykę Antydyskryminacyjną, Politykę Społeczną, Politykę Zamówień, Procedurę Zgłaszania Nieprawidłowości, Procedurę Zarządzania Istotnymi Incydentami i Innymi Zdarzeniami Wpływającymi na Reputację Spółki oraz Procedurę Poznaj Swojego Klienta (Know Your Customer). Spółka powoła Inspektora Danych Osobowych. Umowy zawierane z kontrahentami zawierają oświadczenia o zapoznaniu się z odpowiednimi politykami opublikowanymi na stronie internetowej Grupy ROBYG, a niektóre umowy dodatkowo zawierają załącznik z postanowieniami polityki ESG.

W zależności od konkretnego dokumentu, każdy pracownik jest zobowiązany do zapoznania się z odpowiednimi politykami przed podjęciem zatrudnienia w Grupie ROBYG lub w ciągu pierwszych kilku miesięcy zatrudnienia. Obowiązkowe szkolenia z zakresu compliance są przeprowadzane cyklicznie, po których ukończeniu każdy pracownik i współpracownik jest zobowiązany do zdania testu weryfikującego jego znajomość obowiązujących polityk i procedur.

12.13. Ład korporacyjny i Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021

Zgodnie z Regulaminem GPW, spółki notowane na rynku regulowanym (w tym na rynku podstawowym) GPW powinny przestrzegać zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021. Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 to zbiór zasad postępowania odnoszących się w szczególności do organów spółek giełdowych i ich akcjonariuszy. Regulamin GPW oraz uchwały zarządu i rady GPW określają sposób przekazywania przez spółki giełdowe informacji o stosowaniu przez nie zasad ładu korporacyjnego oraz zakres przekazywanych informacji.

Zgodnie z treścią § 29 ust. 3, 3a oraz 3b Regulaminu GPW, w celu zapewnienia wyczerpującej informacji o aktualnym stanie stosowania zasad ładu korporacyjnego przewidzianych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021, emitent publikuje informację, w której wskazuje, które zasady są przez niego stosowane, a których zasad w sposób trwały nie stosuje. W odniesieniu do zasad, które nie są przez emitenta stosowane, informacja zawiera szczegółowe wyjaśnienie okoliczności i przyczyn niestosowania danej zasady. W przypadku zmiany stanu stosowania zasad lub wystąpienia okoliczności uzasadniających zmianę treści wyjaśnień w zakresie niestosowania lub sposobu stosowania zasady emitent niezwłocznie aktualizuje wcześniej opublikowaną informację. W przypadku gdy określona zasada ładu korporacyjnego została naruszona incydentalnie, emitent niezwłocznie publikuje informację o tym fakcie, wskazując jakie były okoliczności i przyczyny naruszenia danej zasady oraz wyjaśniając, w jaki sposób zamierza usunąć ewentualne skutki jej niezastosowania lub jakie kroki zamierza podjąć, by zmniejszyć ryzyko niezastosowania tej zasady w przyszłości, a także czy w ciągu ostatnich dwóch lat miały miejsce przypadki incydentalnego naruszenia tej zasady. Szczegółowy zakres, formę i tryb publikacji informacji, o których mowa powyżej, określa Zarząd GPW.

Spółka dąży do zapewnienia jak największej transparentności swoich działań, należytej jakości komunikacji z inwestorami oraz ochrony praw akcjonariuszy, także w kwestiach nieregulowanych przez prawo. W związku z tym Spółka podjęła lub podejmie niezbędne działania w celu najpełniejszego przestrzegania zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021.

Na Datę Prospektu Spółka, nie będąc spółką notowaną na GPW, nie stosuje zasad ładu korporacyjnego dotyczących spółek publicznych notowanych na GPW. Od Dopuszczenia do Obrotu na GPW Zarząd będzie stosować wszystkie zasady ładu korporacyjnego spółek publicznych przewidziane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021, z zastrzeżeniem braku stosowania poniższych zasad:

Zasada 2.1 – zasada dotycząca przyjęcia polityki różnorodności Zarządu i Rady Nadzorczej

Zasada 2.1 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 przewiduje obowiązek przyjęcia polityk różnorodności Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiednio przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie. Polityki różnorodności określać mają cele i kryteria różnorodności w obszarach takich jak płeć, wiek, wykształcenie czy doświadczenie zawodowe, natomiast warunkiem zapewnienia różnorodności w organach Spółki pod względem płci jest zachowanie udziału płci niedoreprezentowanej w organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Na Datę Prospektu, Spółka nie stosuje tej zasady w części, tj. w zakresie: (i) obowiązku przyjęcia przez organy Spółki polityk różnorodności dla Rady Nadzorczej i Zarządu; oraz (ii) minimalnego poziomu różnorodności ze względu na płeć w Radzie Nadzorczej, niemniej skład osobowy Zarządu spełnia kryterium różnorodności płci opisane powyżej i w tym zakresie zasada ta jest stosowana przez Spółkę.

Ze względu na konieczność transpozycji do prawa polskiego przepisów dyrektywy (UE) 2022/2381 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 listopada 2022 r. w sprawie poprawy równowagi płci wśród dyrektorów spółek giełdowych i powiązanych środków, która wprowadza m.in. obowiązek przyjęcia przez spółkę publiczną polityki równowagi płci oraz spełnienia kryteriów dotyczących minimalnego udziału płci niedostatecznie reprezentowanej w organach takiej spółki, Spółka nie wyklucza możliwości przyszłego przyjęcia polityk różnorodności zgodnych z wyżej wymienionymi zasadami i nowymi środkami legislacyjnymi, co pozwoliłoby Spółce na pełne przestrzeganie tej zasady.

Zasada 2.2 – zasada dotycząca zapewnienia przez osoby decydujące o składzie osobowym organów Spółki wszechstronności organów oraz ich różnorodności według kryterium płci

Zasada 2.2 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 przewiduje rekomendację dla osób podejmujących decyzje w zakresie wyboru członków Zarządu i Rady Nadzorczej dotyczącą zapewnienia wszechstronności tych organów, w szczególności osiągnięcia ich różnorodności według kryterium płci, tj. udziału płci niedoreprezentowanej na poziomie co najmniej 30% zgodnie z polityką różnorodności przyjętą na podstawie zasady 2.1 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Spółka nie przestrzega tej zasady m.in. z powodu braku przyjęcia polityk różnorodności opisanych w powyższej sekcji, a także z uwagi na fakt, że przy podejmowaniu decyzji o powołaniu danej osoby do organów Spółki brane są pod uwagę takie kryteria jak kompetencje, doświadczenie i wykształcenie kandydata, niezależnie od jego płci. Wszechstronność Zarządu i Rady Nadzorczej jest zapewniana przez członków tych organów dzięki ich wiedzy, wykształceniu i doświadczeniu zawodowemu niezbędnym do wykonywania powierzonych im obowiązków.

Zasada 2.11.6 – zasada dotycząca ujęcia w sprawozdaniu Rady Nadzorczej informacji o stopniu realizacji polityk różnorodności organów Spółki

Zasada 2.11.6 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 przewiduje obowiązek ujmowania w rocznym sprawozdaniu Rady Nadzorczej informacji na temat stopnia realizacji polityk różnorodności Zarządu i Rady Nadzorczej.

Z uwagi na brak stosowania zasady 2.1 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021, tj. brak przyjęcia polityk różnorodności organów Spółki, również zasada 2.11.6 nie jest stosowana przez Spółkę.

Zasada 3.5 – zasada dotycząca podlegania osób odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem i compliance bezpośrednio Prezesowi lub innemu Członkowi Zarządu

Zasada 3.5 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 przewiduje obowiązek strukturyzowania systemów zarządzania ryzykiem i compliance spółki publicznej w ten sposób, aby osoby za nie odpowiedzialne podlegały bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi Zarządu.

Spółka na Datę Prospektu nie stosuje powyższej zasady, gdyż funkcje zarządzania ryzykiem i compliance są rozproszone w ramach struktury organizacyjnej Grupy, z uwzględnieniem rodzaju działalności biznesowej poszczególnych spółek lub obszaru działalności poszczególnych działów operacyjnych. W konsekwencji, na Datę Prospektu niektóre osoby odpowiedzialne za wskazane funkcje nie są podległe bezpośrednio członkom Zarządu. Spółka nie wyklucza jednak, że konstrukcja powyższych systemów funkcjonujących w Grupie ulegnie zmianie w przyszłości, w tym przed datą Dopuszczenia, potencjalnie w sposób, który umożliwiłby pełne stosowanie powyższej zasady.

Zasada 4.1 – zasada dotycząca organizacji Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej

Zasada 4.1 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 przewiduje obowiązek zapewnienia przez Spółkę możliwości odbywania Walnych Zgromadzeń przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (tzw. e-walnych).

Spółka nie stosuje powyższej zasady, gdyż w ocenie Spółki, jej stosowanie może wiązać się z ryzykiem o charakterze organizacyjno-technicznym (w tym co do poprawnego przebiegu głosowań czy możliwości zapewnienia tajności głosowania w przypadkach przewidzianych prawem) oraz prawnym, w tym związanymi z ochroną danych osobowych osób uczestniczących w obradach e-walnego zgromadzenia. W ocenie Spółki, zasady zwoływania i przeprowadzania walnych zgromadzeń w spółkach publicznych wynikające z przepisów prawa w sposób wystarczający zapewniają akcjonariuszom możliwość osobistego udziału w obradach oraz reprezentowania akcjonariusza przez pełnomocnika. W przypadku zgłoszenia Spółce w przyszłości zapotrzebowania co do organizacji e-walnego, Spółka nie wyklucza rozpoczęcia stosowania tej zasady.

Zasada 4.3 – zasada dotycząca zapewnienia powszechnie dostępnej transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym

Zasada 4.3 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 przewiduje obowiązek zapewnienia przez Spółkę powszechnie dostępnej transmisji obrad jej Walnych Zgromadzeń w czasie rzeczywistym.

Podobnie jak w przypadku zasady 4.1 powyżej, Spółka nie stosuje tej zasady, gdyż w ocenie Spółki, jej stosowanie może wiązać się z ryzykiem o charakterze prawnym, w tym związanym z ochroną danych osobowych osób uczestniczących w obradach walnego zgromadzenia. W ocenie Spółki, zasady informowania o przebiegu walnych zgromadzeń w spółkach publicznych wynikające z przepisów prawa, w szczególności obowiązek publikacji takich informacji na stronie internetowej Spółki oraz w drodze raportu bieżącego, w sposób wystarczający zapewniają interesariuszom dostęp do informacji o przebiegu Walnych Zgromadzeń. W przypadku zgłoszenia Spółce w przyszłości zapotrzebowania co

do zapewnienia powszechnie dostępnych transmisji obrad Walnego Zgromadzenia, Spółka nie wyklucza rozpoczęcia stosowania tej zasady.

Zasada 4.4 – zasada dotycząca umożliwienia przedstawicielom mediów obecności na Walnych Zgromadzeniach

Zasada 4.4 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 przewiduje obowiązek umożliwienia przedstawicielom mediów obecności na walnych zgromadzeniach Spółki publicznej.

Spółka nie stosuje tej zasady, gdyż w jej ocenie, zasady informowania o przebiegu walnych zgromadzeń w spółkach publicznych wynikające z przepisów prawa, w szczególności obowiązek publikacji takich informacji na stronie internetowej Spółki oraz w drodze raportu bieżącego, w sposób wystarczający zapewniają interesariuszom, w tym przedstawicielom mediów, dostęp do informacji o przebiegu Walnych Zgromadzeń.

Zasada 4.8 – zasada dotycząca zgłaszania przez akcjonariuszy Spółki projektów uchwał Walnego Zgromadzenia najpóźniej na trzy dni przed jego odbyciem

Zasada 4.8 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 przewiduje obowiązek akcjonariuszy Spółki zgłaszania przedkładanych przez nich projektów uchwał Walnego Zgromadzenia najpóźniej na trzy dni przed odbyciem Walnego Zgromadzenia.

Spółka nie stosuje tej zasady, z uwagi na fakt, że nie jest ona w stanie zapewnić, że akcjonariusze Spółki będą każdorazowo stosować się do wskazanej zasady i zgłaszać projekty uchwał z zachowaniem przewidzianego trzydniowego terminu. W szczególności, Spółka nie jest w stanie zapewnić, że jej akcjonariusze nie będą korzystać z przysługującego im prawa do zgłaszania projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad w toku Walnego Zgromadzenia, na podstawie art. 401 § 5 KSH.

Zasada 4.9.1 – zasada dotycząca zgłaszania przez akcjonariuszy Spółki kandydatur na członków Rady Nadzorczej najpóźniej na trzy dni przed odbyciem Walnego Zgromadzenia

Zasada 4.9.1 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 przewiduje obowiązek akcjonariuszy Spółki zgłaszania kandydatur na członków Rady Nadzorczej najpóźniej na trzy dni przed odbyciem Walnego Zgromadzenia, w porządku obrad którego znajduje się punkt dotyczący zmian osobowych składu Rady Nadzorczej.

Podobnie jak w przypadku zasady 4.8 powyżej, Spółka nie stosuje tej zasady, z uwagi na fakt, że nie jest ona w stanie zapewnić, że akcjonariusze Spółki będą każdorazowo stosować się do wskazanej zasady i zgłaszać kandydatury na członków Rady Nadzorczej z zachowaniem przewidzianego trzydniowego terminu. W szczególności, Spółka nie jest w stanie zapewnić, że jej akcjonariusze nie będą korzystać z przysługującego im prawa do zgłaszania kandydatur na członków Rady Nadzorczej w toku obrad Walnego Zgromadzenia. Spółka zamierza natomiast stosować tę zasadę w części, w której wymaga ona niezwłocznego opublikowania na stronie internetowej Spółki zgłoszonych kandydatur wraz z kompletem materiałów ich dotyczących.

Zasada 6.2. – zasada dotycząca modelu funkcjonowania programu motywacyjnego

Zasada 6.2. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 przewiduje, że wynagrodzenie zmienne członków Zarządu Spółki oraz jej kluczowych menedżerów powinno być uzależnione od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji Spółki, w szczególności w zakresie wyników finansowych i niefinansowych, długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy, zrównoważonego rozwoju oraz stabilności funkcjonowania Spółki.

W ramach Grupy ROBYG ustanowione są długoterminowe (Long-Term Incentive Plan, LTIP) i krótkoterminowe (Short-Term Incentive Plan, STIP) programy motywacyjne oparte na środkach pieniężnych, skierowane są do wybranych członków wyższej kadry kierowniczej i rad nadzorczych (szczegółowe informacje na temat tych programów motywacyjnych znajdują się w pkt 12.10 *„Zarządzanie i ład korporacyjny - Wynagrodzenie i zasady przyznawania wynagrodzenia członkom Zarządu*" powyżej). Mając na względzie kształt obowiązujących w Grupie programów motywacyjnych opartych na środkach pieniężnych, w tym krótkoterminowego programu motywacyjnego (Short-Term Incentive Plan, STIP) na rok 2026, stosowanie zasady 6.2 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 nie jest możliwe. Powyższe wynika z faktu, że program STIP obejmuje okres jednego roku, a zatem określone w nim cele odnoszą się do krótkoterminowych wyników Spółki, nie zaś do jej długoterminowej sytuacji.

Potencjalne istotne skutki dla ładu korporacyjnego niestosowania zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021

W związku z przewidywanym niestosowaniem wymienionych powyżej zasad wynikających z Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021, na Datę Prospektu Spółka nie identyfikuje żadnych potencjalnych istotnych skutków dla ładu korporacyjnego, w tym nie posiada informacji o planowanych zmianach w Radzie Nadzorczej, Komitecie Audytu lub w Zarządzie, które potencjalnie mogłyby mieć wpływ na ład korporacyjny Spółki.

13. AKCJONARIUSZ SPRZEDAJĄCY

13.1. Akcjonariusz Sprzedający

Na Datę Prospektu jedynym akcjonariuszem Spółki jest Akcjonariusz Sprzedający, tj. TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, posiadający bezpośrednio 96.467.066 Akcji Istniejących stanowiących 100% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do wykonywania 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Poza powyższym, Akcjonariusz Sprzedający nie posiada żadnych innych praw głosu w Spółce ani nie ma żadnych innych przywilejów w zakresie praw głosu.

Akcjonariusz Sprzedający jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (*Gesellschaft mit beschränkter Haftung*) utworzoną i działającą zgodnie z prawem Republiki Federalnej Niemiec, z siedzibą w Hamburgu, pod adresem Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Niemcy, wpisaną do rejestru handlowego Sądu Rejonowego (*Amtsgericht*) w Hamburgu pod numerem HRB 127932. Akcjonariusz Sprzedający posiada następujący kod LEI: 52990090P89W7BMIGO21.

Szczegółowe informacje na temat liczby i rodzaju Akcji Sprzedawanych oferowanych przez Akcjonariusza Sprzedającego w ramach Oferty można znaleźć w rozdziale 16 *„Warunki Oferty"*.

13.2. Kontrola nad Spółką

Na Datę Prospektu, Akcjonariusz Sprzedający posiada bezpośrednio wszystkie 96.467.066 Akcji, stanowiących 100% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających ich posiadacza do 100% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. W związku z tym Akcjonariusz Sprzedający sprawuje bezpośrednią kontrolę nad Spółką. W związku z powyższym, na Datę Prospektu, Akcjonariusz Sprzedający sprawuje pełną kontrolę nad działalnością korporacyjną Spółki.

Akcjonariusz Sprzedający jest spółką bezpośrednio zależną od TAG Immobilien AG, spółki akcyjnej (*Aktiengesellschaft*) utworzonej zgodnie z prawem niemieckim, zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym w Hamburgu pod numerem HRB 106718, z siedzibą pod adresem Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Niemcy („**TAG Immobilien AG**"). TAG Immobilien AG posiada wszystkie udziały w Akcjonariuszu Sprzedającym, stanowiące 100% udziału w kapitale zakładowym Akcjonariusza Sprzedającego i uprawniające do 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników Akcjonariusza Sprzedającego.

TAG Immobilien AG jest spółką z branży nieruchomości mieszkaniowych notowaną na giełdzie we Frankfurcie. Jej portfel nieruchomości znajduje się w północnej i wschodniej części Niemiec, w Nadrenii Północnej-Westfalii, a od 2020 r. również w Polsce. Model biznesowy TAG Immobilien AG w Polsce obejmuje inwestycje w i zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi oraz działalność sprzedażową. TAG Immobilien AG jest spółką dominującą grupy nieruchomościowej i pełni rolę holdingowej spółki zarządzającej odpowiedzialnej za zadania strategiczne w całej Grupie TAG.

Struktura akcjonariatu TAG Immobilien AG jest rozdrobniona, a zdecydowana większość akcji znajduje się w wolnym obrocie pośród akcjonariuszy mniejszościowych. Na dzień 31 maja 2026 r. struktura akcjonariatu TAG Immobilien AG przedstawia się następująco: (i) akcje w wolnym obrocie publicznym – 80,5%; (ii) BlackRock, Inc – 5,2%; (iii) Resolution Capital Limited – 5,1%; (iv) BNP Paribas Asset Management Europe, FRA – 5,1%; oraz (v) Ameriprise Financial Inc. – 4,1%.

Na Datę Prospektu, Spółka nie posiada wiedzy na temat jakichkolwiek porozumień, których realizacja mogłaby w przyszłości spowodować zmiany w sposobie sprawowania kontroli nad Spółką, z wyjątkiem zmian struktury akcjonariatu Spółki w wyniku Oferty, przedstawionych w pkt 13.4 *„Struktura akcjonariatu przed i po przeprowadzeniu Oferty"* poniżej.

Mechanizmy zapobiegające nadużywaniu kontroli

Statut Spółki nie zawiera żadnych postanowień zapobiegających ewentualnemu nadużywaniu kontroli przez większościowego akcjonariusza Spółki.

Podstawę prawną ochrony praw akcjonariuszy mniejszościowych stanowią Kodeks Spółek Handlowych oraz Ustawa o Ofercie Publicznej, tj. mechanizmy zapobiegające nadużywaniu kontroli przez akcjonariuszy kontrolujących, którzy będą sprawować kontrolę nad Spółką po przeprowadzeniu Oferty. Mechanizmy te obejmują m.in. regulacje dotyczące: (i) zwoływania Walnego Zgromadzenia oraz składania wniosków o umieszczenie określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia; (ii) prawa do umieszczania określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia; (iii) prawa do przedstawiania projektów uchwał dotyczących spraw objętych porządkiem obrad danego Walnego Zgromadzenia; (iv) prawa do żądania, aby członkowie Rady Nadzorczej byli wybierani w głosowaniu oddzielnymi grupami; (v) prawo do wyznaczenia biegłego rewidenta w określonych sprawach; oraz (vi) wymaganą kwalifikowaną większość głosów do podjęcia najważniejszych uchwał Walnego Zgromadzenia (więcej szczegółów znajduje się w rozdziale 15 *„Prawa i obowiązki związane z akcjami i Walne Zgromadzenie"*).

13.3. Udział Akcjonariusza Sprzedającego w Ofercie

Akcjonariusz Sprzedający nie zamierza nabywać żadnych Akcji Oferowanych w ramach Oferty.

13.4. Struktura akcjonariatu przed i po przeprowadzeniu Oferty

W poniższej tabeli przedstawiono strukturę akcjonariatu Spółki na Datę Prospektu.

	Liczba akcji	Liczba głosów	% udziałów w kapitale zakładowym i % głosów na Walnym Zgromadzeniu
Akcjonariusz Sprzedający	96.467.066	96.467.066	100
Razem	**96.467.066**	**96.467.066**	**100**

Źródło: Spółka.

W poniższej tabeli przedstawiono przewidywaną strukturę akcjonariatu Spółki po zakończeniu Oferty, przy założeniu, że: (i) Nowe Akcje nie zostaną wyemitowane (co może nastąpić w sytuacji, gdy sąd rejestrowy odmówi rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki); (ii) maksymalna liczba Akcji Sprzedawanych zostanie sprzedana w Ofercie; oraz (iii) Akcjonariusz Sprzedający nie nabędzie żadnych Akcji Oferowanych w ramach Oferty.

	Liczba akcji	Liczba głosów	% udziałów w kapitale zakładowym	% ogólnej liczby głosów na WZ
Akcjonariusz Sprzedający	71.467.066	71.467.066	74,08	74,08
Pozostali akcjonariusze	25.000.000	25.000.000	25,92	25,92
Razem	**96.467.066**	**96.467.066**	**100**	**100**

Źródło: Spółka

W poniższej tabeli przedstawiono przewidywaną strukturę akcjonariatu Spółki po zakończeniu Oferty, przy założeniu, że: (i) wyemitowana zostanie maksymalna liczba Nowych Akcji; (ii) maksymalna liczba Akcji Sprzedawanych zostanie sprzedana w Ofercie; oraz (iii) Akcjonariusz Sprzedający nie nabędzie żadnych Akcji Oferowanych w ramach Oferty.

	Liczba akcji	Liczba głosów	% udziałów w kapitale zakładowym	% ogólnej liczby głosów na WZ
Akcjonariusz Sprzedający	71.467.066	71.467.066	67,35	67,35
Pozostali akcjonariusze	34.646.706	34.646.706	32,65	32,65
Razem	**106.113.772**	**106.113.772**	**100**	**100**

Źródło: Spółka

W poniższej tabeli przedstawiono przewidywaną strukturę akcjonariatu Spółki po zakończeniu Oferty, przy założeniu, że: (i) wyemitowana zostanie maksymalna liczba Nowych Akcji; (ii) maksymalna liczba Akcji Sprzedawanych zostanie sprzedana w Ofercie; (iii) wyemitowane zostaną Akcje Menadżerskie (zob. pkt 12.10 „*Wynagrodzenie i warunki umów z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej – Akcje Menadżerskie*") oraz (iv) Akcjonariusz Sprzedający nie nabędzie żadnych Akcji Oferowanych w ramach Oferty.

	Liczba akcji	Liczba głosów	% udziałów w kapitale zakładowym	% ogólnej liczby głosów na WZ
Akcjonariusz Sprzedający	71.467.066	71.467.066	65,85	65,85
Akcjonariusze Akcji Menadżerskich	2.411.677	2.411.677	2,22	2,22
Pozostali akcjonariusze	34.646.706	34.646.706	31,92	31,92
Razem	**108.525.449**	**108.525.449**	**100**	**100**

Źródło: Spółka

14. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Informacje zawarte w niniejszym rozdziale należy analizować łącznie z pozostałymi informacjami finansowymi zawartymi w niniejszym Prospekcie, w szczególności w Historycznych Informacjach Finansowych oraz w rozdziale 8 „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej" niniejszego Prospektu.

Na potrzeby niniejszego rozdziału, o ile nie wskazano inaczej wprost w treści tego rozdziału, poprzez „joint ventures Grupy ROBYG" należy rozumieć wspólne przedsięwzięcia Grupy ROBYG w rozumieniu MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne" oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach", tj. jednostki pozostające pod wspólną kontrolą Grupy ROBYG oraz partnera w danym wspólnym przedsięwzięciu. Inwestycje Grupy ROBYG we wspólne przedsięwzięcia są wyceniane metodą praw własności. Odpowiednio należy rozumieć wszelkie odniesienia w niniejszym rozdziale do „wspólnych przedsięwzięć Grupy Vantage".

W przypadku tych projektów Grupy ROBYG, które polegają na realizacji projektu deweloperskiego przez spółkę zależną (jednostkę zależną) Grupy ROBYG, a więc jednostkę, nad którą Spółka sprawuje kontrolę w rozumieniu MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe", a w której udział niekontrolujący posiada podmiot trzeci spoza Grupy ROBYG, transakcje zawarte przez inne podmioty z Grupy ROBYG z takimi spółkami zależnymi (jednostkami zależnymi) podlegają eliminacji w ramach konsolidacji zgodnie z par. 4 MSR 24 i nie są opisywane w niniejszym rozdziale.

Spółka zawierała w przeszłości i zamierza zawierać w przyszłości transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 „*Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych*" (Załącznik do Rozporządzenia Komisji (UE) nr 2023/1803 z dnia 13 września 2023 roku przyjmującego określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z Rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady).

W okresie 3 miesięcy zakończonym w dniu 31 marca 2026 r. i w latach zakończonych odpowiednio 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. spółki będące częścią Grupy ROBYG zawierały następujące transakcje z podmiotami powiązanymi:

- transakcje pomiędzy Spółką a jej spółkami zależnymi (transakcje te podlegają eliminacji w ramach konsolidacji zgodnie z par. 4 MSR 24 i nie są ujawniane w Historycznych Informacjach Finansowych);
- transakcje pomiędzy Grupą ROBYG a innymi podmiotami z Grupy TAG Immobilien, innymi niż Grupa Vantage i wspólne przedsięwzięcia Grupy Vantage;
- transakcje pomiędzy: (i) Grupą ROBYG a jej wspólnymi przedsięwzięciami oraz (ii) Grupą ROBYG a partnerami we wspólnych przedsięwzięciach i partnerami niekontrolującymi;
- transakcje pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage lub wspólnymi przedsięwzięciami Grupy Vantage; oraz
- transakcje pomiędzy Grupą ROBYG a członkami Zarządu i Rady Nadzorczej oraz członkami organów zarządów i rad nadzorczych spółek zależnych.

Transakcje opisane w niniejszym rozdziale zostały przedstawione zgodnie z klasyfikacją przyjętą w Historycznych Informacjach Finansowych, chyba że wskazano inaczej. Szczegółowe informacje dotyczące transakcji Grupy ROBYG z podmiotami powiązanymi zawarte są w Nocie 30 do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025 oraz Nocie 17 do Śródrocznego Sprawozdania Finansowego.

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi były zawierane na warunkach rynkowych, a Grupa nie zawierała żadnych nieodpłatnych transakcji z podmiotami powiązanymi.

14.1. Transakcje pomiędzy Grupą ROBYG a innymi podmiotami z Grupy TAG Immobilien, innymi niż Grupa Vantage i wspólne przedsięwzięcia Grupy Vantage

Akcjonariusz Sprzedający, tj. TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, na Datę Prospektu oraz w okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi, był jedynym akcjonariuszem i bezpośrednim podmiotem dominującym Spółki. W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi Grupa ROBYG nie zawierała żadnych transakcji z Akcjonariuszem Sprzedającym.

W każdym z lat obrotowych i okresie śródrocznym objętych Historycznymi Informacjami Finansowymi Grupa ROBYG zawierała jednak transakcje z dwoma innymi podmiotami z Grupy TAG Immobilien (innymi niż Grupa Vantage), tj.: (i) z jednostką dominującą Grupy TAG Immobilien – TAG Immobilien AG oraz (ii) z polskim podmiotem będącym członkiem Grupy TAG Immobilien – TAG Residential Real Estate sp. z o.o. (**„TAG RRE**").

Przychody z transakcji zawartych pomiędzy Grupą ROBYG a TAG Immobilien AG były generowane głównie z tytułu refakturowania kosztów usług audytu (przychody te są kompensowane z kosztami tych usług w Historycznych Informacjach Finansowych). Kwoty należności Grupy ROBYG od TAG Immobilien AG wynikające z ww. transakcji na dzień 31 marca 2026 r. oraz na dzień 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. zostały przedstawione w tabeli poniżej.

Począwszy od roku zakończonego 31 grudnia 2023 r., Grupa ROBYG świadczyła usługi na rzecz TAG RRE – podmiotu z Grupy TAG Immobilien z siedzibą w Polsce, odpowiedzialnego za realizację deweloperskiego projektu mieszkaniowego w Poznaniu. Usługi te obejmowały wsparcie sprzedaży, marketing oraz usługi zarządzania projektami. W każdym z lat obrotowych i okresie śródrocznym objętych Historycznymi Informacjami Finansowymi przychody z tych transakcji wyniosły odpowiednio 394 tys. PLN, 3.205 tys. PLN i 1.629 tys. PLN w latach zakończonych 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. oraz 23 tys. PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. Kwoty należności Grupy ROBYG od TAG RRE wynikające z ww. transakcji na dzień 31 marca 2026 r. oraz na dzień 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. zostały przedstawione w tabeli poniżej.

Ponadto, w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. oraz w latach zakończonych 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. Grupa ROBYG nie nabywała żadnych towarów ani usług od Akcjonariusza Sprzedającego ani od żadnego innego podmiotu z Grupy TAG Immobilien (innego niż Grupa Vantage lub wspólne przedsięwzięcia Grupy Vantage), z wyjątkiem nieistotnych transakcji zakupowych dokonanych przez Grupę ROBYG od TAG Immobilien AG w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku na łączną kwotę 61 tys. PLN.

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi transakcje zawarte pomiędzy Spółką a podmiotami z Grupy TAG Immobilien (w tym Akcjonariuszem Sprzedającym) nie obejmowały wypłat dywidend ani zaliczek na poczet dywidend, gdyż w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. oraz w latach zakończonych 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. Spółka nie wypłaciła ani nie zadeklarowała wypłaty jakichkolwiek dywidend. Spółka nie wypłaciła żadnych dywidend z zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. ani żadnych zaliczek na poczet zysku netto za rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2026 r.

Ponadto, od momentu nabycia Grupy ROBYG przez Grupę TAG Immobilien, ani Spółka, ani żadna ze spółek zależnych, ani żadne ze wspólnych przedsięwzięć Grupy ROBYG nie uiszczały żadnych opłat za usługi korporacyjne, opłat za zarządzanie ani podobnych wynagrodzeń na rzecz Akcjonariusza Sprzedającego, TAG Immobilien AG ani żadnego innego podmiotu z Grupy TAG Immobilien.

Poniższe tabele przedstawiają informacje dotyczące transakcji zawartych pomiędzy Grupą ROBYG a innymi podmiotami z Grupy TAG Immobilien, innymi niż Grupa Vantage i wspólne przedsięwzięcia Grupy Vantage, we wskazanych okresach oraz salda wynikające z tych transakcji na wskazane poniżej daty.

Przychody z tytułu usług świadczonych do podmiotów powiązanych w okresie

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca	**Za rok zakończony 31 grudnia**		
	2026 r.	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
	(w tys. PLN) / (niezbadane)	*(w tys. PLN) / (zbadane)*		
Przychody z tytułu usług świadczonych do podmiotów powiązanych				
TAG Immobilien AG	294	445	431	508
TAG RRE	23	394	3.205	1.629
Razem	**317**	**839**	**3.636**	**2.137**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

Salda należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności na dzień bilansowy

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca	**Na dzień 31 grudnia**		
	2026 r.	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
	(w tys. PLN) / (niezbadane)	*(w tys. PLN) / (zbadane)*		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności				
TAG Immobilien AG	294	4	284	397
TAG RRE	55	1	1.323	1.656
Razem	**349**	**5**	**1.607**	**2.053**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

14.2. Transakcje pomiędzy: (i) Grupą ROBYG a jej wspólnymi przedsięwzięciami oraz (ii) Grupą ROBYG a partnerami we wspólnych przedsięwzięciach i partnerami niekontrolującymi

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi Grupa ROBYG zawierała transakcje ze swoimi wspólnymi przedsięwzięciami, tj. podmiotami objętymi wspólną kontrolą Grupy i podmiotów trzecich, w które inwestycję Grupa ROBYG ujmuje metodą praw własności („**JV**"), jak również transakcje z partnerami Grupy we wspólnych przedsięwzięciach, tj.: (i) YULA LUX S.À R.L. (**„YULA**"), spółką zależną funduszu inwestycyjnego zarządzanego przez Centerbridge Partners LLP; oraz (ii) z partnerem niekontrolującym MAM Project sp. z o.o. (**„MAM Project**", a łącznie z YULA w odniesieniu do udziałów niekontrolujących „**Partnerzy niekontrolujący JV**").

MAM Project jest partnerem Grupy w projekcie deweloperskim, w przypadku którego MAM Project posiada niekontrolujący udział w spółce zależnej Spółki, tj. ROBYG 28 sp. z o.o., która to spółka podlega pełnej konsolidacji w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy ROBYG.

W całym okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi wspólne przedsięwzięcia Grupy obejmowały:

a) ROBYG Mój Ursus sp. z o.o. (spółkę będącą w pełni konsolidowaną spółką zależną ROBYG od 16 lutego 2018 r. do dnia sprzedaży 50% udziałów w tej spółce na rzecz YULA w dniu 31 lipca 2024 r.);

b) Inwestycja 2016 sp. z o.o. (spółkę będącą w pełni konsolidowaną spółką zależną ROBYG od 29 kwietnia 2016 r. do dnia sprzedaży 50% udziałów w tej spółce na rzecz YULA w dniu 31 maja 2023 r.);

c) Affane sp. z o.o. (spółkę będącą w pełni konsolidowaną spółką zależną ROBYG od 19 kwietnia 2023 r. do dnia sprzedaży 50% udziałów w tej spółce na rzecz YULA w dniu 31 maja 2023 r.); oraz

d) Zaspa Project sp. z o.o. (spółkę będącą w pełni konsolidowaną spółką zależną ROBYG: (i) od 8 sierpnia 2023 r. do dnia sprzedaży 50% udziałów w tej spółce na rzecz YULA w dniu 15 grudnia 2023 r.; a następnie (ii) od dnia nabycia przez ROBYG 1% udziałów w tej spółce od YULA w dniu 6 sierpnia 2025 r. do Daty Prospektu). Wskutek powyższych transakcji, od dnia 6 sierpnia 2025 r. do Daty Prospektu ROBYG posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki Zaspa Project sp. z o.o.

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi transakcje zawarte pomiędzy Grupą ROBYG a wspólnymi przedsięwzięciami generowały przychody z tytułu usług świadczonych przez Grupę w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez wspólne przedsięwzięcia. Usługi te obejmowały generalne wykonawstwo, zarządzanie projektami, pośrednictwo w sprzedaży lokali oraz świadczenie usług marketingowych, księgowych i administracyjnych na poszczególnych etapach projektu, a także refakturowanie nakładów inwestycyjnych, które były kompensowane w Historycznych Informacjach Finansowych z powiązanymi kosztami (szczegółowe informacje dotyczące usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów zawarte są w pkt 9.6 „*Opis działalności Grupy ROBYG – Model biznesowy – Projekty realizowane jako joint ventures*"). Grupa ROBYG jest właścicielem znaków towarowych i udziela licencji na korzystanie z nich innym podmiotom w ramach Grupy oraz wspólnym przedsięwzięciom. Ponadto, zakupy dokonywane przez Grupę ROBYG od wspólnych przedsięwzięć dotyczyły głównie refakturowanych kosztów mediów (związanych przede wszystkim z użytkowaniem placu budowy) oraz pozostałych kosztów administracyjnych, w tym kosztów najmu powierzchni biurowej.

Poza transakcjami omówionymi powyżej, Grupa ROBYG i wspólne przedsięwzięcia są stronami transakcji finansowych, polegających głównie na: (i) udzielaniu przez Grupę ROBYG oprocentowanych pożyczek na rzecz wspólnych przedsięwzięć w celu finansowania realizacji projektów mieszkaniowych przez te podmioty oraz (ii) wystawianiu przez Grupę ROBYG weksli na rzecz wspólnych przedsięwzięć w celu pozyskania (w zamian za te weksle) środków finansowych pochodzących z nadwyżek finansowych generowanych przez te podmioty.

Transakcje Grupy ROBYG z Partnerami niekontrolującymi polegały przede wszystkim na: (i) udzielaniu przez partnerów niekontrolujących oprocentowanych pożyczek na rzecz Grupy ROBYG (tj. na rzecz spółek zależnych w rozumieniu MSSF 10, podlegających pełnej konsolidacji przez Spółkę, które realizują projekty deweloperskie, gdzie wspólnikami spółki zależnej są: podmiot z Grupy ROBYG oraz partner niekontrolujący, posiadający udział niekontrolujący w takiej spółce) w celu współfinansowania projektów mieszkaniowych realizowanych przez te spółki oraz (ii) wystawianiu przez partnerów niekontrolujących weksli na rzecz tych spółek zależnych w celu pozyskania (w zamian za te weksle) środków finansowych pochodzących z nadwyżek finansowych generowanych przez te spółki.

Ponadto, na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa ROBYG rozpoznała pozostałe zobowiązanie wobec YULA na łączną kwotę 15.192 tys. PLN, z tytułu zaliczki otrzymanej zgodnie z umową sprzedaży udziałów, dotyczącą nabycia 50% udziałów w ROBYG Mój Ursus sp. z o.o. przez YULA. Ponadto, w 2025 r. Grupa ROBYG była remitentem weksli wystawionych przez MAM Project (tj. podmiotem, na rzecz którego MAM Project wystawiała weksle i względem którego była zobowiązana do zapłaty sumy wekslowej wraz z odsetkami) – saldo tych należności na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosło 8.157 tys. PLN. Emitentem tych weksli była MAM Project, natomiast remitentem była Spółka Zależna, tj. ROBYG 28 sp. z o.o., w której MAM Project posiada 49% udziałów, natomiast Grupa ROBYG posiada 51% udziałów. Celem emisji ww.

weksli było lokowanie nadwyżek finansowych wygenerowanych z projektu Praga Piano, realizowanego przez spółkę ROBYG 28 sp. z o.o.

W 2025 r. oraz 2024 r. Grupa ROBYG, tj. spółka ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (prowadząca działalność finansową Grupy) była emitentem weksli objętych przez spółkę ROBYG Mój Ursus sp. z o.o., będącą pod wspólną kontrolą Grupy ROBYG oraz YULA – saldo zobowiązań z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz 31 grudnia 2024 r. wyniosło odpowiednio 35.557 tys. PLN oraz 6.964 tys. PLN. Celem emisji ww. weksli było ściągnięcie nadwyżek finansowych wygenerowanych z projektu Mój Ursus.

Poniższe tabele przedstawiają informacje dotyczące głównych transakcji zawartych pomiędzy Grupą ROBYG a wspólnymi przedsięwzięciami oraz partnerami we wspólnych przedsięwzięciach i partnerami niekontrolującymi we wskazanych okresach oraz salda wynikające z tych transakcji na wskazane poniżej daty.

Przychody z tytułu usług świadczonych na rzecz podmiotów powiązanych w okresie

	Przychody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca	**Przychody za rok zakończony 31 grudnia**			**W tym przychody z tytułu z usług generalnego wykonawstwa za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca**	**W tym przychody z tytułu usług generalnego wykonawstwa za rok zakończony 31 grudnia**		
	2026 r.	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**	**2026 r.**	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
	(w tys. PLN) / (niezbadane)	*(w tys. PLN) / (zbadane)*			*(w tys. PLN) / (niezbadane)*	*(w tys. PLN) / (zbadane)*		
Wspólne przedsięwzięcia:	**27.100**	**143.017**	**83.588**	**7.250**	**22.815**	**126.969**	**68.240**	**-**
ROBYG Mój Ursus sp. z o.o. [1]	214	2.868	34.251	-	-	1.598	31.202	-
Inwestycja 2016 sp. z o.o.[1]	19.589	116.882	40.887	3.147	16.998	107.008	35.120	-
Affane sp. z o.o. [1]	7.297	23.349	7.554	4.098	5.817	18.363	1.913	-
Zaspa Project sp. z o.o. [1]	-	(82)	896	5	-	-	5	-
Partnerzy we wspólnych przedsięwzięciach i partnerzy niekontrolujący:	**-**	**8**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
YULA.	-	8	-	-	-	-	-	-
MAM Project.	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	**27.100**	**143.025**	**83.588**	**7.250**	**22.815**	**126.969**	**68.240**	**-**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe, [1]Spółka, dane niezbadane

Wybrane[1] salda na dzień bilansowy

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności				**Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**			
	Na dzień 31 marca	**Na dzień 31 grudnia**			**Na dzień 31 marca**	**Na dzień 31 grudnia**		
	2026 r.	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**	**2026 r.**	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
	(w tys. PLN) / (niezbadane)	*(w tys. PLN) / (zbadane)*			*(w tys. PLN) / (niezbadane)*	*(w tys. PLN) / (zbadane)*		
Wspólne przedsięwzięcia:	**3.272**	**15.182**	**13.464**	**935**	**387**	**113**	**129**	**-**
ROBYG Mój Ursus sp. z o.o.[2]	151	67	1.512	-	25	8	63	-
Inwestycja 2016 sp. z o.o. [2]	1.937	11.455	8.877	773	179	101	63	-
Affane sp. z o.o. [2]	1.184	3.660	2.888	162	183	4	3	-
Zaspa Project sp. z o.o. [2]	-	-	187	-	-	-	-	-
Partnerzy we wspólnych przedsięwzięciach i partnerzy niekontrolujący:	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**15.192**
YULA.	-	-	-	-	-	-	-	15.192
MAM Project.	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	**3.272**	**15.182**	**13.464**	**935**	**387**	**113**	**129**	**15.192**

[1] Z wyłączeniem zobowiązań z tytułu leasingu.

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe, [2]Spółka, dane niezbadane

Przychody i koszty finansowe w okresie – pożyczki otrzymane i udzielone

	Odsetki od pożyczek otrzymanych (ujęte jako koszty) za rok zakończony 31 grudnia			Odsetki od pożyczek otrzymanych (skapitalizowane) za rok zakończony 31 grudnia			Odsetki od pożyczek udzielonych (ujęte jako przychody finansowe) za rok zakończony 31 grudnia		
	2025 r.	**2024 r.**	**2023 r.**	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
	(w tys. PLN) / (zbadane)								
Wspólne przedsięwzięcia:	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**10.707**	**14.033**	**7.856**
ROBYG Mój Ursus sp. z o.o.[1]	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inwestycja 2016 sp. z o.o. [1]	-	-	-	-	-	-	4.284	3.786	2.647
Affane sp. z o.o. [1]	-	-	-	-	-	-	4.356	5.051	3.226
Zaspa Project sp. z o.o. [1]	-	-	-	-	-	-	2.067	5.196	1.983
Partnerzy we wspólnych przedsięwzięciach i partnerzy niekontrolujący:	**6.761**	**1.389**	**2.828**	**6.589**	**1.351**	**2.663**	**-**	**-**	**-**
YULA.	6.361	470	1.702	6.197	470	1.702	-	-	-
MAM Project.	400	919	1.126	392	881	961	-	-	-
Razem	**6.761**	**1.389**	**2.828**	**6.589**	**1.351**	**2.663**	**10.707**	**14.033**	**7.856**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025, [1]Spółka, dane niezbadane

	Odsetki od pożyczek otrzymanych (ujęte jako koszty)	Odsetki od pożyczek otrzymanych (skapitalizowane)	Odsetki od pożyczek udzielonych (ujęte jako przychody finansowe)
	za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.		
	(w tys. PLN) / (niezbadane)		
Wspólne przedsięwzięcia:	**-**	**-**	**1.843**
ROBYG Mój Ursus sp. z o.o.[1]	-	-	-
Inwestycja 2016 sp. z o.o. [1]	-	-	944
Affane sp. z o.o. [1]	-	-	899
Zaspa Project sp. z o.o. [1]	-	-	-
Partnerzy we wspólnych przedsięwzięciach i partnerzy niekontrolujący:	**1.991**	**1.991**	**-**
YULA.	1.991	1.991	-
MAM Project.	-	-	-
Razem	**1.991**	**1.991**	**1.843**

Źródło: Śródroczne Sprawozdanie Finansowe, [1]Spółka, dane niezbadane

Przychody i koszty finansowe w okresie – weksle wystawione i otrzymane

	Odsetki od weksli wystawionych (koszty finansowe)				Odsetki od weksli otrzymanych (przychody finansowe)			
	za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca	za rok zakończony 31 grudnia			za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca	za rok zakończony 31 grudnia		
	2026 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.	2026 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.
	(w tys. PLN) / (niezbadane)	*(w tys. PLN) / (zbadane)*			*(w tys. PLN) / (niezbadane)*	*(w tys. PLN) / (zbadane)*		
Wspólne przedsięwzięcia:	**695**	**2.444**	**632**	**-**	**-**	**-**	**131**	**-**
ROBYG Mój Ursus sp. z o.o.[1]	695	2.444	632	-	-	-	-	-
Inwestycja 2016 sp. z o.o.[1]	-	-	-	-	-	-	8	-
Affane sp. z o.o. [1]	-	-	-	-	-	-	122	-
Zaspa Project sp. z o.o. [1]	-	-	-	-	-	-	1	-
Partnerzy we wspólnych przedsięwzięciach i partnerzy niekontrolujący:	**-**	**-**	**-**	**-**	**157**	**23**	**-**	**-**
YULA.	-	-	-	-	-	-	-	-
MAM Project.	-	-	-	-	157	23	-	-
Razem	**695**	**2.444**	**632**	**-**	**157**	**23**	**131**	**-**

\Źródło: Historyczne Informacje Finansowe, [1]Spółka, dane niezbadane

Salda na dzień bilansowy (należności i zobowiązania z tytułu weksli, pożyczki otrzymane i udzielone)

	Należności z tytułu weksli otrzymanych na dzień 31 grudnia			Zobowiązania z tytułu weksli wystawionych na dzień 31 grudnia			Pożyczki otrzymane na dzień 31 grudnia			Pożyczki udzielone na dzień 31 grudnia		
	2025 r.	2024 r.	2023 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.
	(w tys. PLN) / (zbadane)											
Wspólne przedsięwzięcia:	**-**	**-**	**-**	**35.557**	**6.964**	**-**	**-**	**-**	**-**	**117.086**	**147.714**	**153.274**
ROBYG Mój Ursus sp. z o.o. [1]	-	-	-	35.557	6.964	-	-	-	-	-	-	-
Inwestycja 2016 sp. z o.o. [1]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58.700	44.416	40.630
Affane sp. z o.o. [1]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58.386	54.029	54.061
Zaspa Project sp. z o.o. [1]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.269	58.583
Partnerzy we wspólnych przedsięwzięciach i partnerzy niekontrolujący:	**8.157**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**115.030**	**8.399**	**38.382**	**-**	**-**	**-**
YULA.	-	-	-	-	-	-	115.030	-	27.903	-	-	-
MAM Project.	8.157	-	-	-	-	-	-	8.399	10.479	-	-	-
Razem	**8.157**	**-**	**-**	**35.557**	**6.964**	**-**	**115.030**	**8.399**	**38.382**	**117.086**	**147.714**	**153.274**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025, [1]Spółka, dane niezbadane

	Należności z tytułu weksli otrzymanych	Zobowiązania z tytułu weksli wystawionych	Pożyczki otrzymane	Pożyczki udzielone
	Na dzień 31 marca 2026 r.			
	(w tys. PLN) / (niezbadane)			
Wspólne przedsięwzięcia:	**-**	**35.833**	**-**	**118.928**
ROBYG Mój Ursus sp. z o.o. [(1)]	-	35.833	-	-
Inwestycja 2016 sp. z o.o. [(1)]	-	-	-	59.643
Affane sp. z o.o. [(1)]	-	-	-	59.285
Zaspa Project sp. z o.o. [(1)]	-	-	-	-
Partnerzy we wspólnych przedsięwzięciach i partnerzy niekontrolujący:	**8.314**	**-**	**117.021**	**-**
YULA.	-	-	117.021	-
MAM Project.	8.314	-	-	-
Razem	**8.314**	**35.833**	**117.021**	**118.928**

Źródło: Śródroczne Sprawozdanie Finansowe, [(1)]Spółka, dane niezbadane

14.3. Transakcje pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage lub wspólnymi przedsięwzięciami Grupy Vantage

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi Grupa ROBYG zawierała transakcje z podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Vantage, jak również z podmiotami będącymi wspólnymi przedsięwzięciami Grupy Vantage, tj. podmiotami objętymi wspólną kontrolą Grupy Vantage i podmiotów trzecich.

Grupa ROBYG generowała przychody ze sprzedaży z tytułu świadczenia na rzecz Grupy Vantage i jej wspólnych przedsięwzięć usług związanych z realizacją projektów inwestycyjnych przeznaczonych przede wszystkim na najem instytucjonalny w sektorze najmu prywatnego (PRS). Usługi te obejmowały: (i) usługi generalnego wykonawstwa (w tym usługi projektowania i pośrednictwa w procedurach administracyjnych); (ii) usługi zarządzania projektami i doradztwa (w tym poszukiwanie gruntów, due diligence i wsparcie przy ich nabyciu, przygotowanie i ocena projektów deweloperskich oraz wsparcie przy sporządzaniu dokumentacji prawnej i technicznej); oraz (iii) inne usługi, w tym m.in. usługi back office (księgowe, kadrowe, administracyjne), wsparcie sprzedaży i usługi marketingowe.

W okresie 3 miesięcy zakończonym w dniu 31 marca 2026 r. oraz w latach zakończonych 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r., w ramach intensyfikacji działań na rzecz wzmocnienia synergii pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage oraz optymalizacji wykorzystania banku ziemi na potrzeby projektów deweloperskich przeznaczonych zarówno na sprzedaż, jak i na wynajem, pomiędzy obiema grupami kapitałowymi zawierane były transakcje dotyczące zakupu i sprzedaży gruntów. Transakcje te skutkowały zarówno: (i) ujęciem przychodów z tytułu sprzedaży gruntów (uprzednio zaklasyfikowanych jako zapasy lub nieruchomości inwestycyjne), jak i (ii) rozpoznaniem kosztów w związku z nabytymi gruntami. W niektórych przypadkach operacjom tym towarzyszyło refakturowanie nakładów deweloperskich, w zależności od stopnia zaawansowania potencjalnego projektu. Szczegółowe informacje dotyczące ww. transakcji zostały przedstawione w tabelach poniżej.

W odniesieniu do pozostałych transakcji zakupowych dokonanych przez Grupę ROBYG od Grupy Vantage, dotyczyły one głównie kosztów najmu biura i refakturowania kosztów mediów, usług IT, a także innych kosztów administracyjnych.

Ponadto, przychody Grupy ROBYG ujęte w transakcjach z Grupą Vantage obejmowały również przychody z refaktur, które zostały skompensowane w Historycznych Informacjach Finansowych z powiązanymi kosztami refaktur (część tych refaktur w kwocie 1.091 tys. PLN, 537 tys. PLN i 490 tys. PLN odpowiednio w latach zakończonych 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. oraz w kwocie 311 tys. PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. stanowiła refakturowanie wypłat z tytułu planu motywacyjnego dla kadry zarządzającej, o czym mowa w pkt 14.4 *„Transakcje pomiędzy Grupą ROBYG a członkami Zarządu i Rady Nadzorczej oraz członkami zarządów i rad nadzorczych spółek zależnych*").

Na daty bilansowe za każdy okres objęty Historycznymi Informacjami Finansowymi zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania Grupy ROBYG wobec Grupy Vantage i jej wspólnych przedsięwzięć obejmowały głównie otrzymane zaliczki na nabycie gruntów, zobowiązania z tytułu nabytych gruntów oraz otrzymane zaliczki na poczet robót budowlanych realizowanych przez Grupę ROBYG.

Szczegółowe informacje dotyczące usług świadczonych przez Grupę na rzecz Grupy Vantage i jej wspólne przedsięwzięcia zawarte są w pkt 9.6 *„Opis działalności Grupy ROBYG – Model biznesowy – Współpraca z Grupą Vantage*".

Poniższe tabele przedstawiają informacje dotyczące transakcji zawartych pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage oraz transakcji pomiędzy Grupą ROBYG a wspólnymi przedsięwzięciami Grupy Vantage we wskazanych okresach oraz salda wynikające z tych transakcji na wskazane poniżej daty.

Przychody z usług świadczonych na rzecz podmiotów powiązanych w okresie

	Przychody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca	Przychody za rok zakończony 31 grudnia			W tym przychody z usług generalnego wykonawstwa za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca	W tym przychody z usług generalnego wykonawstwa za rok zakończony 31 grudnia		
	2026 r.	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**	**2026 r.**	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
	(w tys. PLN) / (niezbadane)	*(w tys. PLN) / (zbadane)*			*(w tys. PLN) / (niezbadane)*	*(w tys. PLN) / (zbadane)*		
Grupa Vantage:	**70.705**	**273.460**	**83.836**	**13.715**	**68.293**	**219.288**	**69.081**	**4.950**
Vantage Development S.A. [1]	**69.869**	**272.431**	**83.419**	**13.685**	**67.594**	**218.836**	**69.081**	**4.950**
Pozostałe podmioty z Grupy Vantage[1]	836	1.029	417	30	699	452	-	-
Wspólne przedsięwzięcia Grupy Vantage:	**11.763**	**26.144**	**1.604**	**-**	**11.697**	**25.846**	**1.602**	**-**
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. [1]	11.754	26.108	1.604	-	11.697	25.846	1.602	-
Popowice sp. z o.o. [1]	3	12	-	-	-	-	-	-
Biznes Port sp. z o.o. [1]	3	12	-	-	-	-	-	-
IPD Invest sp. z o.o. [1]	3	12	-	-	-	-	-	-
Razem	**82.468**	**299.604**	**85.440**	**13.715**	**79.990**	**245.134**	**70.683**	**4.950**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe, [1]Spółka, dane niezbadane

Sprzedaż i zakup gruntów pomiędzy Grupą ROBYG a Grupą Vantage lub jej wspólnymi przedsięwzięciami

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca	Za rok zakończony 31 grudnia		
	2026 r.	**2025 r.**	**2024 r.**	**2023 r.**
		(w tys. PLN) / (niezbadane)		
Sprzedaż gruntów zaklasyfikowanych jako zapasy				
Gdańsk (Ujeścisko-Łostowice)	-	10.338	-	-
Łódź (Śródmieście)	-	639	-	-
Sprzedaż gruntów zaklasyfikowanych jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży				
Gdańsk (Nowy Port)	-	23.500	-	-
Razem[1]	**-**	**34.477**	**-**	**-**
Zakup gruntów[1]				
Gdańsk (Śródmieście)	-	189.269	-	-
Wrocław (Krzyki, Iwiny)	8.100	92.621	-	-
Łódź (Śródmieście)	-	-	24.524	-
Wrocław (Tarnogaj)	-	-	-	14.406
Razem	**8.100**	**281.890**	**24.524**	**14.406**

Źródło: Spółka, dane niezbadane

[1] Obejmuje refakturowanie nakładów deweloperskich.

Wybrane salda należności i zobowiązań na dzień bilansowy

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności				Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu leasingu oraz pozostałe zobowiązania			
	Na dzień 31 marca	Na dzień 31 grudnia			Na dzień 31 marca	Na dzień 31 grudnia		
	2026 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.	2026 r.	2025 r.	2024 r.	2023 r.
	(w tys. PLN) / (niezbadane)	*(w tys. PLN) / (zbadane)*			*(w tys. PLN) / (niezbadane)*	*(w tys. PLN) / (zbadane)*		
Grupa Vantage:	**30.164**	**43.476**	**18.342**	**10.947**	**109.698**	**130.067**	**96.433**	**219**
Vantage Development S.A.	29.846	42.895	18.183	10.927	99.735	130.067	96.433	219
Pozostałe podmioty z Grupy Vantage	318	581	159	20	9.963	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia Grupy Vantage[1]	**3.694**	**4.388**	**411**	**-**	**38**	**138**	**-**	**-**
Razem	**33.858**	**47.864**	**18.753**	**10.947**	**109.736**	**130.205**	**96.433**	**219**

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe, Spółka, dane niezbadane

[1] Dotyczy głównie Portu Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

14.4. Transakcje pomiędzy Grupą ROBYG a członkami Zarządu i Rady Nadzorczej oraz członkami zarządów i rad nadzorczych spółek zależnych

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi, tj. w okresie 3 miesięcy zakończonym w dniu 31 marca 2026 r. oraz w latach zakończonych 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r., łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego lub należnego członkom Zarządu od ROBYG S.A., obejmującego krótkoterminowe świadczenia (wynagrodzenia i narzuty) oraz wynagrodzenia z tytułu umów o świadczenie usług zawartych przez członków Zarządu z podmiotami z Grupy innymi niż Spółka, wyniosła odpowiednio 1.940 tys. PLN, 11.462 tys. PLN, 9.541 tys. PLN i 9.452 tys. PLN.

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi, tj. w okresie 3 miesięcy zakończonym w dniu 31 marca 2026 r. oraz w latach zakończonych 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r., łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego lub należnego członkom Rady Nadzorczej od ROBYG S.A., obejmującego krótkoterminowe świadczenia (wynagrodzenia i narzuty) oraz wynagrodzenia z tytułu umów o świadczenie usług zawartych przez członków Rady Nadzorczej z podmiotami z Grupy innymi niż Spółka, wyniosła odpowiednio 1.705 tys. PLN, 8.863 tys. PLN, 7.450 tys. PLN i 7.515 tys. PLN.

Ponadto, kwoty wynagrodzenia wypłaconego lub należnego członkom zarządów i rad nadzorczych spółek zależnych Grupy ROBYG, obejmującego krótkoterminowe świadczenia (wynagrodzenia i narzuty) oraz wynagrodzenie z tytułu umów o świadczenie usług, w okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi, tj. w okresie 3 miesięcy zakończonym w dniu 31 marca 2026 r. oraz w latach zakończonych 31 grudnia 2025, 2024 i 2023 roku, wyniosły odpowiednio 1.500 tys. PLN, 9.732 tys. PLN, 8.296 tys. PLN i 8.517 tys. PLN.

Na dzień 31 marca 2026 r., 31 grudnia 2025 r., 31 grudnia 2024 r. i 31 grudnia 2023 r. zobowiązania Grupy ROBYG (w tym rozliczenia międzyokresowe) wobec członków zarządów i rad nadzorczych spółek z Grupy wyniosły odpowiednio 18.498 tys. PLN, 18.410 tys. PLN, 12.422 tys. PLN i 10.327 tys. PLN, z czego zobowiązania wynikające z długo- i krótkoterminowego programu motywacyjnego rozliczanego w środkach pieniężnych, obowiązującego łącznie w Grupie ROBYG i Grupie Vantage dla wybranych członków wyższej kadry zarządzającej i rad nadzorczych, wyniosły odpowiednio 17.902 tys. PLN, 16.288 tys. PLN, 11.651 tys. PLN i 4.891 tys. PLN. Kwoty należne z tytułu tych programów motywacyjnych były w całości wypłacane przez Grupę ROBYG, a odpowiednia część tych płatności była następnie alokowana do Grupy Vantage i refakturowana na nią przez Grupę ROBYG (refaktura ta była ujmowana jako przychody z pozostałych usług świadczonych na rzecz podmiotów powiązanych).

Poza omówionymi powyżej transakcjami dotyczącymi wypłaty wynagrodzenia należnego członkom zarządów i rad nadzorczych spółek z Grupy, inne transakcje zawarte pomiędzy Grupą ROBYG a członkami zarządów tych spółek (w tym wspólnych przedsięwzięć) obejmowały umowy sprzedaży lokali mieszkalnych, których wartość na dzień 31 marca 2026 r., 31 grudnia 2025, 31 grudnia 2024 i 31 grudnia 2023 r. wyniosła odpowiednio 0 tys. PLN, 7.935 tys. PLN, 7.665 tys. PLN i 18.142 tys. PLN.

Ponadto, od momentu nabycia Grupy ROBYG przez Grupę TAG Immobilien, Członkowie Rady Nadzorczej pełniący jednocześnie funkcje w organach TAG Immobilien AG lub jej spółek zależnych z siedzibą w Niemczech nie otrzymują

żadnych opłat za usługi korporacyjne ani innego wynagrodzenia od Grupy ROBYG. Podobnie, TAG Immobilien AG ani jej spółki zależne z siedzibą w Niemczech nie otrzymują podobnego wynagrodzenia czy opłat od Grupy ROBYG.

Szczegółowe informacje dotyczące zasad wynagradzania członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz kwot wypłaconych lub należnych tym osobom od Grupy ROBYG zawarte są w pkt 12.10 *„Zarządzanie i ład korporacyjny – Wynagrodzenie i warunki umów z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej*").

15. PRAWA I OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z AKCJAMI I WALNE ZGROMADZENIE

Informacje zawarte w niniejszym rozdziale mają charakter ogólny oraz zostały sporządzone zgodnie z właściwymi przepisami prawa i regulacjami obowiązującymi w Dacie Prospektu, a także w Statucie. W związku z powyższym inwestorzy powinni dokonać wnikliwej analizy Statutu, a także zasięgnąć opinii swoich doradców prawnych w celu uzyskania szczegółowych informacji na temat praw i obowiązków związanych z Akcjami oraz Walnym Zgromadzeniem. Ponadto ilekroć w niniejszym rozdziale jest mowa o terminach określonych w dniach roboczych w kontekście praw wykonywanych za pośrednictwem KDPW, należy przez to rozumieć terminy, których bieg jest liczony zgodnie z § 9 Regulaminu KDPW, a zatem z wyłączeniem dni uznanych za wolne od pracy na podstawie właściwych przepisów oraz sobót, z zastrzeżeniem, iż Zarząd KDPW – jeżeli wymagają tego potrzeby systemu depozytowego, o czym jest obowiązany każdorazowo informować uczestników KDPW, z co najmniej miesięcznym wyprzedzeniem – może w drodze uchwały wprowadzać dodatkowe dni robocze podlegające wyłączeniu przy obliczaniu terminów oraz wskazywać takie dodatkowe dni wolne od pracy oraz soboty, które podlegać będą uwzględnieniu przy obliczaniu terminów.

Na Datę Prospektu Spółka nie jest spółką publiczną, a przedstawione poniżej prawa i obowiązki dotyczące spółek publicznych zaczną wiązać Spółkę po uzyskaniu przez nią statusu spółki publicznej. Pomimo że akcje Spółki nie są obecnie dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, Spółka jest emitentem obligacji korporacyjnych notowanych na Catalyst, rynku dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

15.1. Prawa i obowiązki związane z Akcjami

Poniżej wymienione zostały niektóre prawa i obowiązki związane z Akcjami.

Kwestie dotyczące praw i obowiązków związanych z Akcjami uregulowane są szczegółowo przede wszystkim w Kodeksie Spółek Handlowych, Ustawie o Ofercie Publicznej, Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Statucie.

Statut nie zawiera postanowień w zakresie progowej wielkości posiadanych Akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania Akcji przez akcjonariusza Spółki ani nie zawiera postanowień nakładających bardziej rygorystyczne warunki, którym podlegają zmiany kapitału inne niż określone wymogami obowiązującego prawa.

Prawo do rozporządzania Akcjami

Akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo do rozporządzania Akcjami. Na rozporządzanie Akcjami składa się ich zbycie (przeniesienie własności) oraz inne formy rozporządzenia, w tym zastawienie, ustanowienie na Akcjach prawa użytkowania i ich wydzierżawienie.

Opis obowiązków związanych z nabywaniem i zbywaniem akcji polskich spółek notowanych na GPW znajduje się w rozdziale 19 *„Rynek kapitałowy w Polsce oraz obowiązki związane z nabywaniem i zbywaniem Akcji"*.

Dywidenda

Akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo do udziału w zysku, który zostanie wykazany w rocznym, zbadanym przez biegłego rewidenta jednostkowym sprawozdaniu finansowym, przeznaczonym uchwałą Walnego Zgromadzenia do wypłaty na rzecz akcjonariuszy Spółki (prawo do dywidendy).

Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o podziale zysku Spółki i wypłacie dywidendy jest zwyczajne Walne Zgromadzenie. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o przeznaczeniu zysku Spółki wykazanego w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, w szczególności o jego podziale oraz ewentualnej wypłacie dywidendy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w ciągu sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie ustala również dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy. Dzień dywidendy może przypaść nie wcześniej niż pięć dni i nie później niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały o podziale zysku. Jeżeli uchwała zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nie określa dnia dywidendy, dniem dywidendy jest dzień przypadający pięć dni od dnia powzięcia uchwały o podziale zysku. Dywidendę wypłaca się w terminie określonym w uchwale Walnego Zgromadzenia, a jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia nie określa terminu jej wypłaty, dywidenda jest wypłacana w terminie określonym przez Radę Nadzorczą. Termin wypłaty dywidendy wyznacza się w okresie trzech miesięcy, licząc od dnia dywidendy. Jeżeli Walne Zgromadzenie ani Rada Nadzorcza nie określą terminu wypłaty dywidendy, wypłata dywidendy powinna nastąpić niezwłocznie po dniu dywidendy. Wskazany sposób wyznaczania dnia dywidendy oraz termin wypłaty będą obowiązywać, gdy Spółka uzyska status spółki publicznej.

Zarząd może wypłacić akcjonariuszom zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające do jej wypłaty. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej. Spółka może wypłacić zaliczkę, jeżeli zatwierdzone sprawozdanie finansowe Spółki za poprzedni rok obrotowy wykazuje zysk.

Prawo do dywidendy przysługuje (i) podmiotom, na rachunkach których w dniu dywidendy zapisane są zdematerializowane Akcje na okaziciela, oraz (ii) podmiotom uprawnionym ze zdematerializowanych Akcji zapisanych na rachunku zbiorczym.

Roszczenie akcjonariusza wobec Spółki o wypłatę dywidendy może być zrealizowane w ciągu 6 lat od dnia podjęcia przez zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu całości lub części zysku Spółki do wypłaty dywidendy akcjonariuszom. Po upływie tego terminu Spółka może uchylić się od wypłaty dywidendy, podnosząc zarzut przedawnienia.

Prawo poboru

Akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo objęcia akcji Spółki nowej emisji w stosunku do liczby posiadanych Akcji (prawo poboru). Akcjonariusze Spółki mają prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji Spółki w stosunku do liczby posiadanych Akcji, przy czym prawo poboru przysługuje również w przypadku emisji papierów wartościowych zamiennych na akcje Spółki lub inkorporujących prawo zapisu na akcje Spółki. Uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki powinna wskazywać dzień, według którego określa się akcjonariuszy Spółki, którym przysługuje prawo poboru nowych akcji (dzień prawa poboru). Dzień prawa poboru nie może być ustalony później niż z upływem sześciu miesięcy, licząc od dnia powzięcia uchwały. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia, na którym ma być podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, powinien określać proponowany dzień prawa poboru.

Pozbawienie akcjonariuszy Spółki prawa poboru akcji Spółki nowej emisji może nastąpić wyłącznie w interesie Spółki oraz pod warunkiem, że zostało ono uprzednio zapowiedziane w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zarząd przedstawia Walnemu Zgromadzeniu pisemną opinię uzasadniającą powody pozbawienia prawa poboru oraz proponowaną cenę emisyjną nowych akcji Spółki bądź sposób jej ustalenia. Do podjęcia uchwały w sprawie pozbawienia akcjonariuszy Spółki prawa poboru wymagana jest większość co najmniej czterech piątych głosów.

Przedstawione powyżej wymogi dotyczące podjęcia uchwały o pozbawieniu dotychczasowych akcjonariuszy Spółki prawa poboru nie znajdują zastosowania w przypadku, gdy:

- uchwała o podwyższeniu kapitału stanowi, że nowe akcje Spółki mają być objęte w całości przez instytucję finansową (gwaranta emisji), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom Spółki celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale;
- uchwała stanowi, że nowe akcje Spółki mają być objęte przez gwaranta emisji w przypadku, gdy akcjonariusze Spółki, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji.

Prawo do udziału w majątku w przypadku likwidacji Spółki

W przypadku likwidacji Spółki majątek pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli Spółki dzieli się pomiędzy akcjonariuszy Spółki w stosunku do dokonanych przez każdego z nich wpłat na kapitał zakładowy.

15.2. Prawa i obowiązki związane z Walnym Zgromadzeniem

Prawo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo głosu

Prawo głosu

Akcjonariusz wykonuje prawo głosu na Walnych Zgromadzeniach. Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, Walne Zgromadzenia mogą być zwyczajne (zwyczajne Walne Zgromadzenia) lub nadzwyczajne (nadzwyczajne Walne Zgromadzenia). Każda Akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Sposób udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz sposób wykonywania prawa głosu

Akcjonariusz Spółki może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Akcjonariusz Spółki zamierzający uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu za pośrednictwem pełnomocnika musi udzielić pełnomocnikowi pełnomocnictwa na piśmie lub w postaci elektronicznej. Spółka podejmuje odpowiednie działania służące identyfikacji akcjonariusza Spółki i pełnomocnika w celu weryfikacji ważności pełnomocnictwa udzielonego w postaci elektronicznej. Szczegółowy opis sposobu weryfikacji ważności pełnomocnictwa udzielonego w postaci elektronicznej zawarty jest w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie ze Statutem dopuszczalny jest udział w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem poniższego. W przypadku, gdy ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia zawiera informację o możliwości uczestniczenia przez akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, Spółka jest zobowiązana zapewnić akcjonariuszom możliwość uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Szczegółowe zasady przeprowadzania Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej określa regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą. Zarząd ogłasza zasady na stronie internetowej Spółki wraz z ogłoszeniem o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.

Jeżeli pełnomocnikiem akcjonariusza Spółki na Walnym Zgromadzeniu jest członek Zarządu, członek Rady Nadzorczej, likwidator, pracownik Spółki lub członek organów lub pracownik spółki lub spółdzielni zależnej Spółki, pełnomocnictwo może upoważniać do reprezentacji tylko na jednym Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnik ma obowiązek ujawnić akcjonariuszowi Spółki okoliczności wskazujące na istnienie bądź możliwość wystąpienia konfliktu interesów. W takim przypadku udzielenie dalszego pełnomocnictwa jest niedopuszczalne. Pełnomocnik, o którym mowa powyżej, głosuje zgodnie z instrukcjami udzielonymi przez stosownego akcjonariusza.

Wszystkie akcje spółki są akcjami zwykłymi bez uprzywilejowania pod względem praw głosu oraz będą przedmiotem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym GPW, po ich automatycznej konwersji na akcje zwykłe na okaziciela, co nastąpi w momencie zawarcia umowy z KDPW dotyczącej rejestracji akcji Spółki w depozycie papierów wartościowych w celu ich dematerializacji zgonie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza Spółki i głosować odmiennie z Akcji każdego akcjonariusza Spółki.

Akcjonariusz Spółki nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika głosować przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec Spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia z zobowiązania wobec Spółki oraz sporu pomiędzy nim a Spółką. Powyższe ograniczenie nie dotyczy głosowania przez akcjonariusza Spółki jako pełnomocnika innego akcjonariusza przy powzięciu uchwał dotyczących swojej osoby, o których mowa powyżej.

Osoby uprawnione do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu

Prawo uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu).

W celu uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu uprawnieni ze zdematerializowanych Akcji na okaziciela Spółki powinni zażądać od podmiotu prowadzącego ich rachunek papierów wartościowych wystawienia imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Żądanie to należy przedstawić nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli ustanowienie na ich rzecz ograniczonego prawa rzeczowego jest zarejestrowane na rachunku papierów wartościowych w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Listę uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu Spółka ustala na podstawie wykazu sporządzonego przez podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Powyższa lista jest wyłożona w siedzibie Spółki przez trzy dni powszednie poprzedzające dzień odbycia Walnego Zgromadzenia. Akcjonariusz Spółki może żądać przesłania mu listy akcjonariuszy uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres e-mail, na który lista powinna być wysłana.

W stosunku do akcji zapisanych na rachunku zbiorczym zaświadczeniem potwierdzającym prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu będzie dokument o odpowiedniej treści wydany przez posiadacza wspomnianego rachunku. Jeżeli rachunek zbiorczy nie jest prowadzony przez KDPW (albo spółkę, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu prowadzenia depozytu papierów wartościowych), posiadacz takiego rachunku powinien zostać wskazany KDPW (albo spółce, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu prowadzenia depozytu papierów wartościowych) przez podmiot prowadzący dla niego rachunek zbiorczy przed pierwszym wystawieniem takiego dokumentu.

Na podstawie dokumentów, o których mowa powyżej, posiadacz rachunku zbiorczego sporządza wykaz uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. W przypadku, gdy posiadacz rachunku zbiorczego nie jest uczestnikiem KDPW (albo spółki, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu prowadzenia depozytu papierów wartościowych), wykaz uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu jest przekazywany za pośrednictwem uczestnika KDPW (albo spółki, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu prowadzenia depozytu papierów wartościowych).

Akcjonariusz Spółki może przenosić posiadane Akcje w okresie między dniem rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu a dniem zakończenia Walnego Zgromadzenia.

Zwołanie Walnego Zgromadzenia

Podmioty uprawnione do zwołania Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Rada Nadzorcza może zwołać zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w wymaganym terminie oraz nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Prawo zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom Spółki reprezentującym co najmniej połowę kapitału zakładowego Spółki lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce. W takim przypadku akcjonariusze Spółki wyznaczają przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia.

Ponadto akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą żądać zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego Walnego Zgromadzenia. Żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy Spółki występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia.

Prawo umieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na 21 dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na 18 dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad wprowadzone na żądanie akcjonariuszy Spółki. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania Walnego Zgromadzenia.

Sposób zwołania Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Miejsce Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki lub w Warszawie.

Prawa zgłaszania Spółce projektów uchwał

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na swojej stronie internetowej.

Prawo żądania wydania odpisów wniosków

Każdy akcjonariusz Spółki ma prawo żądania wydania mu odpisów wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie należy złożyć do Zarządu. Wydanie odpisów wniosków powinno nastąpić nie później niż w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem.

Prawo żądania sprawdzenia listy obecności akcjonariuszy obecnych na Walnym Zgromadzeniu

Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Walnego Zgromadzenia należy sporządzić listę obecności zawierającą wykaz uczestników Walnego Zgromadzenia z wymienieniem liczby akcji Spółki, które każdy z nich przedstawia, oraz liczby przysługujących im głosów. Lista obecności powinna zostać podpisana przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i wyłożona podczas obrad tego zgromadzenia. Na wniosek akcjonariuszy, posiadających jedną dziesiątą kapitału zakładowego Spółki reprezentowanego na Walnym Zgromadzeniu, lista obecności powinna być sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji.

Prawo do uzyskania informacji

Zarząd jest zobowiązany do udzielenia akcjonariuszowi Spółki, podczas obrad Walnego Zgromadzenia, na jego żądanie informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia. Jeżeli przemawiają za tym ważne powody, Zarząd może udzielić informacji na piśmie poza Walnym Zgromadzeniem. W takim przypadku Zarząd jest obowiązany udzielić informacji nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia przez akcjonariusza Spółki żądania podczas Walnego Zgromadzenia.

Zarząd może odmówić udzielenia informacji, jeżeli mogłoby to wyrządzić szkodę Spółce, spółce powiązanej ze Spółką albo spółce lub spółdzielni zależnej od Spółki, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa. Członek Zarządu może odmówić udzielenia informacji, jeżeli udzielenie informacji mogłoby stanowić podstawę jego odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej bądź administracyjnej.

Informacje przekazane akcjonariuszowi Spółki powinny być przekazane do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego.

Akcjonariusz, któremu odmówiono żądanej informacji podczas obrad Walnego Zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji w terminie tygodnia od zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym odmówiono udzielenia informacji. Akcjonariusz może również złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółki do ogłoszenia informacji udzielonych innemu akcjonariuszowi poza Walnym Zgromadzeniem. Zgodnie z Rozporządzeniem o Raportach Spółka będzie obowiązana przekazać w formie raportu bieżącego informacje udzielone akcjonariuszowi w następstwie zobowiązania Zarządu przez sąd rejestrowy w przypadkach, o których mowa powyżej.

15.3. Kompetencje Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą w szczególności:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- powzięcie uchwały o podziale zysków albo o pokryciu straty;
- udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- przyjęcie polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
- zmiana statutu Spółki;
- połączenie Spółki i przekształcenie Spółki;
- rozwiązanie i likwidacja Spółki;
- umorzenie akcji, z wyłączeniem art. 363 § 5 Kodeksu Spółek Handlowych;
- tworzenie funduszy celowych
- wyrażenie zgody na zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich użytkowania lub innego ograniczonego prawa rzeczowego;
- wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
- uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia;
- zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej;
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych;
- nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 § 1 pkt 2 Kodeksu Spółek Handlowych oraz upoważnienie do ich nabywania w przypadku określonym w art. 362 § 1 pkt 8 Kodeksu Spółek Handlowych; oraz
- zawarcie umowy, o której mowa w art. 4 § 1 pkt 4 lit. f Kodeksu Spółek Handlowych.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że przepisy prawa lub postanowienia Statutu przewidują surowsze wymogi dla powzięcia danej uchwały.

Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami

Na wniosek akcjonariuszy Spółki reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego Spółki wybór Rady Nadzorczej powinien zostać dokonany przez najbliższe Walne Zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami. W takim przypadku tryb powoływania członka Rady Nadzorczej przewidziany w Statucie nie znajdzie zastosowania, a akcjonariusze będą stosować procedurę przewidzianą w Kodeksie Spółek Handlowych. Mechanizm takiego

wyboru jest następujący: całkowita liczba akcji Spółki jest dzielona przez całkowitą liczbę członków Rady Nadzorczej Spółki (liczba ta, na Datę Prospektu, wynosi siedem). Akcjonariusze, którzy reprezentują taką liczbę akcji, mogą utworzyć oddzielną grupę celem wyboru jednego członka Rady Nadzorczej i nie mogą głosować przy wyborze innych członków. Jeżeli po głosowaniu w trybie głosowania oddzielnymi grupami w Radzie Nadzorczej pozostaną nieobsadzone miejsca, akcjonariusze, którzy nie uczestniczyli w utworzeniu żadnej grupy, będą uprawnieni do wyboru pozostałych członków Rady Nadzorczej. Jeżeli wyboru Rady Nadzorczej dokonuje się w trybie głosowania oddzielnymi grupami, ograniczenia lub uprzywilejowanie co do prawa głosu nie mają zastosowania, a każda Akcja daje prawo do jednego głosu z wyłączeniem ograniczeń dotyczących akcji.

Prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia

Akcjonariusze Spółki są uprawnieni do zaskarżania uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w drodze powództwa o uchylenie uchwały lub powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały.

Powództwo o uchylenie uchwały

Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i jednocześnie godząca w interes Spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza Spółki może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko Spółce powództwa o uchylenie uchwały.

Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w terminie trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały.

Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały

Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą może być zaskarżona w drodze powództwa wytoczonego przeciwko Spółce o stwierdzenie nieważności uchwały.

Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały.

Podmioty uprawnione do zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia

Prawo do wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności lub powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia przysługuje:

Zarządowi, Radzie Nadzorczej oraz poszczególnym członkom tych organów;

- akcjonariuszowi Spółki, który głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu;
- akcjonariuszowi Spółki bezzasadnie niedopuszczonemu do udziału w Walnym Zgromadzeniu; oraz
- akcjonariuszom Spółki, którzy nie byli obecni na Walnym Zgromadzeniu, jedynie w przypadku wadliwego zwołania Walnego Zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad

Zmiana praw akcjonariuszy Spółki

Zmiana praw posiadaczy Akcji w formie zmiany postanowień Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością trzech czwartych głosów oraz wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS. Ponadto uchwała dotycząca zmiany Statutu, zwiększająca osobiste prawa akcjonariuszy Spółki lub uszczuplająca prawa przyznane osobiście akcjonariuszom Spółki, wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy Spółki, których dotyczy.

Umorzenie Akcji

Akcje mogą być umarzane w drodze obniżenia kapitału zakładowego Spółki, przy czym umorzenie wymaga zgody akcjonariusza Spółki. Akcje Spółki mogą być dobrowolnie umarzane za zgodą akcjonariusza, którego Akcje podlegają umorzeniu, na warunkach określonych w Kodeksie Spółek Handlowych. Akcjonariusz, którego Akcje mają zostać umorzone, otrzyma w zamian za umarzane Akcje wynagrodzenie w formie pieniężnej bądź niepieniężnej, chyba że wyrazi zgodę na umorzenie bez wynagrodzenia. Statut nie zawiera postanowień dotyczących przymusowego umorzenia Akcji.

Prawo do żądania wyboru rewidenta do spraw szczególnych

Zgodnie z art. 84 Ustawy o Ofercie Publicznej, na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy Spółki, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt Spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub jej podmiotów powiązanych lub prowadzeniem jej spraw lub jej podmiotów powiązanych. Akcjonariusze ci mogą w tym celu żądać zwołania

nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy po wezwaniu Zarządu do złożenia oświadczenia może upoważnić do zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy Spółki występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia.

Uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie wyboru rewidenta do spraw szczególnych powinna określać w szczególności:

- oznaczenie rewidenta do spraw szczególnych, na którego powołanie wnioskodawca wyraził pisemną zgodę;
- przedmiot i zakres badania, zgodny z treścią wniosku, chyba że wnioskodawca wyraził pisemną zgodę na ich zmianę;
- rodzaje dokumentów, które Spółka powinna udostępnić biegłemu; oraz
- termin rozpoczęcia badania, nie dłuższy niż trzy miesiące od dnia podjęcia uchwały.

Jeżeli Walne Zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej z treścią wniosku albo podejmie taką uchwałę z naruszeniem art. 84 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, wnioskodawcy mogą, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały, wystąpić do sądu rejestrowego o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych.

Rewidentem do spraw szczególnych może być wyłącznie podmiot posiadający wiedzę fachową i kwalifikacje niezbędne do zbadania sprawy określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia, które zapewnią sporządzenie rzetelnego i obiektywnego sprawozdania z badania. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być podmiot świadczący w okresie objętym badaniem usługi na rzecz Spółki, jej podmiotu dominującego lub zależnego, jak również jej jednostki dominującej lub znaczącego inwestora w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być również podmiot, który należy do tej samej grupy kapitałowej co podmiot, który świadczył usługi, o których mowa powyżej.

Zarząd i Rada Nadzorcza są obowiązane udostępnić rewidentowi do spraw szczególnych dokumenty określone w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie wyboru rewidenta do spraw szczególnych albo w postanowieniu sądu o wyznaczeniu rewidenta do spraw szczególnych, a także udzielić wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania.

Rewident do spraw szczególnych jest obowiązany przedstawić Zarządowi i Radzie Nadzorczej pisemne sprawozdanie z wyników badania. Zarząd jest obowiązany opublikować to sprawozdanie w trybie raportu bieżącego. Sprawozdanie rewidenta do spraw szczególnych nie może ujawniać informacji stanowiących tajemnicę techniczną, handlową lub organizacyjną Spółki, chyba że jest to niezbędne do uzasadnienia stanowiska zawartego w tym sprawozdaniu.

Zarząd zobowiązany jest złożyć sprawozdanie ze sposobu uwzględnienia wyników badania na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

16. WARUNKI OFERTY

16.1. Oferta

W związku z Ofertą Spółka oferuje do 9.646.706 nowo wyemitowanych akcji serii B Spółki („**Nowe Akcje**"), a Akcjonariusz Sprzedający zamierza sprzedać nie więcej niż 25.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,30 PLN każda („**Akcje Sprzedawane**", a łącznie z Nowymi Akcjami „**Akcje Oferowane**";„**Oferta**").

Akcje Oferowane stanowią do 31,9% wszystkich Akcji (przy założeniu emisji przez Spółkę maksymalnej liczby Nowych Akcji oraz Akcji Menadżerskich). Proporcja Akcji Sprzedawanych i Nowych Akcji w ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych zostanie ustalona z uwzględnieniem Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych.

Oferta składa się z: (i) oferty publicznej skierowanej do Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych w Polsce („**Polscy Inwestorzy Instytucjonalni**") („**Oferta Krajowa**"), w każdym przypadku zgodnie z Regulacją S (ang. Regulation S) wydaną na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych; oraz (ii) oferty międzynarodowej łączącej (a) ofertę w Stanach Zjednoczonych Ameryki skierowaną do osób, co do których istnieje uzasadnione przekonanie, że są kwalifikowanymi nabywcami instytucjonalnymi („**Kwalifikowani Nabywcy Instytucjonalni**" lub „**QIB**") w rozumieniu i zgodnie z Przepisem 144A (ang. *Rule 144A*) wydanym na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych lub na podstawie innego zwolnienia od obowiązku rejestracji zgodnie z Amerykańską Ustawą o Papierach Wartościowych lub w transakcjach wyłączonych spod tego obowiązku, oraz (b) ofertę skierowaną do niektórych inwestorów instytucjonalnych poza Stanami Zjednoczonymi Ameryki i Polską („**Międzynarodowi Inwestorzy Instytucjonalni")** (Międzynarodowi Inwestorzy Instytucjonalni wraz z Polskimi Inwestorami Instytucjonalnymi i QIB określani są łącznie jako „**Inwestorzy Instytucjonalni**"), zgodnie z Regulacją S wydaną na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych („**Oferta Międzynarodowa**").

W dniu 25 marca 2026 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w Uchwale Emisyjnej upoważniło Zarząd do określenia ostatecznej kwoty, o jaką zostanie podwyższony kapitał zakładowy Spółki w związku z emisją Nowych Akcji. W Dacie Ustalenia Ceny, Zarząd zamierza skorzystać z udzielonego upoważnienia i określić ostateczną liczbę Nowych Akcji. Ostateczna kwota, o jaką zostanie podwyższony kapitał zakładowy Spółki w związku z emisją Nowych Akcji, a tym samym liczba oferowanych Nowych Akcji zostanie ustalona w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami i Akcjonariuszem Sprzedającym. Jeżeli Zarząd nie skorzysta z upoważnienia, o którym mowa powyżej, ostateczna liczba Nowych Akcji będzie równa maksymalnej liczbie Nowych Akcji określonej w Uchwale Emisyjnej, która wynosi 9.646.706 Nowych Akcji. Informacja o tym, czy Zarząd skorzystał z takiego upoważnienia, wraz z informacją o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych, w tym liczbie Nowych Akcji oraz Akcji Sprzedawanych, zostanie podana do publicznej wiadomości zgodnie z zasadami określonymi w art. 21 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, tj. w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

Spółka oczekuje wpływów brutto z emisji Nowych Akcji w ramach Oferty w wysokości około 345 mln PLN. Ostateczna wysokość wpływów netto z emisji Nowych Akcji będzie uzależniona od ostatecznej liczby Nowych Akcji przydzielonych w ramach Oferty, Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych oraz łącznej wysokości kosztów Oferty ponoszonych przez Spółkę (zob. pkt 21.7 *„Informacje dodatkowe – Koszty Oferty"*). Spółka nie pozyska żadnych wpływów ze sprzedaży Akcji Sprzedawanych przez Akcjonariusza Sprzedającego, które będą przypadać wyłącznie Akcjonariuszowi Sprzedającemu.

Przy założeniu, że: (i) Ostateczna Cena Akcji Oferowanych zostanie ustalona na kwotę równą Cenie Maksymalnej, tj. 36,00 PLN, wskutek czego wyemitowanych zostanie 9.646.706 Nowych Akcji, (ii) maksymalna liczba Akcji Sprzedawanych (tj. 25.000.000 akcji) zostanie sprzedana przez Akcjonariusza Sprzedającego oraz (iii) Akcjonariusz Sprzedający nie będzie nabywał Akcji Oferowanych w ramach Oferty, po zakończeniu Oferty i rejestracji Nowych Akcji oraz Akcji Menadżerskich, Akcje Oferowane stanowić będą około 31,9% kapitału zakładowego Spółki i będą uprawniać ich posiadaczy do ok. 31,9% ogólnej liczby głosów (zob. pkt 13.4 *„Akcjonariusz Sprzedający – Struktura akcjonariatu przed i po przeprowadzeniu Oferty"*). Przy założeniu emisji wszystkich Nowych Akcji oraz Akcji Menadżerskich, będą stanowiły one po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego 8,9% wszystkich Akcji Spółki oraz 8,9% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Prospekt został sporządzony w związku z: (i) ofertą sprzedaży nie więcej niż 25.000.000 Akcji Sprzedawanych przez Akcjonariusza Sprzedającego, (ii) ofertą objęcia do 9.646.706 Nowych Akcji Spółki (łącznie z ofertą Akcji Sprzedawanych „**Oferta**"); oraz (iii) ubieganiem się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez **GPW** wszystkich akcji Spółki, w tym Akcji Sprzedawanych i Nowych Akcji, stanowiących łącznie do 106.113.772 akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,30 PLN każda („**Akcje**") oraz nie mniej niż 1 i nie więcej niż 9.646.706 praw do Nowych Akcji („**Prawa do Akcji**",„**PDA**") („**Dopuszczenie do Obrotu**").

Akcjom Istniejącym został nadany kod ISIN: PLROBYG00321. Na potrzeby rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. ("**KDPW**"), Prawom do Akcji zostanie nadany przez KDPW odrębny kod ISIN.

Inwestorzy powinni zwrócić uwagę, że Oferta Krajowa opisana w Prospekcie jest prowadzona wyłącznie na terytorium Polski. Prospekt, w tym wszelkie opublikowane suplementy do Prospektu po ich zatwierdzeniu przez KNF, komunikaty aktualizujące do Prospektu oraz informacje o Ostatecznej Liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty, ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom Inwestorów oraz Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych, stanowi jedyny prawnie wiążący dokument ofertowy sporządzony na potrzeby Oferty i Dopuszczenia do Obrotu, który zawiera informacje na temat Spółki, Oferty oraz Akcji (w tym Akcji Oferowanych).

Najpóźniej w dniu ustalenia Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych Spółka i Akcjonariusz Sprzedający, w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami, podejmą decyzję o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty i ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom inwestorów.

Inwestorzy Indywidualni złożą zapisy na Akcje Oferowane po Cenie Maksymalnej (zob. pkt 16.6 „*Warunki Oferty – Cena Maksymalna, Ustalenie Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych*" poniżej). Ostateczna Cena Akcji Oferowanych zostanie ustalona przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego (działających łącznie) w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami, po przeprowadzeniu procesu budowania księgi popytu dla Inwestorów Instytucjonalnych i będą wyrażone w PLN. Wśród czynników uwzględnianych przy ustalaniu Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych, oprócz panujących warunków rynkowych, będą historyczne wyniki Spółki, szacunki dotyczące jej potencjału biznesowego i perspektyw zysków, ocena kierownictwa Spółki oraz uwzględnienie powyższych czynników w odniesieniu do wyceny rynkowej spółek z pokrewnych branż.

Następujący Inwestorzy są uprawnieni do udziału w Ofercie:

(i) Inwestorzy Indywidualni oraz

(ii) Inwestorzy Instytucjonalni.

Oscar Kazanelson zamierza złożyć deklarację popytu w procesie budowania księgi popytu, a następnie zapis na Akcje Oferowane zgodnie z zasadami właściwymi dla Inwestorów Instytucjonalnych.

Oferta, w zakresie w jakim jest skierowana do Inwestorów Indywidualnych, będzie prowadzona wyłącznie w Polsce jako Oferta Krajowa. Inwestorom Indywidualnym będą oferowane i mogą zostać przydzielone wyłącznie Akcje Sprzedawane. Inwestorom Instytucjonalnym będą oferowane zarówno Nowe Akcje, jak i Akcje Sprzedawane a poszczególnym Inwestorom Instytucjonalnym mogą zostać przydzielone (i) wyłącznie Nowe Akcje albo wyłącznie Akcje Sprzedawane, lub (ii) zarówno Nowe Akcje lub Akcje Sprzedawane (w dowolnej proporcji). Na Datę Prospektu oczekuje się, że Inwestorom Indywidualnym zostanie przydzielone do ok. 10% łącznej liczby Akcji Oferowanych, które zostaną ostatecznie zaoferowane w ramach Oferty. Powyższa wartość procentowa może zostać zmieniona przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego zgodnie z rekomendacją Globalnych Współkoordynatorów. Zamiarem Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego jest przydzielenie Nowych Akcji i Akcji Sprzedawanych w proporcjach ustalonych przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, przy czym Nowe Akcje będą miały pierwszeństwo w przydziale przed Akcjami Sprzedawanymi.

Oferta nie przewiduje preferencyjnego traktowania określonych rodzajów Inwestorów ani żadnych konkretnych grup powiązanych przy przydziale Akcji Oferowanych, z zastrzeżeniem informacji wskazanych poniżej dotyczących składania zapisów przez Oscara Kazanelsona. Międzynarodowi Inwestorzy Instytucjonalni, którzy zamierzają złożyć zapis na Akcje Oferowane, powinni zapoznać się z odpowiednimi przepisami prawa kraju ich pochodzenia, jak również z informacjami dotyczącymi ograniczeń mających zastosowanie do oferty Akcji Oferowanych zawartymi w Prospekcie w rozdziale 18 „*Ograniczenia* w *zakresie oferowania akcji Oferowanych*".

Oferta nie będzie kierowana do: (i) obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji, przy czym ograniczenie to nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego UE, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim UE, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii; oraz (ii) obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi, przy czym ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego UE lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim UE.

Oferta nie będzie kierowana do podmiotów objętych sankcjami nakładanymi lub egzekwowanymi przez rząd Stanów Zjednoczonych (w tym przez Urząd Kontroli Aktywów Zagranicznych Departamentu Skarbu USA (ang. *Office of Foreign Assets Control of the U.S. Department of the Treasury*) lub Departament Stanu USA (ang. *U.S. Department of State*), Radę Bezpieczeństwa Organizacji Narodów Zjednoczonych, Unię Europejską (lub jej państwa członkowskie), Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji lub inne właściwe organy ds. sankcji („**Sankcje**"), a w szczególności Akcje Oferowane nie są i nie będą oferowane podmiotom z siedzibą lub miejscem zamieszkania w kraju, regionie lub na terytorium objętym Sankcjami, w tym między innymi w obwodzie krymskim w Ukrainie, tzw. Donieckiej Republice

Ludowej, tzw. Ługańskiej Republice Ludowej, na Kubie, w Iranie, Korei Północnej, Syrii, Rosji i Białorusi, oraz na obszarach obwodów zaporoskiego i chersońskiego niekontrolowanych przez rząd Ukrainy.

Szczegółowe informacje dotyczące zawieszenia Oferty lub odstąpienia od Oferty, a także konsekwencji dla składania zapisów na Akcje Oferowane wynikających z któregokolwiek z tych zdarzeń, znajdują się w pkt 16.4 „*Zawieszenie Oferty*" lub 16.3 „*Odstąpienie od Oferty*" poniżej.

Informacje na temat Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych, a także ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane w ramach Oferty i które zostaną zaoferowane Inwestorom Indywidualnym i Inwestorom Instytucjonalnym będą opublikowane w Dacie Ustalenia Ceny (zdefiniowanej poniżej) w taki sam sposób jak Prospekt (tj. w formie elektronicznej z możliwością wyszukiwania na stronie internetowej Spółki pod adresem: www.robyg.pl), po zakończeniu procesu budowania księgi popytu dla Inwestorów Instytucjonalnych).

Jednocześnie w ramach Oferty ani Spółka, ani Akcjonariusz Sprzedający nie planują prowadzenia subskrypcji lub plasowania (o charakterze prywatnym lub publicznym) innych papierów wartościowych tej samej klasy co Akcje Oferowane.

W związku z Ofertą Firma Inwestycyjna oraz inne podmioty biorące udział w Ofercie będą przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień dyrektywy MiFID II, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 listopada 2024 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków państwowych prowadzących działalność maklerską, banków, o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych.

Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej, podmioty biorące udział w oferowaniu Akcji Oferowanych w ramach Oferty:

- dokonują oceny odpowiedniości i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom oraz dokonując takiej oceny, biorą pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- na podstawie informacji o kliencie dokonują przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej; oraz
- jeśli w stosunku do danego klienta Akcje Oferowane znajdą się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy podmiotów biorących udział w oferowaniu Akcji Oferowanych w ramach Oferty nie będą oferować mu nabycia Akcji Oferowanych, jednakże taki klient może nabyć Akcje Oferowane z własnej inicjatywy.

Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej, w przypadku, gdy Akcje Oferowane znajdą się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, rekomendowanie Akcji Oferowanych temu klientowi będzie niedozwolone, a ich nabycie lub objęcie może nastąpić z wyłącznej inicjatywy klienta.

16.2. Przewidywany harmonogram Oferty

Poniższy harmonogram określa oczekiwane kluczowe daty związane z Ofertą. Wszystkie terminy, o których mowa w niniejszym harmonogramie, w tym daty otwarcia i zamknięcia okresów składania zapisów na Akcje Oferowane, zostały ustalone w oparciu o czas lokalny w Warszawie (CEST) i mogą zostać zmienione przez Spółkę oraz Akcjonariusza Sprzedającego, działających łącznie po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami.

16 czerwca 2026 r.	zawarcie Umowy o Gwarantowanie Oferty publikacja Prospektu, w tym Ceny Maksymalnej
17-23 czerwca 2026 r.	okres przyjmowania zapisów od Inwestorów Indywidualnych (do godziny 16:00 czasu środkowoeuropejskiego (CEST) w dniu 23 czerwca 2026 r.)
17-23 czerwca 2026 r.	proces budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych
w dniu lub około 23 czerwca 2026 r.	publikacja informacji o Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych, ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane w ramach Oferty oraz ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom Inwestorów („**Data Ustalenia Ceny**")
24-26 czerwca 2026 r.	okres przyjmowania zapisów od Inwestorów Instytucjonalnych
do 26 czerwca 2026 r.	dokonanie płatności za Akcje Oferowane obejmowane przez Inwestorów Instytucjonalnych (do godziny 15:00 czasu środkowoeuropejskiego (CEST) w dniu 26 czerwca 2026 r.)
29 czerwca 2026 r.	ewentualne zapisy oraz płatności za Akcje Oferowane składane przez Inwestorów Zastępczych, którzy odpowiedzą na zaproszenia Współkoordynatorów Księgi Popytu albo przez Współkoordynatorów Księgi Popytu lub ich podmioty zależne w wykonaniu zobowiązań wynikających z Umowy o Gwarantowanie Oferty
29 czerwca 2026 r.	przydział Akcji Oferowanych („**Data Przydziału**"), w tym przydział akcji Inwestorom Indywidualnym za pośrednictwem systemu GPW

w dniu lub około 2 lipca 2026 r.	przewidywany pierwszy dzień notowania Istniejących Akcji (w tym Akcji Sprzedawanych) oraz Praw do Akcji (termin ten jest uzależniony m.in. od przebiegu postępowań prowadzonych przez KDPW oraz GPW w związku z dopuszczeniem i wprowadzeniem Akcji Istniejących, w tym Akcji Sprzedawanych, i Praw do Akcji, do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez GPW)
po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez sąd rejestrowy oraz po przeprowadzeniu procesu dotyczącego dopuszczenia i rejestracji Nowych Akcji przed KDPW i GPW	przewidywane zapisanie Nowych Akcji na rachunkach papierów wartościowych inwestorów posiadających Prawa do Akcji

Informacja o zmianach w proponowanym harmonogramie Oferty zostanie podana do wiadomości publicznej zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie w formie komunikatu aktualizującego opublikowanego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, na stronie internetowej Spółki (www.robyg.pl), chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa wymagają opublikowania takiej informacji w formie suplementu do Prospektu (po jego zatwierdzeniu przez KNF) zgodnie z art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego.

Jeżeli decyzja o zmianie proponowanego harmonogramu Oferty zostanie podjęta po przeprowadzeniu procesu budowania księgi popytu, ale przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów Inwestorów Instytucjonalnych, Spółka i Akcjonariusz Sprzedający (działający łącznie), po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, mogą ponownie przeprowadzić proces budowania księgi popytu, w którym to przypadku ustalą, czy uprzednio złożone deklaracje i zaproszenia do składania zapisów zachowają ważność, czy też wygasną. Informacje takie zostaną opublikowane w formie suplementu do Prospektu (po jego zatwierdzeniu przez KNF). W przypadku publikacji suplementu do Prospektu, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Inwestorzy będą uprawnieni do wycofania złożonych przez siebie zapisów zgodnie z art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego.

Każda zmiana terminu rozpoczęcia przyjmowania zapisów i podanie takiej informacji do publicznej wiadomości nastąpi nie później niż w ostatnim dniu poprzedzającym pierwotny termin (zgodnie z harmonogramem Oferty na dzień publikacji takiej informacji) rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane. Każda zmiana terminu zakończenia przyjmowania zapisów i podanie do wiadomości informacji o zmienionym terminie nastąpi nie później niż w ostatnim dniu pierwotnego terminu (zgodnie z harmonogramem Oferty na dzień publikacji takiej informacji) zakończenia przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane.

Zmiana harmonogramu Oferty nie będzie traktowana jako odwołanie, zawieszenie lub odstąpienie od Oferty.

16.3. Odstąpienie od Oferty

W dowolnym momencie przed rozpoczęciem okresu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane od Inwestorów Indywidualnych, Spółka i Akcjonariusz Sprzedający (działając łącznie), w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami, mogą odstąpić od Oferty bez podawania przyczyn takiej decyzji, tym samym skutecznie odwołując Ofertę.

Od dnia rozpoczęcia okresu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane od Inwestorów Indywidualnych do Daty Przydziału (ale przed terminem złożenia zleceń rozliczeniowych w celu przeniesienia Akcji Oferowanych na rachunki papierów wartościowych Inwestorów Instytucjonalnych i Inwestorów Indywidualnych, tj. przed godziną 8:00 czasu warszawskiego (CEST) w tym dniu), Spółka i Akcjonariusz Sprzedający (działając łącznie), w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami, mogą odstąpić od Oferty, jeżeli jest to uzasadnione ważnymi powodami, w tym między innymi: (i) wystąpieniem nagłej lub nieprzewidywalnej zmiany sytuacji gospodarczej lub politycznej w Polsce lub za granicą, która może mieć istotny niekorzystny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę lub działalność Spółki (np. akty terroryzmu, wojny, klęski żywiołowe lub epidemie); (ii) wystąpieniem nagłej lub nieprzewidywalnej zmiany lub zdarzenia innego niż wskazane w punkcie (i) powyżej, które mogłoby mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Spółki lub które mogłoby skutkować poniesieniem przez Spółkę istotnej szkody lub jakimkolwiek istotnym zakłóceniem jej działalności; (iii) wystąpieniem istotnej niekorzystnej zmiany w działalności, sytuacji finansowej lub wynikach operacyjnych Spółki; (iv) zawieszeniem lub istotnym ograniczeniem obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na jakiejkolwiek innej giełdzie papierów wartościowych, jeżeli takie okoliczności mogłyby mieć istotny niekorzystny wpływ na Ofertę; (v) niezadowalającym poziomem zainteresowania Akcjami Oferowanymi w procesie budowania księgi popytu w odniesieniu do liczby lub ceny Akcji Oferowanych; (vi) niemożnością osiągnięcia w wyniku przeprowadzenia Oferty wystarczającej, w ocenie Globalnych Współkoordynatorów, prognozowanej liczby Akcji Oferowanych w obrocie na GPW, która nie zapewniałaby odpowiedniej płynności obrotu Akcjami; (vii) niekorzystną sytuacją na rynku finansowym; (viii) rozwiązaniem Umowy o Gwarantowanie Oferty, lub (ix) innymi nieprzewidzianymi przyczynami powodującymi, że przeprowadzenie Oferty lub przydział Akcji Oferowanych byłyby niemożliwe lub niekorzystne z punktu widzenia interesu Spółki lub Akcjonariusza Sprzedającego lub powodowałyby zwiększone ryzyko inwestycyjne dla Inwestorów nabywających Akcje Oferowane.

Odstąpienie od Oferty nie będzie możliwe po Dacie Przydziału.

Decyzja o odstąpieniu od Oferty może zostać podjęta wyłącznie przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego (działających łącznie), w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami, w odniesieniu do wszystkich Akcji Oferowanych.

Odstąpienie od Oferty będzie równoznaczne z odstąpieniem przez Spółkę od ubiegania się o dopuszczenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez GPW.

W przypadku, gdy Spółka i Akcjonariusz Sprzedający (działający łącznie), w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami, podejmą decyzję o odstąpieniu od Oferty, stosowna informacja zostanie podana do publicznej wiadomości zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, tj. w formie komunikatu aktualizującego do Prospektu opublikowanego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt oraz w formie raportu zgodnie z art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie (zgodnie z Rozporządzeniem MAR), pod warunkiem zapewnienia Spółce w tym czasie dostępu do Elektronicznego Systemu Przekazywania Informacji (ESPI) wykorzystywanego przez spółki publiczne do publikacji raportów.

Jeżeli Oferta zostanie odwołana po rozpoczęciu okresu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane, wszelkie otrzymane zapisy na Akcje Oferowane zostaną uznane za nieważne, a odpowiednie wpłaty zostaną zwrócone Inwestorom bez odsetek, odszkodowań i innych rekompensat, w terminie siedmiu dni od daty publikacji informacji o decyzji o odwołaniu Oferty.

Ani Spółka, ani Akcjonariusz Sprzedający, ani Globalni Współkoordynatorzy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiekolwiek konsekwencje (w tym między innymi za straty, szkody lub utracone korzyści) poniesione przez osoby trzecie (w tym Inwestorów) lub ich podmioty powiązane w odniesieniu do lub w związku z takim zawieszeniem, odwołaniem lub zmianą warunków (w tym harmonogramu) Oferty.

16.4. Zawieszenie Oferty

Decyzja o zawieszeniu Oferty, bez podania przyczyny, może zostać podjęta w dowolnym momencie przed rozpoczęciem okresu przyjmowania zapisów od Inwestorów Indywidualnych przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego (działających łącznie) po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami. Ofertę można zawiesić wyłącznie w całości w odniesieniu do wszystkich Akcji Oferowanych. Spółka i Akcjonariusz Sprzedający (działając łącznie) w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami, mogą ustalić nowy harmonogram Oferty w momencie zawieszenia Oferty lub później.

Po rozpoczęciu okresu przyjmowania zapisów od Inwestorów Indywidualnych do Daty Przydziału (ale przed terminem złożenia zleceń rozliczeniowych w celu przeniesienia Akcji Oferowanych na rachunki papierów wartościowych Inwestorów Instytucjonalnych i Inwestorów Indywidualnych, tj. przed godziną 8:00 czasu warszawskiego (CEST) w tym dniu), Spółka i Akcjonariusz Sprzedający (działający łącznie), w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami, mogą zawiesić Ofertę wyłącznie z ważnych powodów. Spółka i Akcjonariusz Sprzedający (działający łącznie) po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, mogą ustalić nowy harmonogram Oferty w momencie zawieszenia Oferty lub później. Do ważnych powodów należą w szczególności zdarzenia, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie Oferty lub powodować zwiększone ryzyko inwestycyjne dla nabywców Akcji Oferowanych, w tym, między innymi, powody odstąpienia od Oferty wymienione powyżej.

W przypadku podjęcia decyzji o zawieszeniu Oferty przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane od Inwestorów Indywidualnych, informacja w tym zakresie zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego do Prospektu. Komunikat aktualizujący zostanie jednocześnie przekazany do KNF. Informacja o zawieszeniu Oferty po rozpoczęciu okresu przyjmowania zapisów od Inwestorów Indywidualnych zostanie podana do publicznej wiadomości zgodnie z art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego w formie suplementu do Prospektu (po jego zatwierdzeniu przez KNF). Suplement zostanie opublikowany w ten sam sposób, w jaki został opublikowany Prospekt i będzie dostępny na stronie internetowej Spółki pod adresem: www.robyg.pl.

Ani Spółka, ani Akcjonariusz Sprzedający, ani Globalni Współkoordynatorzy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiekolwiek konsekwencje (w tym między innymi za straty, szkody lub utracone korzyści) poniesione przez osoby trzecie (w tym Inwestorów) lub ich podmioty powiązane w odniesieniu do lub w związku z takim zawieszeniem, odwołaniem lub zmianą warunków (w tym harmonogramu) Oferty.

Zawieszenie lub wznowienie Oferty przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego, w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami, spowoduje zawieszenie lub wznowienie Oferty zarówno Nowych Akcji, jak i Akcji Sprzedawanych. Zawieszenie Oferty wyłącznie w odniesieniu do, odpowiednio, Akcji Sprzedawanych lub Nowych Akcji i kontynuowanie Oferty w ograniczonym zakresie nie jest możliwe.

16.5. Suplementy do Prospektu

Każdy nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Akcji Oferowanych i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między zatwierdzeniem Prospektu a zakończeniem okresu oferowania lub rozpoczęciem obrotu na rynku regulowanym, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi później, zostaną udostępnione w formie suplementu do Prospektu. Suplement taki będzie podlegał zatwierdzeniu przez KNF i zostanie opublikowany w taki sam sposób jak Prospekt i będzie dostępny na stronie internetowej Spółki pod adresem: www.robyg.pl. W przypadku, gdy suplement do Prospektu zostanie opublikowany po wyrażeniu przez Inwestorów zgody na nabycie Akcji Oferowanych, inwestorom, którzy taką zgodę wyrazili, przysługuje prawo do jej wycofania, z którego mogą skorzystać w terminie trzech dni roboczych po publikacji suplementu, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Akcji Sprzedawanych i Praw do Akcji, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego (działających łącznie). Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Prospektu.

W takim przypadku i w razie potrzeby Data Przydziału (oraz pozostały harmonogram Oferty) zostanie dostosowana w celu umożliwienia Inwestorom wycofania złożonych zapisów. W przypadku wycofania przez Inwestora złożonego zapisu dokonane wpłaty zostaną mu zwrócone bez odsetek i odszkodowań nie później niż w terminie siedmiu dni od daty wycofania zapisu.

Jeżeli po dacie zatwierdzenia Prospektu przez KNF, a przed dniem jego publikacji, sporządzenie suplementów do Prospektu będzie prawnie wymagane, wraz z Prospektem zostaną opublikowane jako odrębne dokumenty, wszystkie suplementy do Prospektu zatwierdzone do tego dnia przez KNF.

16.6. Cena Maksymalna oraz ustalenie Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych

Spółka i Akcjonariusz Sprzedający (działający łącznie), po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, ustalili maksymalną cenę ofertową Akcji Oferowanych na potrzeby składania zapisów przez Inwestorów Indywidualnych, która wynosi 36,00 PLN za jedną Akcję Oferowaną („**Cena Maksymalna**").

Ostateczna cena Akcji Oferowanych („**Ostateczna Cena Akcji Oferowanych")** zostanie ustalona przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego (działających łącznie), w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami, po przeprowadzeniu procesu budowania księgi popytu dla Inwestorów Instytucjonalnych. Ostateczna Cena Akcji Oferowanych będzie wyrażona w PLN. W trakcie procesu budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych zaproszonych przez Globalnych Współkoordynatorów, tacy Inwestorzy Instytucjonalni będą składać deklaracje wskazujące liczbę Akcji Oferowanych, które zamierzają nabyć, oraz cenę, którą są gotowi zapłacić. Na podstawie tych deklaracji zostanie przygotowany arkusz cenowy, a złożone deklaracje zostaną następnie ocenione pod kątem wysokości oferowanej ceny oraz liczby Akcji Oferowanych, które poszczególni Inwestorzy Instytucjonalni zadeklarowali zamiar nabycia.

Taki sposób ustalania Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych ma co do zasady na celu osiągnięcie ich najwyższego poziomu. Oprócz wysokości oferowanej ceny oraz liczby Akcji Oferowanych, które poszczególni Inwestorzy Instytucjonalni zadeklarują zamiar nabycia, w procesie ustalania ceny uwzględniana będzie między innymi optymalizacja struktury akcjonariatu Spółki, która zostałaby osiągnięta po zakończeniu Oferty przy danej cenie, oraz rodzaj inwestorów składających deklaracje popytu (w tym ich oczekiwany horyzont inwestycyjny i akceptowalny profil ryzyka).

Inwestorzy Indywidualni składają zapisy wyłącznie po Cenie Maksymalnej i nie uczestniczą w procesie budowania księgi popytu.

Proces budowania księgi popytu będzie prowadzony w PLN. Proces budowania księgi popytu zostanie przeprowadzony przed rozpoczęciem okresu przyjmowania zapisów od Inwestorów Instytucjonalnych.

Szczegóły procesu budowania księgi popytu nie zostaną podane do publicznej wiadomości. W celu uzyskania szczegółowych informacji dotyczących udziału w procesie budowania księgi popytu zainteresowani Inwestorzy Instytucjonalni powinni skontaktować się bezpośrednio z Współprowadzącymi Księgę Popytu.

Ostateczna Cena Akcji Oferowanych nie będzie wyższa niż Cena Maksymalna.

Informacja o Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych zostanie przekazana przez Spółkę w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami – zostanie przekazana do KNF i opublikowana w taki sam sposób jak Prospekt oraz będzie dostępna na stronie internetowej Spółki pod adresem: www.robyg.pl.

16.7. Ostateczna liczba Akcji Oferowanych

Najpóźniej w Dacie Ustalenia Ceny, Spółka (w odniesieniu do Nowych Akcji) i Akcjonariusz Sprzedający (w odniesieniu do Akcji Sprzedawanych), w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami, podejmą decyzję o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane w ramach Oferty („**Ostateczna Liczba Akcji Oferowanych**"). Ponadto Spółka (w odniesieniu do Nowych Akcji) i Akcjonariusz Sprzedający (w odniesieniu do Akcji Sprzedawanych), w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami, ustalą ostateczną liczbę Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom Inwestorów. Intencją Spółki, Akcjonariusza Sprzedającego i Globalnych Współkoordynatorów jest, aby do ok. 10% łącznej liczby Akcji Oferowanych, które zostaną ostatecznie zaoferowane w ramach Oferty zostało wstępnie przydzielonych Inwestorom Indywidualnym.

Zamiarem Spółki oraz Akcjonariusza Sprzedającego jest ustalenie Ostatecznej Liczby Akcji Oferowanych w taki sposób, aby łączna liczba Akcji Oferowanych nabytych w Ofercie stanowiła maksymalnie ok. 31,9% kapitału zakładowego Spółki po rejestracji Nowych Akcji (przy założeniu emisji przez Spółkę maksymalnej liczby Nowych Akcji).

Ostateczna liczba Nowych Akcji zostanie określona: (i) przez Zarząd na podstawie upoważnienia udzielonego Zarządowi zgodnie z Uchwałą Emisyjną w związku z art. 432 § 4 Kodeksu spółek handlowych; lub (ii) jeżeli Zarząd nie skorzysta z upoważnienia, o którym mowa w pkt (i) powyżej, będzie ona równa maksymalnej liczbie Nowych Akcji określonej w Uchwale Emisyjnej, tj. wyniesie 9.646.706 Nowych Akcji. Zarząd zamierza skorzystać z udzielonego upoważnienia i określić ostateczną liczbę Nowych Akcji, jednakże na Datę Prospektu ostateczna liczba Nowych Akcji nie została określona.

Informacje o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w ramach Oferty oraz ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom Inwestorów (Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych) zostaną opublikowane wraz z informacją o Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych zgodnie z art. 21 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego w taki sam sposób jak Prospekt oraz będą dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem: www.robyg.pl.

16.8. Zasady składania Zapisów

Informacje ogólne

Zapisy na Akcje Oferowane są bezwarunkowe i nieodwołalne (z zastrzeżeniem prawa do wycofania zapisu, patrz pkt 16.5 „*Warunki Oferty - Suplementy do Prospektu*"), nie mogą zawierać żadnych zastrzeżeń ani dodatkowych warunków ich realizacji oraz są wiążące dla Inwestorów składających zapisy do dnia przydziału Akcji Oferowanych przez Spółkę (w odniesieniu do Nowych Akcji) i Akcjonariusza Sprzedającego (w odniesieniu do Akcji Sprzedawanych) lub do dnia ewentualnego wycofania się z Oferty.

Złożenie zapisu jest równoznaczne z potwierdzeniem przez potencjalnego Inwestora, że Inwestor, m.in.: (i) zapoznał się z Prospektem; (ii) zaakceptował warunki Oferty; (iii) w przypadku Inwestora składającego zapis na Nowe Akcje - zaakceptował Statut Spółki; oraz (iv) zgodził się na przydzielenie mniejszej liczby Akcji Oferowanych niż liczba Akcji Oferowanych, na które złożył zapis, lub na nieprzydzielenie żadnych Akcji Oferowanych lub na przydzielenie Praw do Akcji w przypadkach i zgodnie z warunkami określonymi w Prospekcie.

Ponadto każdy Inwestor składający zapis na Akcje Oferowane będzie zobowiązany wskazać w formularzu zapisu wszystkie wymagane informacje oraz złożyć wszystkie wymagane oświadczenia i upoważnienia, w tym upoważnienie dla Firmy Inwestycyjnej oraz firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy do przekazywania informacji stanowiących tajemnicę zawodową, w tym informacji dotyczących zapisów na Akcje Oferowane, w zakresie niezbędnym do realizacji Oferty, oraz upoważnienie dla Firmy Inwestycyjnej, firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy, Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego do otrzymywania takich informacji, a wyłącznie w przypadku osób fizycznych wyrazili zgodę na przetwarzanie ich danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty oraz zapewnienia zgodności z właściwymi przepisami prawa.

W przypadku, gdy w formularzu zapisu zabraknie którejkolwiek z powyższych lub innych niezbędnych informacji, lub jeśli podane zostaną nieprawdziwe lub niepoprawne informacje, zapis Inwestora może zostać uznany za nieważny. Decyzja czy dane wskazane w zapisie mogą spowodować nieważność danego zapisu, zależeć będzie od charakteru i zakresu braków lub nieprawidłowości występujących w zapisie. Zapis może zostać uznany za nieważny na podstawie uzasadnionej decyzji pracownika firmy inwestycyjnej. Wszystkie konsekwencje, w tym nieważność zapisów, wynikające z błędnego wypełnienia formularzy zapisów na Akcje Oferowane, w tym instrukcji dotyczących deponowania Akcji Oferowanych, ponosić będą Inwestorzy.

Inwestor jest związany zapisem na Akcje Oferowane od momentu jego złożenia do Daty Przydziału. Inwestor przestaje być związany zapisem, jeśli Spółka i Akcjonariusz Sprzedający (działający łącznie), w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami, wycofają się z Oferty.

Inwestorzy nie ponoszą żadnych dodatkowych kosztów ani podatków w związku ze składaniem zapisów na Akcje Oferowane, z wyjątkiem kosztów (jeśli występują) związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych (chyba że taki Inwestor już posiada taki rachunek) oraz wszelkich prowizji maklerskich należnych na podstawie stosownych umów lub zgodnie z regulaminem podmiotu przyjmującego takie zapisy, a także opłat na rzecz Globalnych Współkoordynatorów w związku ze składaniem i przedpłacaniem zbiorczego zapisu przez Współprowadzących Księgę Popytu, działających na rzecz Międzynarodowych Inwestorów Instytucjonalnych lub Kwalifikowanych Nabywców Instytucjonalnych. Więcej informacji dotyczących niektórych kwestii podatkowych znajduje się w rozdziale 20 „*Opodatkowanie*".

Inwestorzy Indywidualni

Techniczny przydział Akcji Sprzedawanych dla Inwestorów Indywidualnych zostanie przeprowadzony za pośrednictwem systemu GPW, w związku z czym Inwestor Indywidualny zainteresowany złożeniem zapisu na Akcje Oferowane musi posiadać rachunek papierów wartościowych otwarty w firmie inwestycyjnej, w której dany Inwestor Indywidualny złoży zapis, a która jest Członkiem Konsorcjum Detalicznego (zdefiniowanego poniżej) oraz umowę o przyjmowanie i przekazywanie zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych z taką firmą inwestycyjną. Inwestorzy Indywidualni zamierzający złożyć zapis na Akcje Oferowane, którzy nie posiadają rachunków papierów wartościowych, powinni otworzyć takie rachunki przed złożeniem zapisu. W przypadku, gdy rachunek jest prowadzony przez bank powierniczy, zapis powinien być złożony zgodnie z zasadami składania zapisów przez klientów banku powierniczego oraz obowiązującymi w firmie inwestycyjnej, za pośrednictwem której Inwestor Indywidualny składa zapis. W przypadku zapisów składanych przez Inwestorów Indywidualnych z rachunków zbiorczych, przyjmowanie zapisów na Akcje Oferowane zostanie przeprowadzone zgodnie z zasadami podmiotów prowadzących takie rachunki zbiorcze.

Inwestorzy Indywidualni będą składać zapisy w Polsce po Cenie Maksymalnej, wskazując liczbę Akcji Oferowanych, które zamierzają nabyć. Zapisy zawierające cenę inną niż Cena Maksymalna będą nieważne.

Zapisy od Inwestorów Indywidualnych będą przyjmowane w punktach obsługi klientów Firmy Inwestycyjnej, jak również w punktach obsługi klientów firm inwestycyjnych, które przystąpią do konsorcjum detalicznego i będą przyjmować zapisy na Akcje Oferowane od Inwestorów Indywidualnych (łącznie „**Konsorcjum Detaliczne**", a indywidualnie „**Członek Konsorcjum Detalicznego**"), zgodnie z ich wewnętrznymi procedurami i zasadami mającymi zastosowanie do danego Członka Konsorcjum Detalicznego. W przypadku, gdy po dacie rozpoczęcia okresu zapisów dla Inwestorów Indywidualnych lista członków Konsorcjum Detalicznego ulegnie zmianie, w tym w zakresie dołączenia nowych członków, zmiany te zostaną upublicznione w formie aktualizacji listy członków Konsorcjum Detalicznego na stronie internetowej Spółki. Członkowie Konsorcjum Detalicznego będą członkami GPW.

Zapisy muszą być składane na formularzach zapisu dostępnych w punktach obsługi klientów Członków Konsorcjum Detalicznego lub za pomocą faksu, telefonu lub innych środków komunikacji elektronicznej, jeśli dany Członek Konsorcjum Detalicznego przewiduje taką formę składania zapisów. W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności w zakresie: (i) dokumentów wymaganych do złożenia zapisu przez ustawowych przedstawicieli, pełnomocników i/lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów; oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy Indywidualni powinni skontaktować się z firmą inwestycyjną, w której zamierzają złożyć zapisy.

Zapisy na Akcje Oferowane nie mogą zawierać żadnych dodatkowych warunków ich realizacji. Inwestorzy Indywidualni mogą złożyć więcej niż jeden zapis. Liczba Akcji Oferowanych objętych jednym zapisem złożonym przez danego Inwestora Indywidualnego nie może być wyższa niż 3.460.000 Akcji Oferowanych. Zapis na Akcje Oferowane w liczbie większej niż 3.460.000 Akcji Oferowanych będzie traktowany jako zapis na 3.460.000 Akcji Oferowanych. Zapis złożony przez danego Inwestora Indywidualnego opiewać będzie na liczbę całkowitą Akcji Oferowanych nie mniejszą niż dwadzieścia (20) Akcji Oferowanych. Zapis obejmujący mniej niż dwadzieścia (20) Akcji Oferowanych będzie uważany za nieważny.

Na podstawie przyjętych zapisów Członkowie Konsorcjum Detalicznego złożą w imieniu Inwestorów Indywidualnych odpowiednie zlecenia stanowiące dyspozycje przydziału Akcji Oferowanych lub Praw do Akcji i wprowadzą je do systemu GPW. Firmy inwestycyjne przyjmujące zapisy na Akcje Oferowane są odpowiedzialne za prawidłowość powyższych dyspozycji złożonych w ramach przydziału Akcji Oferowanych z wykorzystaniem systemu GPW.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów przez Inwestorów Indywidualnych, w szczególności: (i) konieczności posiadania umowy o prowadzenie rachunku maklerskiego i umowy o przyjmowanie i przekazywanie zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych; (ii) dokumentów wymaganych w przypadku złożenia zapisu przez przedstawiciela ustawowego, pełnomocnika lub inną osobę działającą w imieniu inwestora;

oraz (iii) możliwości składania zapisów (np. za pośrednictwem Internetu lub telefonicznie), Inwestorzy Indywidualni powinni skontaktować się z Członkiem Konsorcjum Detalicznego przyjmującym zapisy na Akcje Oferowane od Inwestorów Indywidualnych lub punktem przyjmowania zapisów.

Inwestorzy Instytucjonalni

Po zakończeniu procesu budowania księgi popytu Spółka i Akcjonariusz Sprzedający (działający łącznie), po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, wybiorą Inwestorów Instytucjonalnych, którym zostaną wysłane zaproszenia do składania zapisów na Akcje Oferowane, oraz którzy będą uprawnieni do zakupu lub objęcia Akcji Oferowanych w liczbie i rodzaju akcji określonych w zaproszeniu, do złożenia zapisu i do dokonania płatności za Akcje Oferowane na konto wskazane w takim zaproszeniu przez Globalnych Współkoordynatorów.

W przypadku złożenia deklaracji popytu przez Oscara Kazanelsona, otrzyma on zaproszenie do złożenia zapisu na Akcje Oferowane w liczbie wskazanej w deklaracji popytu złożonej w procesie budowania księgi popytu oraz do dokonania wpłaty na Akcje Oferowane po Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych na rachunek wskazany w takim zaproszeniu.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych, którzy zostali zaproszeni do złożenia zapisów na Akcje Oferowane, będą przyjmowane przez Firmę Inwestycyjną lub inne firmy inwestycyjne przyjmujące zapisy zgodnie z warunkami określonymi w zaproszeniu do złożenia zapisów. Zapisy Inwestorów Instytucjonalnych na Akcje Oferowane będą przyjmowane na piśmie na formularzu dostarczonym przez Globalnych Współkoordynatorów lub inne firmy inwestycyjne przyjmujące zapisy. Formularz zapisów będzie także zawierał obowiązkowe instrukcje dotyczące zdeponowania Akcji Oferowanych lub Praw do Akcji na rachunku papierów wartościowych Inwestora. Inwestorzy Instytucjonalni powinni skontaktować się z Współprowadzącym Księgę Popytu, który wysłał zaproszenie, w celu uzyskania informacji na temat szczegółowych warunków składania zapisów, w szczególności dotyczących: (i) dokumentów, które należy złożyć przy składaniu zapisów oraz przedstawicieli ustawowych, pełnomocników i innych osób działających w imieniu Inwestorów Instytucjonalnych; oraz (ii) warunków i sposobu składania zapisów (w tym konieczności podpisania odpowiednich umów o przyjmowanie i przekazywanie zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych oraz składania zapisów).

Każdy Inwestor Instytucjonalny może złożyć jeden lub kilka zapisów na łączną liczbę Akcji Oferowanych wskazaną w zaproszeniu do złożenia zapisów skierowanym do tego Inwestora Instytucjonalnego, a liczba Akcji Oferowanych wskazana w zaproszeniu jest maksymalną liczbą Akcji Oferowanych, na które Inwestor Instytucjonalny może złożyć zapisy (przy czym liczba ta może być różna dla każdego Inwestora Instytucjonalnego). Zapisy, które łącznie obejmują większą liczbę Akcji Oferowanych niż liczba wskazana w zaproszeniu, o którym mowa w poprzednim zdaniu, będą traktowane jako zapisy na maksymalną liczbę Akcji Oferowanych, na które dany Inwestor Instytucjonalny może złożyć zapis. Instytucje zarządzające aktywami w imieniu osób trzecich mogą złożyć jeden zbiorczy zapis w imieniu określonych klientów, dołączając do zapisów listę takich klientów zawierającą dane wymagane w formularzu zapisu. W przypadku złożenia przez Inwestora Instytucjonalnego zapisu na mniejszą liczbę Akcji Oferowanych niż wynikająca z otrzymanego zaproszenia, takiemu Inwestorowi Instytucjonalnemu może zostać przydzielona liczba Akcji Oferowanych wynikająca ze złożonego przez niego zapisu, mniejsza liczba Akcji Oferowanych niż wynikająca ze złożonego przez niego zapisu lub może nie zostać przydzielona żadna Akcja Oferowana, co w każdym przypadku zostanie określone przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego (działających łącznie) po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami.

Instytucje zarządzające aktywami w imieniu osób trzecich mogą złożyć jeden zbiorczy zapis w imieniu określonych klientów, dołączając do zapisu listę takich klientów zawierającą dane wymagane w formularzu zapisu. Zapisy będą przyjmowane na formularzu zapisu w języku polskim lub angielskim (dla osób niebędących polskimi rezydentami) udostępnionym przez Firmę Inwestycyjną lub inne firmy inwestycyjne przyjmujące zapisy.

Międzynarodowi Inwestorzy Instytucjonalni lub Kwalifikowani Nabywcy Instytucjonalni, którzy chcą, aby Współprowadzący Księgę Popytu uwzględnili ich zapisy w zbiorczym zapisie, powinni skontaktować się z odpowiednim Współprowadzącym Księgę Popytu w celu uzyskania szczegółowych informacji dotyczących składania zapisów oraz odpowiadającego procesu płatności, zapisania i rozliczenia Akcji Oferowanych.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Akcje Oferowane będą ponoszone przez Inwestorów składających zapisy na Akcje Oferowane.

Każdy Inwestor Instytucjonalny, który złoży deklarację, ofertę lub zlecenie dotyczące Akcji Oferowanych w procesie budowania księgi popytu (każde „**Zlecenie**"), będzie uważany za składającego oświadczenie, zapewnienie i zobowiązanie wobec każdego z Współprowadzących Księgę Popytu, że o ile takie Zlecenie nie zostanie odwołane i wycofane przed zamknięciem procesu budowania księgi popytu, z chwilą zamknięcia procesu budowania księgi popytu takie Zlecenie będzie uważane za nieodwołalne zobowiązanie do podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do nabycia liczby Akcji Oferowanych, o której zostanie następnie powiadomiony, po Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych (do wszelkich limitów określonych w Zleceniu) oraz zgodnie z instrukcjami odpowiedniego powiadamiającego Współprowadzącego Księgę Popytu. Każdy z Współprowadzących Księgę Popytu będzie polegał na prawdziwości i dokładności powyższych oświadczeń, zapewnień i zobowiązań.

16.9. Zasady płatności za Akcje Oferowane

Płatności za Akcje Oferowane nie są oprocentowane.

Inwestorzy Indywidualni

Inwestorzy Indywidualni składający zapisy na Akcje Oferowane są zobowiązani do dokonania płatności w PLN, najpóźniej w momencie składania zapisów, w kwocie odpowiadającej iloczynowi (i) liczby Akcji Oferowanych, na które złożył zapis Inwestor Indywidualny i (ii) Ceny Maksymalnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską firmy inwestycyjnej przyjmującej zapisy. Płatność za Akcje Oferowane musi być dokonana w PLN, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w danej firmie inwestycyjnej przyjmującej zapisy na Akcje Oferowane.

Zapis Inwestora Indywidualnego, który nie zostanie opłacony w pełni i w terminie, jest nieważny.

Środki na zapłatę za Akcje Oferowane objęte zapisem, powiększone o prowizję maklerską (jeśli występuje), będą blokowane w momencie składania zapisu na rachunku pieniężnym prowadzonym dla rachunku papierów wartościowych danego Inwestora Indywidualnego przez firmę inwestycyjną przyjmującą zapis.

Wcześniej nieuregulowane należności nie mogą stanowić formy płatności za Akcje Oferowane. Jeżeli środki na tym rachunku są niewystarczające, zapis nie zostanie przyjęty.

Inwestorzy Instytucjonalni

Inwestorzy Instytucjonalni są zobowiązani do dokonania płatności za złożone zapisy do dnia i godziny określonych w skierowanych do nich zaproszeniach do złożenia zapisów na Akcje Oferowane, w PLN, w kwocie odpowiadającej iloczynowi liczby Akcji Oferowanych, na które zapis złożył Inwestor Instytucjonalny i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych, zgodnie z instrukcjami zawartymi w zaproszeniu do złożenia zapisów. Płatności związane z zapisami na Akcje Oferowane powinny być dokonywane przelewem bankowym w PLN na konto podane w zaproszeniu do złożenia zapisów. Datą płatności jest dzień, w którym odpowiednia kwota zostanie zaksięgowana na tym koncie.

Jeśli zapis na Akcje Oferowane nie zostanie opłacony w pełni przez Inwestora Instytucjonalnego, taki zapis może zostać uznany za nieważny lub inwestorowi zostaną przydzielone Akcje Oferowane, które zostały w pełni opłacone, tzn. Inwestor Instytucjonalny może otrzymać Akcje Oferowane w liczbie odpowiadającej ilorazowi wpłaconej kwoty przez Inwestora Instytucjonalnego i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych, po zaokrągleniu w dół do najbliższej liczby całkowitej, lub w liczbie mniejszej niż ta, za którą dokonano płatności, lub nie otrzymać żadnych Akcji Oferowanych, co w każdym przypadku zostanie określone przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego (działających łącznie) po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami. Różnica między kwotą wpłaconą przez takiego Inwestora Instytucjonalnego a iloczynem liczby Akcji Oferowanych przydzielonych temu Inwestorowi Instytucjonalnemu i Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych zostanie zwrócona temu Inwestorowi Instytucjonalnemu. Każda decyzja dotycząca przydziału Akcji Oferowanych poszczególnym Inwestorom Instytucjonalnym będzie podejmowana według uznania i będzie podejmowana przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami po zakończeniu procesu budowania księgi popytu.

Międzynarodowi Inwestorzy Instytucjonalni lub Kwalifikowani Nabywcy Instytucjonalni, którzy chcą, aby Współprowadzący Księgę Popytu działający na rachunek Międzynarodowych Inwestorów Instytucjonalnych lub Kwalifikowanych Nabywców Instytucjonalnych uwzględnili ich zapisy, w ramach zbiorczego zapisu na Akcje Oferowane, na ich rachunek, powinni skontaktować się z odpowiednim Współprowadzącym Księgę Popytu działającym na rachunek Międzynarodowych Inwestorów Instytucjonalnych lub Kwalifikowanych Nabywców Instytucjonalnych w celu uzyskania szczegółowych informacji na temat płatności za Akcje Oferowane i procesu rozliczenia Akcji Oferowanych na ich rzecz.

16.10. Przydział Akcji Oferowanych

Wszelkie decyzje dotyczące: (i) liczby Akcji Oferowanych przydzielonych poszczególnym kategoriom Inwestorów oraz (ii) przydziału Akcji Oferowanych poszczególnym Inwestorom Instytucjonalnym, będą podejmowane według uznania i będą należały do wyłącznej kompetencji Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, po zakończeniu procesu budowania księgi popytu.

Spółka i Akcjonariusz Sprzedający nie zamierzają dokonać przydziału Akcji Oferowanych w sposób, który prowadziłby do bezpośredniego lub pośredniego nabycia lub osiągnięcia przez któregokolwiek z inwestorów istotnego uczestnictwa w Spółce lub nabycia przez któregokolwiek z inwestorów dominacji nad Spółką.

Po podaniu do publicznej wiadomości ostatecznej liczby Akcji Oferowanych, które będą oferowane poszczególnym kategoriom Inwestorów, Spółka i Akcjonariusz Sprzedający (działając łącznie) zastrzegają sobie prawo do przeniesienia Akcji Oferowanych pomiędzy poszczególnymi kategoriami Inwestorów, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami,

pod warunkiem że przenoszone będą jedynie następujące kategorie Akcji Oferowanych: (i) Akcje Oferowane, które nie zostały objęte prawidłowo złożonymi i opłaconymi zapisami; lub (ii) Akcje Oferowane, które nie zostały nabyte przez Inwestorów w wyniku wycofania przez nich zapisów, zgodnie z odpowiednimi postanowieniami Prospektu. Takie przeniesienia nie wpłyną na ostateczną liczbę Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty.

Inwestorzy Indywidualni

Przydział Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym będzie dokonany zgodnie z prawidłowo złożonymi i opłaconymi zapisami. Techniczne przydzielenie Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym zostanie przeprowadzone za pośrednictwem systemu GPW na podstawie odrębnej umowy zawartej pomiędzy Spółką, Akcjonariuszem Sprzedającym, Firmą Inwestycyjną i GPW.

Inwestorowi Indywidualnemu mogą zostać przydzielone wyłącznie Akcje Sprzedawane.

Akcje Oferowane zostaną przydzielone tylko tym Inwestorom Indywidualnym, którzy prawidłowo złożyli i opłacili zapisy na Akcje Oferowane po Cenie Maksymalnej, powiększonej o prowizję (jeśli będzie miała zastosowanie) firmy inwestycyjnej przyjmującej zapisy. Jeśli liczba Akcji Oferowanych, na które zapisy złożyli Inwestorzy Indywidualni nie przekroczy liczby Akcji Oferowanych oferowanych tym Inwestorom, Akcje Oferowane zostaną przydzielone Inwestorom Indywidualnym w liczbie odpowiadającej prawidłowo złożonym i opłaconym zapisom. Jeśli Inwestorzy Indywidualni złożą ważne zapisy na Akcje Oferowane (które pozostaną ważne do sesji rozliczeniowej GPW dla Inwestorów Indywidualnych), które razem będą stanowiły większą liczbę niż liczba Akcji Oferowanych oferowanych tym Inwestorom, przydział Akcji Oferowanych będzie dokonany na podstawie proporcjonalnej redukcji każdego złożonego zapisu. Części ułamkowe Akcji Oferowanych (po proporcjonalnej redukcji, jeśli dotyczy) będą zaokrąglane w dół do najbliższej liczby całkowitej, z zastrzeżeniem, że każde takie zapisy będą traktowane oddzielnie w celu przydziału Akcji Oferowanych.

Akcje nieprzyznane w wyniku zaokrągleń zostaną przydzielone Inwestorom Indywidualnym zgodnie z zasadami przydziału stosowanymi przez GPW. Inwestorom Indywidualnym nie gwarantuje się minimalnej wielkości pojedynczego przydziału.

Środki pieniężne Inwestorów Indywidualnych, którym nie przyznano żadnych Akcji Oferowanych lub których zapisy na Akcje Oferowane proporcjonalnie zredukowano lub uznano za nieważne lub wynikające z ewentualnej różnicy pomiędzy Ceną Maksymalną a Ostateczną Ceną Akcji Oferowanych, pozostaną na rachunku pieniężnym danego inwestora u Członka Konsorcjum Detalicznego przyjmującego dany zapis. Środki te zostaną odblokowane w dniu przydziału Akcji Oferowanych przez GPW lub w dniu następnym, po otrzymaniu przez Członka Konsorcjum Detalicznego przyjmującego zapis kart umów z GPW. Środki będą zwracane bez odsetek i odszkodowań w związku z kosztami poniesionymi przez Inwestorów Indywidualnych w trakcie składania zapisów na Akcje Oferowane.

Inwestorzy Indywidualni uczestniczący w Ofercie będą mieli dostęp do informacji o liczbie przydzielonych im Akcji Oferowanych przez danego Członka Konsorcjum Detalicznego prowadzącego ich rachunek papierów wartościowych, na którym zapisane zostały Akcje Oferowane, zgodnie z obowiązującymi przepisami i umową (umowami) zawartą (zawartymi) z danym Inwestorem Indywidualnym. Obrót Akcjami na GPW może rozpocząć się przed dokonaniem powyższego zawiadomienia.

Inwestorzy Instytucjonalni

Po zakończeniu procesu budowania księgi popytu Współprowadzący Księgę Popytu lub inna firma inwestycyjna przyjmująca zapisy wyśle zaproszenia do Inwestorów Instytucjonalnych do złożenia zapisów na Akcje Oferowane. Inwestorzy Instytucjonalni, do których zostaną wysłane zaproszenia, otrzymają przydział Akcji Oferowanych w liczbie określonej w takich zaproszeniach, pod warunkiem, że zapisy zostaną prawidłowo wypełnione i opłacone.

Jeżeli Inwestor Instytucjonalny dokona częściowej płatności za Akcje Oferowane lub złoży zapis lub zapisy na liczbę Akcji Oferowanych mniejszą niż liczba określona w zaproszeniu, dany Inwestor Instytucjonalny może otrzymać przydział Akcji Oferowanych w liczbie odpowiadającej dokonanej płatności, w liczbie mniejszej niż opłacona, lub też może nie otrzymać żadnych Akcji Oferowanych, w każdym przypadku według wyłącznego uznania Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego (działających łącznie) w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami. Jeśli Inwestor Instytucjonalny złoży jeden lub kilka zapisów na większą liczbę Akcji Oferowanych niż wskazana w zaproszeniu, dany Inwestor Instytucjonalny może otrzymać przydział liczby Akcji Oferowanych odpowiadający liczbie podanej w otrzymanym zaproszeniu.

Inwestorowi Instytucjonalnemu mogą zostać przydzielone (i) wyłącznie Nowe Akcje albo wyłącznie Akcje Sprzedawane, lub (ii) zarówno Nowe Akcje lub Akcje Sprzedawane (w dowolnej proporcji). Zamiarem Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego jest przydzielenie Nowych Akcji oraz Akcji Sprzedawanych w proporcjach określonych przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, przy czym Nowe Akcje będą mieć pierwszeństwo przy przydziale przed Akcjami Sprzedawanymi.

Inwestorzy Instytucjonalni, którym nie przydzielono żadnych Akcji Oferowanych lub których zapisy na Akcje Oferowane zostały wycofane lub w inny sposób nie zostały uwzględnione, otrzymają zwrot środków w terminie do siedmiu dni od Daty Przydziału lub daty ogłoszenia o odwołaniu Oferty lub wykonaniu prawa odstąpienia od złożonego zapisu w związku z publikacją suplementu do prospektu (zob. pkt 16.5 *Warunki Oferty – Suplementy do Prospektu*" powyżej), odpowiednio, bez odsetek i odszkodowań, na rachunek wskazany w zapisie danego Inwestora Instytucjonalnego.

Wszelkie Akcje Oferowane, w odniesieniu do których Inwestorzy Indywidualni lub Inwestorzy Instytucjonalni skorzystali z prawa do wycofania zapisu, mogą zostać przydzielone Inwestorom Instytucjonalnym, zarówno tym, którzy uczestniczyli w procesie budowania księgi popytu, jak i tym, którzy w nim nie uczestniczyli („**Inwestorzy Zastępczy**"), pod warunkiem że Inwestorzy Zastępczy prawidłowo złożyli i opłacili zapisy na Akcje Oferowane w odpowiedzi na zaproszenie do złożenia takiego zapisu na Akcje Oferowane na warunkach określonych w niniejszym punkcie.

Akcje Oferowane, na które Inwestorzy Instytucjonalni wycofali zapisy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie złożyli zapisu w odpowiedzi na zaproszenie lub nie dokonali w terminie płatności w związku ze złożonym zapisem, mogą być oferowane i przydzielane Inwestorom Zastępczym, pod warunkiem, że należycie złożyli i opłacili zapisy złożone w odpowiedzi na zaproszenie do składania takich zapisów na Akcje Oferowane na warunkach określonych w niniejszym punkcie.

Inwestorzy Instytucjonalni uczestniczący w Ofercie zostaną powiadomieni o przydzielonych im Akcjach Oferowanych przez firmy inwestycyjne, w których inwestorzy złożyli swoje zapisy. Obrót Akcjami na GPW może rozpocząć się przed dokonaniem powyższego zawiadomienia.

16.11. Rejestracja Akcji w Depozycie Papierów Wartościowych i Rozliczenie Oferty

Akcje Istniejące zostaną zdematerializowane w dniu 16 czerwca 2026 r., a Prawa do Akcji i Nowe Akcje zostaną zdematerializowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa polskiego oraz regulacjami KDPW. Akcje zostaną zarejestrowane w systemie depozytowym papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW (z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, Polska), centralny depozyt papierów wartościowych w Polsce. KDPW_CCP S.A., spółka zależna KDPW, będzie rozliczać transakcje dotyczące Akcji, w zakresie obrotu wtórnego takimi papierami wartościowymi, a szczególnie w odniesieniu do obrotu na GPW.

Akcjom Istniejącym został nadany kod ISIN: PLROBYG00321. Do celów rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, Prawom do Akcji zostanie nadany przez KDPW odrębny kod ISIN (informacje dotyczące dematerializacji (w rozumieniu KSH) Akcji Dopuszczanych oraz ich rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, patrz pkt 21.9 „*Informacje dodatkowe – Miejsce rejestracji akcji*"). W wyniku przydziału Akcji Oferowanych, Akcje Sprzedawane lub Prawa do Akcji uprawniające do Nowych Akcji zostaną zapisane na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów.

W związku z wymogiem rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, w celu dostarczenia Nowych Akcji inwestorom, którym Nowe Akcje zostaną przydzielone, wyemitowane zostaną Prawa do Akcji. Dostarczenie Praw do Akcji nastąpi za pośrednictwem systemu rozliczeniowego KDPW w drodze zapisania Praw do Akcji na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów prowadzonych w Polsce. Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Nowych Akcji, Spółka złoży do KDPW wniosek o rejestrację Nowych Akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Z chwilą rejestracji Nowych Akcji w depozycie papierów wartościowych Prawa do Akcji wygasną, a Nowe Akcje zostaną automatycznie zapisane na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów posiadających Prawa do Akcji w tym dniu, w stosunku jedna Nowa Akcja w zamian za jedno Prawo do Akcji.

Akcje Sprzedawane i Prawa do Akcji będą zapisywane na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Instytucjonalnych (pod warunkiem, że dane przekazane przez Inwestorów Instytucjonalnych dla celów zapisania Akcji Oferowanych na ich rachunkach papierów wartościowych są kompletne i poprawne, a firma inwestycyjna lub bank powierniczy obsługujący rachunek papierów wartościowych Inwestora Instytucjonalnego przekazał KDPW odpowiednią instrukcję rozliczeniową lub transferową). Niezwłocznie po przydzieleniu Akcji Istniejących oraz po przydzieleniu i zakończeniu rejestracji Praw do Akcji w KDPW, Akcje Sprzedawane lub Prawa do Akcji zostaną zapisane na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Instytucjonalnych. Międzynarodowi Inwestorzy Instytucjonalni oraz Kwalifikowani Nabywcy Instytucjonalni powinni skontaktować się z odpowiednim Współkoordynatorem Księgi Popytu w celu uzyskania szczegółowych informacji na temat procesu rozliczenia Akcji Oferowanych im przydzielonych.

W odniesieniu do Inwestorów Indywidualnych Akcje Sprzedawane będą zapisywane na tych rachunkach papierów wartościowych, z których zostały złożone zapisy. Akcje Oferowane przydzielone za pośrednictwem systemu GPW zostaną zapisane na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Indywidualnych najpóźniej w ciągu jednego dnia roboczego.

Prawa do Akcji oraz Akcje Sprzedawane zostaną zapisane na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Instytucjonalnych w ciągu trzech dni od otrzymania przez KDPW uchwały zarządu GPW o dopuszczeniu odpowiednio Praw do Akcji oraz Akcji Sprzedawanych do obrotu na rynku regulowanym.

Jeśli dane przekazane przez Inwestora dla celów transferu Akcji Sprzedawanych, lub Praw do Akcji są niekompletne lub niepoprawne, Inwestor musi liczyć się z tym, że transfer Akcji Sprzedawanych, lub Praw do Akcji na rachunek papierów wartościowych takiego Inwestora nastąpi w późniejszym terminie, po uzupełnieniu lub skorygowaniu danych przez Inwestora.

Ani Globalni Współkoordynatorzy, ani Akcjonariusz Sprzedający, ani Spółka nie ponoszą odpowiedzialności za niezapisanie Akcji Sprzedawanych lub Praw do Akcji na rachunku Inwestora, wynikające z niekompletnych lub niepoprawnych informacji przekazanych przez Inwestora w celu zapisania mu na rachunku Akcji Sprzedawanych lub Praw do Akcji.

Podanie wyników Oferty do publicznej wiadomości

Spółka poda wyniki Oferty do publicznej wiadomości nie później niż w pierwszym dniu notowania, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami. Wyniki Oferty zostaną opublikowane przez Spółkę w raporcie bieżącym.

Niedojście Oferty do skutku

Niezależnie od przypadków zawieszenia lub odstąpienia od Oferty w sposób opisany w pkt 16.4 „*Zawieszenie Oferty*" lub 16.3 „*Odstąpienie od Oferty*", Oferta nie dojdzie do skutku (w odniesieniu do Nowych Akcji) w przypadku, gdy: (i) nie zostanie złożony i opłacony zapis na przynajmniej jedną Nową Akcję; (ii) Zarząd w ustawowym terminie nie złoży w sądzie rejestrowym wniosku o wpisanie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Nowych Akcji lub (iii) zostanie wydane i uprawomocni się postanowienie sądu rejestrowego o odmowie wpisu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Nowych Akcji.

Uchwała Emisyjna zawiera upoważnienie dla Zarządu do ustalenia ostatecznej liczby Nowych Akcji oferowanych w ramach Oferty oraz do określenia, zgodnie z art. 432 § 4 KSH, ostatecznej sumy, o jaką zostanie podwyższony kapitał zakładowy. Zarząd zamierza skorzystać z udzielonego upoważnienia i określić ostateczną liczbę Nowych Akcji oferowanych w ramach Oferty, jednak na Datę Prospektu nie jest ona ustalona. Nie jest możliwe wyeliminowanie ryzyka, że gdy Zarząd określi ostateczną liczbę Nowych Akcji oferowanych w Ofercie, a Inwestorzy złożą w Ofercie zapisy na mniejszą ich liczbę niż określona przez Zarząd, sąd rejestrowy uzna, że emisja Nowych Akcji nie doszła do skutku i w konsekwencji odmówi rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego.

Emisja Nowych Akcji wymaga rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki przez sąd rejestrowy. Zarząd zobowiązany jest do złożenia w odpowiednim terminie w sądzie rejestrowym wniosku o wpis podwyższenia kapitału zakładowego Spółki wraz z wymaganymi dokumentami, w szczególności oświadczeniem określającym ostateczną sumę, o którą kapitał zakładowy został podwyższony, wysokość objętego kapitału oraz wyjaśniającym treść Statutu, w odniesieniu do kapitału zakładowego Spółki, na podstawie liczby Nowych Akcji objętych ważnymi zapisami. Niezłożenie takiego wniosku przez Zarząd, w tym niezłożenie powyższego oświadczenia, spowodowałoby niemożność rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Nowych Akcji i tym samym niedojście ich emisji do skutku.

Ponadto kapitał zakładowy Spółki również nie zostanie podwyższony, jeżeli właściwy sąd rejestrowy wyda prawomocne postanowienie o odmowie rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego.

W przypadku wystąpienia zdarzenia powodującego niedojście Oferty Akcji Oferowanych (w tym emisji Nowych Akcji) do skutku, informacja o tym zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

Jeżeli emisja Nowych Akcji nie dojdzie do skutku w wyniku niezarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Nowych Akcji przed dopuszczeniem Praw do Akcji do obrotu na GPW, wpłaty dokonane na Nowe Akcje zostaną zwrócone zgodnie z zasadami określonymi w KSH.

Jeżeli emisja Nowych Akcji nie dojdzie do skutku w wyniku niezarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Nowych Akcji po dopuszczeniu Praw do Akcji do obrotu na GPW, wpłaty dokonane na Nowe Akcje zostaną zwrócone właścicielom Praw do Akcji, na rachunkach których Prawa do Akcji będą zapisane w dniu poprzedzającym dzień ich wyrejestrowania z systemu depozytowego KDPW. Kwota zwracana właścicielom Praw do Akcji będzie równa iloczynowi liczby Praw do Akcji znajdujących się na rachunkach papierów wartościowych właścicieli Praw do Akcji oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych. Właścicielom Praw do Akcji nie przysługują żadne rekompensaty ani zwrot kosztów, w tym w szczególności kosztów poniesionych w związku ze złożeniem zapisów na Nowe Akcje.

Ponadto niedojście do skutku emisji Nowych Akcji w wyniku niezarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Nowych Akcji po dopuszczeniu Praw do Akcji do obrotu na GPW może skutkować poniesieniem straty przez posiadaczy Praw do Akcji, jeżeli cena, jaką zapłacili na rynku wtórnym za te prawa okaże się wyższa niż

kwota przysługującego im zwrotu. Ponadto w takim przypadku posiadacze Praw do Akcji nie będą uprawnieni do żadnej rekompensaty ani zwrotu wydatków, w tym poniesionych w związku z zapisami na Nowe Akcje.

Informacje dotyczące struktury akcjonariatu Spółki w przypadku niedojścia emisji Nowych Akcji do skutku znajdują się w pkt 13.4 *„Akcjonariusz Sprzedający – Struktura akcjonariatu przed i po przeprowadzeniu Oferty".*

Dopuszczenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym

Na Datę Prospektu Akcje Spółki nie są dopuszczone do obrotu na żadnym rynku regulowanym ani innym odpowiednim rynku.

Spółka zamierza złożyć wniosek o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu Akcji na rynku regulowanym (podstawowym) zarządzanym przez GPW. Na Datę Prospektu Spółka nie planuje składać wniosku o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) zarządzanym przez GPW, ani na innym rynku, żadnych akcji w Spółce poza Akcjami.

Spółka zamierza złożyć wniosek o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na GPW, w pierwszej kolejności Akcji Istniejących i Praw do Akcji, a niezwłocznie po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Nowych Akcji o dopuszczenie Nowych Akcji do obrotu na GPW. W związku z tym, niezwłocznie po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Nowych Akcji, Spółka podejmie działania w celu wprowadzenia Nowych Akcji do obrotu na GPW. Po zarejestrowaniu przez sąd rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Nowych Akcji, Nowe Akcje zostaną zapisane na rachunkach papierów wartościowych posiadaczy Praw do Akcji, o ile Prawa do Akcji zostaną zapisane na ich rachunkach na dzień rozliczenia transakcji zawartych w ostatnim dniu obrotu Prawami do Akcji na GPW. W zamian za każde Prawo do Akcji jedna Nowa Akcja zostanie zapisana na rachunkach posiadaczy Praw do Akcji, w wyniku czego Prawa do Akcji wygasną. Dzień wygaśnięcia Praw do Akcji będzie ostatnim dniem ich obrotu na GPW, a następny dzień obrotu na GPW będzie pierwszym dniem obrotu Nowymi Akcjami pod tym samym kodem ISIN co Akcje Istniejące (z zastrzeżeniem, że Akcje Istniejące będą notowane na GPW).

W związku ze wskazanym powyżej zamiarem Spółki oraz Ofertą, Spółka złoży do KDPW wniosek o rejestrację Akcji Istniejących i Praw do Akcji, w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, tak aby rejestracja Akcji Istniejących w depozycie nastąpiła w terminie umożliwiającym ich przydział Inwestorom oraz zapisanie Akcji Sprzedawanych i Praw do Akcji na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów na zasadach i w terminach określonych w Prospekcie.

Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Nowych Akcji, Spółka złoży do KDPW wniosek o rejestrację Nowych Akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW pod tym samym kodem ISIN, co Akcje Istniejące.

Konsekwencją zamiaru ubiegania się przez Spółkę o dopuszczenie do obrotu na GPW w pierwszej kolejności Akcji Istniejących, Praw do Akcji, a także Nowych Akcji niezwłocznie po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Nowych Akcji, może być to, że w przypadku (i) niedokonania przez sąd rejestrowy rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Nowych Akcji lub (ii) niedopuszczenia Nowych Akcji do obrotu na rynku regulowanym w okresie ważności Prospektu, w obrocie na rynku regulowanym pozostaną wyłącznie Akcje Istniejące. Biorąc pod uwagę planowane umowne ograniczenia w zbywaniu Akcji nieobjętych Ofertą do upływu określonego terminu od dnia pierwszego notowania akcji Spółki na rynku podstawowym GPW (patrz rozdział 17 „*Gwarantowanie Oferty, stabilizacja i umowne ograniczenia zbywalności Akcji*"), płynność tych akcji będzie istotnie ograniczona. W rezultacie inwestorzy, którzy nabędą Akcje Sprzedawane, mogą mieć ograniczone możliwości obrotu Akcjami Spółki, co z kolei może mieć istotny niekorzystny wpływ na cenę rynkową takich Akcji (patrz pkt 2.3 *„Czynniki ryzyka – Obecnie nie istnieje publiczny rynek obrotu Akcjami i Prawami do Akcji i istnieje ryzyko, że aktywny i płynny rynek obrotu Akcjami i Prawami do Akcji może się nie wykształcić lub nie zostać utrzymany* „).

Konsekwencje niezarejestrowania przez sąd rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Nowych Akcji, w tym warunków zwrotu wpłat dokonanych przez Inwestorów na Nowe Akcje, zostały omówione w pkt 16.11 *„Rejestracja Akcji w Depozycie Papierów Wartościowych i Rozliczenie Oferty - Niedojście Oferty do skutku"* powyżej.

Konsekwencje odmowy dopuszczenia Nowych Akcji do obrotu na GPW w okresie ważności Prospektu pomimo zarejestrowania przez sąd rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, w tym warunków zwrotu wpłat dokonanych przez Inwestorów na Nowe Akcje, zostały omówione w pkt 16.11 *„Rejestracja Akcji w Depozycie Papierów Wartościowych i Rozliczenie Oferty - Wymogi wynikające z art. 5a Ustawy o Ofercie Publicznej*" poniżej.

Spółka dołoży wszelkich starań, aby Akcje (w tym Akcje Sprzedawane i Nowe Akcje) i Prawa do Akcji oferowane w ramach Oferty były dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) GPW tak szybko, jak to możliwe po Dacie Przydziału.

Dopuszczenie wymaga między innymi: (i) zawarcia, na wniosek Spółki, umowy o rejestrację Akcji Istniejących w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW i przyjęcia takich Akcji Istniejących do tego depozytu; oraz (ii) podjęcia przez Zarząd GPW uchwały w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia Akcji do obrotu i notowania Akcji Istniejących na rynku regulowanym GPW.

Powyższe czynności mogą zostać dokonane, jeżeli Spółka spełni wszystkie wymogi prawne określone w obowiązujących przepisach prawa i odpowiednich regulacjach KDPW i GPW (włączając w to „Wspólne stanowisko Rady Nadzorczej i Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie zasad publicznego charakteru obrotu giełdowego"), w tym warunek dotyczący minimalnej liczby akcji w wolnym obrocie i odpowiedniego poziomu kapitalizacji oraz warunek dotyczący swobodnej zbywalności akcji. Warunki dotyczące dopuszczenia i wprowadzenia akcji do obrotu na GPW zostały szczegółowo określone w Rozporządzeniu w sprawie Rynku i Emitentów oraz w odpowiednich regulacjach GPW i dotyczą, m.in. zapewnienia odpowiedniej płynności Akcji oraz odpowiedniego poziomu kapitalizacji, zapewnienia, że obrót akcjami będzie prowadzony w sposób rzetelny, prawidłowy i skuteczny oraz po wzięciu pod uwagę, m.in. sytuacji finansowej emitenta, perspektywy jego rozwoju oraz bezpieczeństwa obrotu giełdowego i interesu jego uczestników.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Rynku i Emitentach, rozproszenie akcji zapewnia płynność obrotu, jeżeli akcje będące w posiadaniu akcjonariuszy lub akcje objęte w ramach subskrypcji lub sprzedaży na podstawie pierwszej oferty publicznej przez inwestorów, z których każdy odpowiednio posiada lub będzie posiadał nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu, stanowią: (i) co najmniej 25% akcji danej spółki objętych wnioskiem; lub (ii) co najmniej 500.000 akcji danej spółki o łącznej wartości wynoszącej co najmniej równowartość w złotych kwoty 17.000.000 EUR, według ostatniej ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży akcji, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach – według prognozowanej ceny rynkowej. Zgodnie z Rozporządzeniem o Rynku i Emitentach, warunek rozproszenia akcji zapewniającego płynność obrotu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie wymaga spełnienia, jeżeli: (i) co najmniej 25% akcji tego samego emitenta objętych wnioskiem i akcji będących przedmiotem obrotu na tym samym rynku oficjalnych notowań znajduje się w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu; lub (ii) liczba akcji objętych wnioskiem oraz akcji będących przedmiotem obrotu, a także sposób przeprowadzenia ich subskrypcji lub sprzedaży pozwala uznać, że obrót tymi akcjami na rynku oficjalnych notowań uzyska wielkość zapewniającą płynność; lub (iii) rozproszenie akcji zapewniające płynność obrotu zostało osiągnięte w jednym lub większej liczbie państw członkowskich, w których akcje te są już notowane na rynku oficjalnych notowań.

Zgodnie z Regulaminem GPW, dopuszczone do obrotu na GPW mogą być instrumenty finansowe, o ile, między innymi: (i) został opublikowany lub udostępniony zgodnie z właściwymi przepisami prawa odpowiedni dokument informacyjny, zatwierdzony przez właściwy organ nadzoru, chyba że opublikowanie, udostępnienie lub zatwierdzenie dokumentu informacyjnego nie jest wymagane; (ii) ich zbywalność nie jest ograniczona; (iii) w stosunku do emitenta tych instrumentów finansowych nie toczy się postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne; (iv) z zastrzeżeniem określonych wyjątków, kapitalizacja spółki (rozumiana jako iloczyn liczby wszystkich akcji emitenta i prognozowanej ceny rynkowej tych akcji) wynosi co najmniej 60.000.000,00 PLN albo równowartość w złotych 15.000.000,00 EUR; (v) w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy uprawniony jest do wykonywania mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, znajduje się co najmniej: (a) 15% akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego; oraz (b) 100.000 akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego o wartości równej co najmniej 4.000.000,00 PLN albo równowartości w złotych równej co najmniej 1.000.000,00 EUR, liczonej według ostatniej ceny sprzedaży lub emisyjnej; a także (vi) akcje znajdują się w posiadaniu takiej liczby akcjonariuszy, która stwarza podstawę dla kształtowania się płynnego obrotu giełdowego.

Ponadto Zarząd GPW dodatkowo ocenia, czy obrót akcjami będzie prowadzony w sposób rzetelny, prawidłowy i skuteczny oraz czy zapewniona będzie swobodna zbywalność akcji (§ 3a ust. 1 Regulaminu GPW). Oceny tej Zarząd GPW dokonuje zgodnie z wymogami Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2017/568 (§ 3a ust. 2 Regulaminu GPW). Stosownie do art. 1 ust. 1 Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2017/568 zbywalne papiery wartościowe uznaje się za swobodnie zbywalne, jeżeli strony transakcji mogą nimi obracać, a następnie zbywać je bez żadnych ograniczeń, oraz jeżeli wszystkie papiery wartościowe należące do tej samej kategorii co dany papier wartościowy są zamienne. Dodatkowo, stosownie do ust. 2, zbywalnych papierów wartościowych, które podlegają ograniczeniu co do możliwości zbycia, nie uznaje się za swobodnie zbywalne zgodnie z przepisami ust. 1, chyba że takie ograniczenie prawdopodobnie nie spowoduje zakłócenia rynku. Rozpoznając wniosek o dopuszczenie i wprowadzenie akcji na GPW, zgodnie z § 10 Regulaminu GPW, Zarząd GPW bierze pod uwagę aktualną i przewidywaną sytuację finansową spółki, jej perspektywy rozwoju, doświadczenie i kwalifikacje jej kadry zarządzającej, warunki, na jakich emitowane były instrumenty finansowe i ich zgodność z zasadami, o których mowa w § 35 Regulaminu GPW (w tym ze „Wspólnym stanowiskiem

Rady Nadzorczej i Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie zasad publicznego charakteru obrotu giełdowego") oraz bezpieczeństwo obrotu giełdowego i interes jego uczestników.

Na Datę Prospektu Spółka nie spełnia kryteriów dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym (zarówno rynku podstawowym, jak i równoległym).

Spółka zakłada, że w przewidywanym dniu podjęcia przez GPW uchwały o dopuszczeniu Akcji Istniejących oraz Praw do Akcji do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) GPW, i nie później niż po zakończeniu Oferty, będzie spełniać wszystkie warunki umożliwiające dopuszczenie Akcji Istniejących oraz Praw do Akcji do obrotu na rynku regulowanym, a następnie wprowadzenia Akcji Istniejących oraz Praw do Akcji do obrotu na rynku podstawowym GPW. Jeżeli Spółka nie będzie spełniała wymogów dopuszczenia i wprowadzenia Akcji, w tym Akcji Oferowanych, do obrotu na rynku podstawowym GPW, Spółka zamierza ubiegać się o dopuszczenie Akcji Istniejących do obrotu na rynku równoległym prowadzonym przez GPW. W przypadku niespełnienia kryteriów dopuszczenia na rynku podstawowym i równoległym GPW, Spółka nie zamierza ubiegać się o wprowadzenie Akcji Istniejących do alternatywnego systemu obrotu (NewConnect), a Oferta może zostać odwołana.

W związku z tym, że niektóre kryteria dopuszczenia i wprowadzenia papierów wartościowych do obrotu na GPW są uznaniowe i podlegają ocenie Zarządu GPW, Spółka nie może zapewnić, że takie zgody i pozwolenia zostaną udzielone oraz że Akcje zostaną dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Spółka nie może wykluczyć, że z powodów niezależnych od niej dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Istniejących do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) GPW może nastąpić w terminach innych niż pierwotnie planowane. Ponadto z powodu przerwy czasowej między składaniem zapisów na Akcje Oferowane przez Inwestorów a pierwszym dniem notowania Akcji Istniejących (patrz pkt 16.2 „*Warunki Oferty - Przewidywany harmonogram Oferty*" powyżej), która może być dłuższa niż w innych jurysdykcjach, Inwestorzy mogą być narażeni na brak płynności Akcji w tym czasie.

Jeżeli bezpośrednio po przeprowadzeniu Oferty, emisji Nowych Akcji przez Spółkę i sprzedaży Akcji Sprzedawanych przez Akcjonariusza Sprzedającego, Spółka nie spełni kryterium co najmniej 25% rozproszenia Akcji, Dopuszczenie Akcji do obrotu będzie możliwe, jeżeli w odniesieniu do Akcji zostanie spełniony warunek rozproszenia określony w § 1 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia o Rynku i Emitentach, zgodnie z którym rozproszenie jest zapewnione, jeżeli wartość co najmniej 500.000 akcji Spółki stanowi równowartość w złotych co najmniej 17.000.000 EUR, według ostatniej ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży tych akcji.

W przypadku zmiany zamiarów Spółki w zakresie dopuszczenia i wprowadzenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym,, informacja taka zostanie przekazana do publicznej wiadomości przed Datą Przydziału w formie suplementu do Prospektu w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, i będzie dostępna na stronie internetowej Spółki pod adresem: www.robyg.pl.

Spółka przekaże do wiadomości publicznej informacje o Dopuszczeniu, rejestracji Akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW i pierwszym dniu notowania Akcji na GPW po otrzymaniu informacji o podjęciu stosownych uchwał przez GPW oraz KDPW, w formie raportów bieżących, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, pod warunkiem zapewnienia Spółce w tym czasie dostępu do Elektronicznego Systemu Przekazywania Informacji (ESPI) wykorzystywanego przez spółki publiczne do publikacji raportów.

Wymogi wynikające z art. 5a Ustawy o Ofercie Publicznej

Ponadto zgodnie z art. 5a ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku niedopuszczenia akcji do obrotu na rynku regulowanym w terminie ważności prospektu środki pieniężne są zwracane inwestorom, a przydzielone w ofercie publicznej akcje ulegają umorzeniu. Umorzenia dokonuje zarząd emitenta bez zwoływania walnego zgromadzenia.

Powyższej zasady nie stosuje się, jeżeli emitent złożył w prospekcie oświadczenie, że w przypadku niedopuszczenia akcji do obrotu na rynku regulowanym będzie ubiegał się o ich wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu i akcje zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu w terminie ważności tego prospektu.

Jednocześnie, zgodnie z art. 5a ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, środki pieniężne nie są zwracane inwestorowi w przypadku, gdy wyraził na to zgodę. W takim przypadku przydzielone inwestorowi akcje nie ulegają umorzeniu.

Ponieważ Spółka nie zamierza ubiegać się o wprowadzenie Akcji do alternatywnego systemu obrotu (patrz pkt 16.11 „*Warunki Oferty - Rejestracja Akcji w Depozycie Papierów Wartościowych i Rozliczenie Oferty -Dopuszczenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym*" powyżej), przywołany wyżej przepis art. 5a ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej nie będzie miał zastosowania do Spółki. W związku z tym, jeżeli Nowe Akcje nie zostaną dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym w okresie ważności Prospektu, Spółka zwróci środki pieniężne otrzymane od Inwestorów za Nowe Akcje na zasadach opisanych w pkt 16.11 „*Rejestracja Akcji w Depozycie Papierów Wartościowych i Rozliczenie Oferty - Niedojście Oferty do skutku*" powyżej, a Nowe Akcje przydzielone Inwestorom w Ofercie zostaną umorzone zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie Spółek Handlowych.

17. GWARANTOWANIE OFERTY, STABILIZACJA I UMOWNE OGRANICZENIA ZBYWALNOŚCI AKCJI

17.1. Umowa o Gwarantowanie Oferty

Nie później niż w dniu 16 czerwca 2026 r., Spółka i Akcjonariusz Sprzedający zamierzają zawrzeć z Współprowadzącymi Księgę Popytu warunkową umowę o gwarantowanie zapisów Inwestorów Instytucjonalnych („**Umowa o Gwarantowanie Oferty**").

Na podstawie Umowy o Gwarantowanie Oferty, z uwzględnieniem zawartych w niej zobowiązań do gwarantowania oferty Współprowadzących Księgę Popytu jako gwarantów („**Gwaranci Oferty**"), Gwaranci Oferty zobowiążą się, z zastrzeżeniem określonych warunków opisanych poniżej, do dołożenia należytej staranności w celu zapewnienia nabycia Akcji Oferowanych przez Inwestorów Instytucjonalnych, w tym Inwestorów Zastępczych, oraz do nabycia i zapłaty za te Akcje Oferowane, które nie zostaną objęte zapisami takich Inwestorów Instytucjonalnych. Zobowiązania Gwarantów Oferty wynikające z Umowy o Gwarantowanie Oferty nie będą solidarne ani łączne.

Zobowiązania do gwarantowania oferty Gwarantów Oferty, które dotyczą wyłącznie Akcji Oferowanych oferowanych Inwestorom Instytucjonalnym i nie obejmują Akcji Oferowanych oferowanych Inwestorom Indywidualnym, są uzależnione od spełnienia określonych warunków zawieszających, w tym m.in. zawarcia przez wszystkie strony Umowy o Gwarantowanie Oferty aneksu cenowego do Umowy o Gwarantowanie Oferty, określającego Ostateczną Cenę Akcji Oferowanych oraz ostateczną liczbę Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane w Ofercie poszczególnym kategoriom Inwestorów („**Aneks Cenowy**"). Jeżeli którykolwiek z warunków wykonania zobowiązań Gwarantów Oferty nie zostanie spełniony, Umowa o Gwarantowanie Oferty zostanie rozwiązana.

Zobowiązania do gwarantowania oferty wynikające z Umowy o Gwarantowanie Oferty nie obejmują nabycia lub opłacenia Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym. Liczba Akcji Oferowanych objętych zobowiązaniami do gwarantowania oferty wynikającymi z Umowy o Gwarantowanie Oferty będzie zależeć od ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty poszczególnym kategoriom Inwestorów. Liczba ta zostanie ustalona najpóźniej w dniu ustalenia Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych. Ostateczna liczba Akcji Oferowanych w ramach Oferty Inwestorom Instytucjonalnym, a tym samym szczegółowy przedmiot zobowiązania do gwarantowania oferty, będą znane dopiero po ustaleniu ostatecznej liczby Akcji Oferowanych w Ofercie poszczególnym kategoriom Inwestorów.

Globalni Współkoordynatorzy będą także uprawnieni do rozwiązania Umowy o Gwarantowanie Oferty w określonych w niej przypadkach, w szczególności w sytuacji, gdy którekolwiek z zapewnień lub oświadczeń Spółki lub Akcjonariusza Sprzedającego stanie się w istotnym aspekcie nieprawdziwe, niedokładne lub będzie wprowadzać w błąd albo gdy zajdą zdarzenia wywierające istotny wpływ na Spółkę lub właściwe rynki finansowe. Umowa o Gwarantowanie Oferty będzie określała między innymi następujące warunki zawieszające wykonanie zobowiązania do gwarantowania Oferty: (i) niewystąpienie zmian lub zdarzeń pociągających za sobą, w ocenie Globalnych Współkoordynatorów, niekorzystne zmiany sytuacji prawnej, finansowej, zysków, prognoz gospodarczych lub ekonomicznych Grupy w stosunku do stanu opisanego w Prospekcie, (ii) niewystąpienie siły wyższej, (iii) potwierdzenie przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego na dzień wykonania zobowiązania do gwarantowania oferty ich oświadczeń i zapewnień zawartych w Umowie o Gwarantowanie Oferty, (iv) dostarczenie przez Spółkę, Akcjonariusza Sprzedającego bądź ich doradców opinii prawnych, oświadczeń informacyjnych (*disclosure letters*) oraz oświadczeń biegłego rewidenta (*comfort letters)* o treści uzgodnionej z Globalnymi Współkoordynatorami, (v) wykonanie przez Spółkę i Akcjonariusza Sprzedającego wskazanych w Umowie o Gwarantowanie Oferty zobowiązań oraz (vi) uzgodnienie Aneksu Cenowego określającego Ostateczną Cenę Akcji Oferowanych, a także ostateczną liczbę Akcji Oferowanych oferowanych Inwestorom Indywidualnym i Inwestorom Instytucjonalnym.

Umowa o Gwarantowanie Oferty nie będzie umową o gwarancję emisji w rozumieniu art. 4 pkt 13a Ustawy o Ofercie Publicznej ani umową o gwarancję emisji, o której w mowa w art. 14a ust. 1 lub 2 Ustawy o Ofercie Publicznej. Współkoordynatorzy Księgi Popytu nie są i nie będą zobowiązani do gwarantowania Oferty ani do nabywania w inny sposób Akcji Oferowanych lub innych papierów wartościowych oferowanych w Ofercie.

Podpisanie Aneksu Cenowego, według wyłącznego uznania podmiotów będących jego stronami, jest planowane na dzień 23 czerwca 2026 r. lub w zbliżonym terminie, po zakończeniu budowania księgi popytu i ustaleniu Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych.

Jeżeli do czasu złożenia zapisu na Akcje Oferowane objęte Umową o Gwarantowanie Oferty, którykolwiek warunek określony w Umowie o Gwarantowanie Oferty nie będzie spełniony lub uchylony, zobowiązanie Gwarantów Oferty do nabycia Akcji Oferowanych zgodnie z Umową o Gwarantowanie Oferty wygaśnie.

Umowa o Gwarantowanie Oferty zostanie zawarta zgodnie z prawem Anglii i Walii i będzie zawierała postanowienia zwyczajowo przyjęte w międzynarodowych ofertach podobnych do Oferty, w tym oświadczenia i zapewnienia Spółki oraz Akcjonariusza Sprzedającego.

W Umowie o Gwarantowanie Oferty, Spółka oraz Akcjonariusz Sprzedający zobowiążą się przejąć od Współprowadzących Księgę Popytu oraz innych wskazanych osób odpowiedzialność z tytułu określonych roszczeń, obowiązków, zobowiązań lub kosztów, które mogą być dochodzone od Współprowadzących Księgę Popytu lub wskazanych osób lub zostać przez nie poniesione w związku z Umową o Gwarantowanie Oferty (tzw. klauzula indemnifikacyjna).

Umowa o Gwarantowanie Oferty będzie zawierać standardowe zobowiązania Współprowadzących Księgę Popytu dotyczące zasięgu terytorialnego działań promocyjnych oraz zobowiązanie do podejmowania działań promocyjnych jedynie w stosunku do określonych kategorii Inwestorów Instytucjonalnych oraz w każdym przypadku zgodnie z prawem jurysdykcji, w której takie działania będą podejmowane.

Zgodnie z Umową o Gwarantowanie Oferty, Spółka i Akcjonariusz Sprzedający będą objęci umownymi ograniczeniami dotyczącymi zbywalności Akcji i emisji akcji. Zobowiązania dotyczące tych umownych ograniczeń zbywalności zostały opisane w pkt 17.3 „*Umowne ograniczenia zbywalności Akcji*" poniżej.

Informacja na temat prowizji Współprowadzących Księgę Popytu w związku z Ofertą, w tym wynagrodzenia za gwarantowanie zapisów Inwestorów Instytucjonalnych w Ofercie, znajduje się w pkt 21 „*Informacje dodatkowe – Koszty Oferty – Prowizja Menedżerów Oferty*".

W zakresie, w jakim będzie to wymagane przepisami prawa, informacja o zawarciu Umowy o Gwarantowanie Oferty zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego do Prospektu w trybie art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej. W przypadku gdy w ocenie Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego zmiana warunków Umowy o Gwarantowanie Oferty lub terminu jej zawarcia mogłaby w sposób znaczący wpłynąć na ocenę Akcji Oferowanych, informacja taka zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu (po jego uprzednim zatwierdzeniu przez KNF), zgodnie z art. 23. ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego. Informacja o niezawarciu Umowy o Gwarantowanie Oferty zostanie podana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu (po jego uprzednim zatwierdzeniu przez KNF), zgodnie z art. 23. ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego. Fakt opublikowania przez Spółkę informacji na temat Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych, a także ostatecznej liczby Akcji Oferowanych w ramach Oferty oraz ostatecznej liczby Akcji Oferowanych przeznaczonych dla poszczególnych kategorii Inwestorów w trybie art. 17 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego będzie równoznaczny z zawarciem Aneksu Cenowego na warunkach określonych powyżej.

17.2. Stabilizacja

W związku z Ofertą mogą być prowadzone działania stabilizacyjne zgodnie z Rozporządzeniem w Sprawie Stabilizacji.

Erste Group Bank AG (lub jakikolwiek podmiot powiązany lub inny podmiot z jego grupy), będzie pełnić funkcję menedżera stabilizującego („**Menedżer Stabilizujący**"). Liczba Akcji lub Praw do Akcji objętych stabilizacją nie przekroczy 15% ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty („**Liczba Akcji Stabilizujących**"). Akcjonariusz Sprzedający oraz Menedżer Stabilizujący zawrą umowę o stabilizację („Umowa o Stabilizację") nie później niż w dniu ustalenia Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych, tj. 23 czerwca 2026 r.

Celem zawarcia Umowy o Stabilizację będzie w szczególności stworzenie podstawy prawnej dla: (i) finansowania przez Menadżera Stabilizującego transakcji stabilizacyjnych (na mocy Umowy o Stabilizację Menadżer Stabilizujący będzie uprawniony do zatrzymania, na potrzeby prowadzenia działań stabilizacyjnych, kwoty odpowiadającej iloczynowi Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych i Liczby Akcji Stabilizujących); (ii) zwrotnego przeniesienia na rzecz Akcjonariusza Sprzedającego Akcji lub Praw do Akcji nabytych przez Menadżera Stabilizującego w ramach działań stabilizacyjnych; oraz (iii) rozliczenia z Akcjonariuszem Sprzedającym po zakończeniu Okresu Stabilizacji niewykorzystanej na potrzeby prowadzenia działań stabilizacyjnych kwoty, o której mowa w punkcie (i) powyżej.

Akcjonariusz Sprzedający przewiduje, że w związku z Ofertą Menadżer Stabilizujący będzie mógł nabywać na GPW Akcje w liczbie nie większej niż Liczba Akcji Stabilizujących w celu stabilizacji ich kursu giełdowego na poziomie wyższym niż poziom, który ustaliłby się w innych okolicznościach, gdyby działania takie nie były podejmowane. Nabywanie Akcji lub Praw do Akcji w ramach transakcji stabilizacyjnych będzie dokonywane na zasadach określonych w Rozporządzeniu w Sprawie Stabilizacji. Transakcje nabycia Akcji lub Praw do Akcji będą mogły być dokonywane w okresie nie dłuższym niż 30 dni od dnia rozpoczęcia okresu notowań Akcji na GPW („**Okres Stabilizacji**") po cenie nie wyższej niż Ostateczna Cena Akcji Oferowanych. Menadżer Stabilizujący nie będzie jednak zobowiązany do podjęcia jakichkolwiek działań stabilizacyjnych. Jeśli działania takie zostaną podjęte przez Menadżera Stabilizującego, mogą one zostać przerwane w każdym czasie, jednak nie później niż z upływem Okresu Stabilizacji.

Nie ma pewności, że jeśli działania stabilizacyjne zostaną podjęte, to przyniosą one przewidywane skutki.

Informacje o zawarciu Umowy o Stabilizację wraz z ustaleniem ostatecznej liczby Akcji oraz Praw do Akcji objętych działaniami stabilizacyjnymi zostaną podane do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego do Prospektu, zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie. Jeśli Umowa o Stabilizację: (i) nie zostanie zawarta; lub (ii) zostanie zawarta na warunkach istotnie odbiegających od tych określonych powyżej; lub w innym terminie, a zmiana warunków lub daty jej zawarcia mogą znacząco wpłynąć na ocenę Akcji Oferowanych, taka informacja zostanie podana do publicznej wiadomości zgodnie z art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, tj. w formie suplementu do Prospektu (po jego zatwierdzeniu przez KNF). Suplement zostanie opublikowany w taki sam sposób jak Prospekt. Informacje na temat podjętych działań stabilizacyjnych będą przekazywane na zasadach przewidzianych w Rozporządzeniu w Sprawie Stabilizacji.

17.3. Umowne ograniczenia zbywalności Akcji

Akcjonariusz Sprzedający

W Umowie o Gwarantowanie Oferty Akcjonariusz Sprzedający zobowiąże się wobec Globalnych Współkoordynatorów, że przez okres dwóch lat od daty pierwszego notowania akcji Spółki na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, wraz ze swoimi podmiotami stowarzyszonymi, bez uprzedniej pisemnej (w tym w formie wiadomości e-mail) zgody Globalnych Współkoordynatorów (działających według własnego uznania, przy czym taka zgoda nie może być bezzasadnie odmawiana ani opóźniana) nie będzie (i) bezpośrednio ani pośrednio, zastawiać, oferować, emitować, sprzedawać, zobowiązywać się do sprzedaży, sprzedawać ani przyznawać opcji, praw, warrantów ani kontraktów na zakup, wykonywać opcji sprzedaży, nabywać opcji lub kontraktów na sprzedaż, pożyczać, obciążać lub w inny sposób zbywać lub publicznie ogłaszać oferowanie, sprzedaż lub zbycie lub zamiar podjęcia takich działań, lub podejmować działań mających na celu lub mogących skutkować oferowaniem, sprzedażą lub zbyciem papierów wartościowych Spółki (innych niż akcje Spółki nabyte w związku z działaniami stabilizacyjnymi) podobnych do papierów wartościowych oferowanych w Ofercie lub papierów wartościowych zamiennych lub wymiennych na papiery wartościowe podobne do oferowanych w Ofercie lub umożliwiające ich uzyskanie w wyniku wykonania związanych z nimi praw, lub składać jakiekolwiek zgłoszenia rejestracyjne na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych lub jakiekolwiek podobne dokumenty przed jakimkolwiek innym organem nadzoru nad rynkiem papierów wartościowych, giełdą papierów wartościowych lub organem regulacyjnym w odniesieniu do któregokolwiek z powyższych; (ii) zawierać transakcji swap lub innych umów lub transakcji przenoszących, w całości lub w części, bezpośrednio lub pośrednio, ekonomiczne skutki posiadania papierów wartościowych, niezależnie od tego, czy taka transakcja swap lub transakcja opisana w ppkt (i) powyżej ma zostać rozliczona w formie wydania akcji zwykłych czy innych papierów wartościowych, w gotówce lub w inny sposób. Ograniczenia, o których mowa powyżej, nie będą miały zastosowania do (i) zbycia przez Akcjonariusza Sprzedającego Akcji Sprzedawanych w ramach Oferty, (ii) zbycia akcji Spółki przez Akcjonariusza Sprzedającego w odpowiedzi na wezwanie do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich akcji Spółki ogłoszone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, (iii) działań związanych z wprowadzaniem programów motywacyjnych dla kadry zarządzającej, pracowników (niezależnie od formy zatrudnienia), osób współpracujących, członków organów lub członków kadry kierowniczej w Spółce lub Grupie, (iv) przeniesienia akcji Spółki na następcę prawnego Akcjonariusza Sprzedającego w wyniku połączenia, likwidacji, podziału lub podobnej transakcji, pod warunkiem że taki podmiot będzie zobowiązany w analogiczny sposób do niezbywania akcji Spółki przez okres pozostający do wygaśnięcia zobowiązania Akcjonariusza Sprzedającego, (v) na rzecz Spółki w związku z programem nabycia akcji własnych przez Spółkę (tzw. *buy-back*) skierowanym do wszystkich akcjonariuszy Spółki na takich samych warunkach, oraz (vi) przeniesienia akcji Spółki na podmiot dominujący (bezpośrednio lub pośrednio) Akcjonariusza Sprzedającego albo na spółkę zależną takiego podmiotu dominującego, pod warunkiem że taki podmiot dominujący albo jego spółka zależna będzie zobowiązany w analogiczny sposób do niezbywania akcji Spółki przez okres pozostający do wygaśnięcia zobowiązania Akcjonariusza Sprzedającego.

Spółka

W Umowie o Gwarantowanie Oferty Spółka zobowiąże się wobec Globalnych Współkoordynatorów, że przez okres 365 dni od daty pierwszego notowania akcji Spółki na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, Spółka, wraz ze swoimi podmiotami stowarzyszonymi, bez uprzedniej pisemnej zgody Globalnych Współkoordynatorów (działających według własnego uznania, przy czym taka zgoda nie może być bezzasadnie odmawiana ani opóźniana) nie będzie emitować, oferować, sprzedawać, obciążać ani w inny sposób rozporządzać, ani publicznie ogłaszać oferty, sprzedaży ani zbycia lub zamiaru podjęcia takich działań lub podejmować działań zmierzających do (lub rodzących skutek) emisji, oferowania, sprzedaży lub innego zbycia papierów wartościowych Spółki podobnych do papierów wartościowych będących przedmiotem Oferty, papierów wartościowych wymiennych bądź zamiennych na papiery wartościowe podobne do papierów wartościowych stanowiących przedmiot Oferty lub umożliwiających ich uzyskanie w drodze wykonania praw związanych z takimi papierami wartościowymi, włącznie ze swapami na akcje,

kontraktami terminowymi i opcjami. Ograniczenia, o których mowa powyżej, nie będą miały zastosowania do (i) oferowania Akcji Oferowanych w ramach Oferty, oraz (ii) działań związanych z wprowadzaniem programów motywacyjnych dla kadry zarządzającej, pracowników (niezależnie od formy zatrudnienia), osób współpracujących, członków organów lub członków kadry kierowniczej w Spółce lub Grupie.

17.4. Inne Relacje z Globalnymi Współkoordynatorami

Każdy z Globalnych Współkoordynatorów, wraz ze swoimi podmiotami stowarzyszonymi, jest instytucją finansową świadczącą pełen zakres usług, podejmującą różnego rodzaju działania, które mogą obejmować obrót papierami wartościowymi, bankowość komercyjną i inwestycyjną, doradztwo finansowe, zarządzanie inwestycjami, inwestycje bezpośrednie, hedging, emisję lub tworzenie i obrót papierami wartościowymi i produktami finansowymi, publikowanie badań i wykonywanie praw głosu z papierów wartościowych w imieniu osób trzecich, finansowanie i działalność maklerską, za które otrzymali zwyczajowe wynagrodzenie. W zwykłym toku prowadzonej przez Globalnych Współkoordynatorów i ich podmioty stowarzyszone działalności handlowej, maklerskiej, zarządzania aktywami i finansowej, Globalni Współkoordynatorzy i ich podmioty stowarzyszone mogą w każdym czasie zawierać transakcje w imieniu własnym lub jako agent działający na rzecz więcej niż jednej strony lub utrzymywać długie lub krótkie pozycje, a także prowadzić obrót lub w inny sposób dokonywać transakcji, na własny rachunek lub na rzecz klientów, dłużnymi lub kapitałowymi papierami wartościowymi lub pożyczkami Spółki, Akcjonariusza Sprzedającego, ich podmiotów stowarzyszonych lub kontrahentów.

Każdy z Globalnych Współkoordynatorów i ich podmiotów stowarzyszonych może być obecnie i w przyszłości stroną stosunków w dziedzinach takich jak bankowość inwestycyjna i komercyjna czy usługi powiernicze ze stronami innymi niż Spółka i Akcjonariusz Sprzedający, które z kolei mogą mieć interesy związane ze Spółką, Akcjonariuszem Sprzedającym, ich podmiotami stowarzyszonymi lub innymi osobami. Globalni Współkoordynatorzy i ich podmioty stowarzyszone mogą świadczyć takie usługi na rzecz Spółki, Akcjonariusza Sprzedającego i ich podmiotów stowarzyszonych w przyszłości.

W związku z Ofertą każdy z Globalnych Współkoordynatorów i jego podmioty powiązane, działając jako inwestor na własny rachunek, może objąć część Akcji Oferowanych w Ofercie jako główną pozycję i w tym charakterze może zatrzymać, nabyć lub sprzedać na własny rachunek takie papiery wartościowe lub inne papiery wartościowe Spółki lub powiązane inwestycje, a także może oferować lub sprzedawać te papiery wartościowe lub inne inwestycje bez związku z Ofertą, w każdym przypadku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W związku z powyższym, odniesienia w Prospekcie do oferowania, sprzedaży lub plasowania Akcji Oferowanych należy rozumieć jako obejmujące ich oferowanie, sprzedaż lub plasowanie Globalnym Współkoordynatorom i ich podmiotom stowarzyszonym działającym jako inwestorzy na własny rachunek. Ponadto niektórzy z Globalnych Współkoordynatorów lub ich podmioty powiązane mogą zawierać z inwestorami umowy finansowe (w tym transakcje swap, warranty lub kontrakty na różnice), w związku z czym tacy Globalni Współkoordynatorzy (lub ich podmioty powiązane) mogą od czasu do czasu nabywać, posiadać lub zbywać Akcje Oferowane. Globalni Współkoordynatorzy nie zamierzają ujawniać informacji dotyczących takich inwestycji lub transakcji w zakresie większym, niż wynika z obowiązku prawnego lub regulacyjnego.

Na podstawie Prospektu żaden podmiot nie planuje późniejszej odsprzedaży Akcji Oferowanych w trybie określonym w art. 5 Rozporządzenia Prospektowego. W szczególności nie jest planowana żadna późniejsza oferta publiczna Akcji Oferowanych nabytych przez Globalnych Współkoordynatorów w Ofercie.

18. OGRANICZENIA W ZAKRESIE OFEROWANIA AKCJI OFEROWANYCH

18.1. Oferta publiczna Akcji Oferowanych w Polsce

Prospekt został sporządzony wyłącznie na potrzeby Oferty przeprowadzanej w drodze publicznej oferty papierów wartościowych na terytorium Polski w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Prospektowego i w celu Dopuszczenia do Obrotu na GPW.

W związku z Ofertą przeprowadzaną na terytorium Polski mogą zostać podjęte ograniczone działania promocyjne lub reklamowe poza jej terytorium mające na celu przekazanie informacji o Ofercie wybranym Inwestorom Instytucjonalnym: (i) zasadnie uznawanym za Kwalifikowanych Nabywców Instytucjonalnych (ang. *Qualified Institutional Buyers*) w Stanach Zjednoczonych Ameryki zgodnie z Przepisem 144A wydanym na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych poza Stanami Zjednoczonymi Ameryki (z wyłączeniem Polski) zgodnie z Regulacją S (ang. *Regulation S*), wydaną na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych oraz (ii) zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa w jurysdykcjach, w których prowadzone będą takie działania promocyjne lub reklamowe w związku z Ofertą.

W celu prowadzenia powyższych ograniczonych działań promocyjnych lub reklamowych, w każdym przypadku zgodnie z właściwymi przepisami prawa jurysdykcji, w której takie działania będą podejmowane, został sporządzony międzynarodowy dokument marketingowy w języku angielskim (ang. *International Offering Circular*), który nie będzie podlegał zatwierdzeniu przez KNF ani przez inny organ nadzoru w żadnej jurysdykcji, w tym w szczególności przez jakikolwiek organ nadzoru sprawujący jurysdykcję na obszarach, gdzie takie ograniczone działania promocyjne lub reklamowe związane z Ofertą będą podejmowane.

Reklama Oferty na obszarze EOG, poza granicami Polski, będzie przeprowadzana na podstawie dokumentu marketingowego skierowanego do wybranych inwestorów instytucjonalnych poza Polską w trybie przewidzianym w Rozporządzeniu Prospektowym dla zwolnienia z wymogu sporządzenia prospektu lub innego dokumentu ofertowego na potrzeby oferty akcji, który podlegałby zatwierdzeniu przez właściwy organ lub zgłoszeniu do właściwego organu, a następnie obowiązkowi publikacji, albo, jeśli reklama ta będzie mieć miejsce poza terytorium EOG, w innym odpowiednim trybie.

Ani Spółka, ani Oferujący, ani Menedżerowie Oferty nie wyrazili ani nie wyrażą zgody na przeprowadzenie żadnej oferty Akcji Oferowanych w drodze oferty publicznej papierów wartościowych w Polsce w inny sposób niż na podstawie Prospektu lub za pośrednictwem jakiegokolwiek innego pośrednika finansowego (z wyłączeniem członków Konsorcjum Detalicznego).

Ani Spółka, ani Oferujący, ani Menedżerowie Oferty nie podejmowali i nie będą podejmować w żadnej jurysdykcji poza Polską żadnych działań mających na celu umożliwienie przeprowadzenia oferty publicznej Akcji Oferowanych (jeżeli taka oferta publiczna nie będzie zwolniona z obowiązku publikacji prospektu lub innego dokumentu ofertowego zgodnie z przepisami Rozporządzenia Prospektowego lub innych obowiązujących przepisów), czy też posiadanie lub rozpowszechnianie Prospektu bądź jakiegokolwiek innego materiału ofertowego dotyczącego Akcji Oferowanych, w żadnej jurysdykcji, gdzie jest wymagane podjęcie takich działań. W związku z tym Akcje Oferowane nie mogą być przedmiotem bezpośredniej lub pośredniej oferty lub sprzedaży, a Prospekt nie może być rozpowszechniany ani publikowany na lub z terytorium jakiegokolwiek kraju lub jurysdykcji, inaczej niż z zachowaniem wszelkich stosownych zasad i regulacji właściwych dla danego kraju lub jurysdykcji.

W niektórych jurysdykcjach rozpowszechnianie dokumentu marketingowego oraz promocja i reklama Oferty, a także jej przeprowadzanie mogą podlegać ograniczeniom prawnym. Odpowiednio, ani dokument marketingowy, ani żadna reklama lub jakiekolwiek materiały ofertowe nie mogą być rozpowszechniane ani publikowane w żadnej jurysdykcji, chyba że w okolicznościach, które będą skutkować przestrzeganiem obowiązujących przepisów i regulacji. Osoby posiadające dokument marketingowy powinny w związku z tym zapoznać się z wszelkimi ograniczeniami tego rodzaju oraz przestrzegać takich ograniczeń i zasad przeprowadzania ograniczonych działań promocyjnych lub reklamowych w związku z Ofertą, uwzględniając ograniczenia przedstawione poniżej. Nieprzestrzeganie wskazanych ograniczeń może stanowić naruszenie przepisów regulujących obrót papierami wartościowymi obowiązującymi w danej jurysdykcji.

Prospekt nie stanowi oferty objęcia ani zaproszenia do złożenia oferty nabycia żadnych papierów wartościowych opisanych w Prospekcie, adresowanej do jakiejkolwiek osoby w jakiejkolwiek jurysdykcji, jeżeli w takiej jurysdykcji składanie takiej osobie takiej oferty lub nakłanianie jej do nabycia akcji jest niezgodne z prawem. Każdy inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza terytorium Polski zamierzający uczestniczyć w Ofercie powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw (w zakresie w jakim mogą znaleźć zastosowanie do uczestnictwa danego inwestora w Ofercie).

Informacje wskazane w niniejszym rozdziale 18 „*Ograniczenia w zakresie oferowania Akcji Oferowanych*" mają charakter wyłącznie ogólnych wytycznych. Inwestorzy, którzy mają jakiekolwiek wątpliwości co do tego, czy są uprawnieni do nabycia Akcji Oferowanych, powinni niezwłocznie skonsultować się ze swoim profesjonalnym doradcą.

18.2. Stany Zjednoczone Ameryki

Ani Akcje Oferowane, ani żadne inne papiery wartościowe Spółki opisane w Prospekcie nie zostały ani nie zostaną zarejestrowane zgodnie z Amerykańską Ustawą o Papierach Wartościowych przez żaden organ regulujący obrót papierami wartościowymi jakiegokolwiek stanu lub podlegający jurysdykcji Stanów Zjednoczonych Ameryki, i nie mogą być oferowane ani sprzedawane na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki, chyba że w ramach wyjątku od wymogu rejestracyjnego przewidzianego w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych, lub w ramach transakcji, która nie podlega takiemu obowiązkowi. Akcje Oferowane są oferowane i sprzedawane wyłącznie: (i) poza terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki wybranym Inwestorom Instytucjonalnym w ramach transakcji zagranicznych (*offshore transactions*) (zgodnie z definicją tego terminu w Regulacji S (ang. *Regulation S*)), oraz (ii) na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki – wybranym Inwestorom Instytucjonalnym, które są zasadnie uznawane za Kwalifikowanych Nabywców Instytucjonalnych (ang. *Qualified Institutional Buyers*), zgodnie z definicją tego terminu i na zasadach określonych w Przepisie 144A (ang. *Rule 144A*) lub na podstawie innego wyjątku od obowiązku rejestracyjnego przewidzianego w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych, lub w ramach transakcji, która nie podlega takiemu obowiązkowi. Ponadto w okresie do 40 dni od rozpoczęcia Oferty, każda oferta lub sprzedaż Akcji Oferowanych w Stanach Zjednoczonych Ameryki przez jakiegokolwiek dealera (uczestniczącego lub nieuczestniczącego w Ofercie) może naruszyć wymogi rejestrowe wynikające z Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych, jeżeli dana oferta lub sprzedaż zostanie dokonana w inny sposób niż w ramach wyjątku od wymogu rejestracyjnego przewidzianego w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych, lub w ramach transakcji, która nie podlega takiemu obowiązkowi.

Ani Komisja Papierów Wartościowych i Giełd Stanów Zjednoczonych Ameryki (ang. *U.S. Securities and Exchange Commission*), ani żadna stanowa komisja papierów wartościowych lub inny organ regulacyjny w Stanach Zjednoczonych Ameryki nie zatwierdziła ani nie zgłosiła sprzeciwu wobec Oferty Akcji Oferowanych, ani nie stwierdziła, że Prospekt jest rzetelny lub kompletny. Składanie jakichkolwiek oświadczeń o odmiennej treści jest przestępstwem w Stanach Zjednoczonych Ameryki.

18.3. Europejski Obszar Gospodarczy

Oferta opisana w Prospekcie jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Polski, a jedynym prawnie wiążącym dokumentem ofertowym sporządzonym na potrzeby tej Oferty, zawierającym informacje na temat Spółki, Akcjonariusza Sprzedającego oraz Akcji Oferowanych, jest Prospekt wraz z opublikowanymi suplementami do Prospektu, po ich zatwierdzeniu przez KNF, i komunikatami aktualizującymi do Prospektu oraz informacją o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oraz Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych. Jednakże Menedżerowie Oferty mogą prowadzić ograniczone działania reklamowe lub marketingowe w stosunku do Oferty w innym państwie członkowskim Europejskiego Obszaru Gospodarczego i w Wielkiej Brytanii, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa.

18.4. Wielka Brytania

Dokument Marketingowy oraz wszelkie materiały reklamowe związane z Akcjami Oferowanymi mogą być rozpowszechniane w Wielkiej Brytanii wyłącznie do, i będą przeznaczone wyłączenie dla, inwestorów kwalifikowanych („**inwestorzy kwalifikowani**") zgodnie z definicją zawartą w pkt 15 załącznika 1 do Rozporządzenia w sprawie ofert publicznych i dopuszczenia do obrotu z 2024 r. (Public Offers and Admissions to Trading Regulations 2024),, którzy jednocześnie: (i) posiadają także doświadczenie zawodowe w sprawach inwestycji w rozumieniu artykułu 19 ust. 5 Ustawy o Rynkach i Usługach Finansowych z 2000 r. (Promocja Finansowa) (Financial Services and Markets Act 2000 (*Financial Promotion*)), ze zm. („**Zarządzenie**"); lub (ii) są podmiotami prawnymi o wysokiej wartości netto, stowarzyszeniami i spółkami bez osobowości prawnej oraz powiernikami funduszy powierniczych o wysokiej wartości, w rozumieniu artykułu 49 ust. 2 lit a do d Zarządzenia; lub (iii) którym można w inny zgodny z prawem sposób przekazać Dokument Marketingowy lub informacje znajdujące się w Dokumencie Marketingowym (wszystkie takie osoby zwane są dalej „**właściwymi osobami**") lub w innym przypadku w okolicznościach, które nie wymagają publikacji prospektu przez Spółkę i Oferujących na podstawie art. 85 ust. 1 brytyjskiej Ustawy o Rynkach i Usługach Finansowych z 2000 r.

18.5. Szwajcaria

Akcje Oferowane nie mogą być przedmiotem oferty publicznej skierowanej do lub na terytorium Szwajcarii i nie będą notowane na giełdzie papierów wartościowych w Szwajcarii – SIX Swiss Exchange (SIX) ani na żadnej innej giełdzie papierów wartościowych bądź instytucji obrotu regulowanego na terytorium Szwajcarii. Prospekt został sporządzony bez uwzględnienia standardów ujawniania informacji dotyczących prospektów emisyjnych określonych w art. 652a lub art. 1156 szwajcarskiego kodeksu zobowiązań i bez uwzględnienia standardów ujawniania informacji dotyczących prospektów określonych w art. 27ff zasad notowania papierów wartościowych na SIX bądź zasad notowania papierów wartościowych żadnej innej giełdy papierów wartościowych bądź instytucji obrotu regulowanego na terytorium Szwajcarii. Niedozwolone jest prowadzenie na terytorium Szwajcarii dystrybucji ani publiczne udostępnienie w inny sposób Prospektu lub jakichkolwiek innych materiałów ofertowych i marketingowych dotyczących Akcji Oferowanych lub Oferty.

Ani Prospekt, ani żadne inne materiały ofertowe i marketingowe dotyczące Oferty, Emitenta lub Akcji Oferowanych nie zostały i nie zostaną złożone do żadnego organu regulacyjnego w Szwajcarii ani nie zostały zatwierdzone przez żaden taki organ. W szczególności Prospekt nie zostanie złożony do szwajcarskiego urzędu nadzoru nad rynkami finansowymi, a oferta Akcji Oferowanych nie będzie podlegała jego nadzorowi oraz oferta Akcji Oferowanych nie została i nie zostanie zatwierdzona zgodnie ze szwajcarską ustawą federalną dotyczącą kolektywnych form inwestowania (**CISA**). Zasady ochrony inwestorów zapewnione postanowieniami CISA wobec nabywców udziałów w ramach kolektywnych form inwestowania nie mają zastosowania do nabywców Akcji Oferowanych.

18.6. Izrael

Dokument Marketingowy ani Prospekt nie stanowią prospektu emisyjnego w rozumieniu izraelskiej ustawy o papierach wartościowych nr 5728-1968 z późniejszymi zmianami („Izraelska Ustawa o Papierach Wartościowych") i nie zostały złożone w Izraelskim Urzędzie Nadzoru Papierów Wartościowych ani przez niego zatwierdzone. W Państwie Izrael Dokument Marketingowy jest rozpowszechniany wyłącznie wśród oraz skierowany wyłącznie do, a każda oferta papierów wartościowych oferowanych w takim dokumencie jest skierowana wyłącznie do (i) ograniczonej liczby osób zgodnie z Izraelską Ustawą o Papierach Wartościowych oraz (ii) inwestorów wymienionych w pierwszym załączniku (Załącznik) do tej ustawy, obejmującym przede wszystkim wspólne inwestycje w fundusze powiernicze, fundusze oszczędnościowe, firmy ubezpieczeniowe, banki, zarządzających portfelami, doradców inwestycyjnych, członków Giełdy Papierów Wartościowych w Tel Awiwie, gwarantów emisji, funduszy venture capital, podmiotów o kapitale własnym przekraczającym 50 mln NIS oraz „osób kwalifikowanych", zgodnie z definicjami zawartymi w Załączniku (z uwzględnieniem ewentualnych zmian wprowadzanych od czasu do czasu), zwanych łącznie inwestorami kwalifikowanymi (w każdym przypadku dokonującymi zakupu na własny rachunek lub, o ile zezwala na to Załącznik, na rachunki swoich klientów będących inwestorami wymienionymi w Załączniku). Inwestorzy kwalifikowani będą zobowiązani do przedłożenia pisemnego potwierdzenia, że wchodzą w zakres kategorii określonych w Załączniku, znają jego treść i wyrażają na nią zgodę.

18.7. Australia

Akcje Oferowane nie zostały i nie zostaną zaoferowane w ramach Oferty Międzynarodowej w Australii, z wyjątkiem wybranych inwestorów, którzy są w stanie wykazać, że należą do jednej lub kilku z poniższych kategorii inwestorów: (i) „doświadczony inwestor" w rozumieniu sekcji 708(8)(a) lub (b) australijskiej ustawy o spółkach (*Corporations Act*) („**Ustawa o Spółkach**"); (ii) „doświadczony inwestor" zgodnie z sekcją 708(8)(c) lub (d) Ustawy o Spółkach oraz który przed złożeniem oferty dostarczył Spółce zaświadczenie księgowego zgodne z wymogami sekcji 708(8)(c)(i) lub (ii) Ustawy o Spółkach i powiązanych przepisów; (iii) osoba powiązana ze Spółką zgodnie z sekcją 708(12) Ustawy o Spółkach; lub (iv) „inwestorem profesjonalnym" w rozumieniu sekcji 708(11)(a) lub (b) Ustawy o Spółkach.

Dokument Marketingowy ani Prospekt nie zostały i nie zostaną złożone ani zarejestrowane w Australijskiej Komisji Papierów Wartościowych i Inwestycji (ASIC) ani na Australijskiej Giełdzie Papierów Wartościowych (ASX) ani w żadnym innym organie regulacyjnym lub agencji w Australii i nie mają na celu zawarcia informacji wymaganych w dokumencie informacyjnym zgodnie z rozdziałem 6D.2 Ustawy o Spółkach.

18.8. Kanada

Akcje Oferowane nie mogą być przedmiotem oferty publicznej skierowanej do lub na terytorium Kanady i nie będą notowane na giełdzie papierów wartościowych w Kanadzie – Toronto Stock Exchange (TMX) ani na żadnej innej giełdzie papierów wartościowych bądź instytucji obrotu regulowanego na terytorium Kanady.

Akcje Oferowane mogą być sprzedawane wyłącznie na rzecz nabywców, którzy dokonują zakupu lub uznaje się, że dokonują zakupu jako mocodawcy będący akredytowanymi inwestorami, zgodnie z definicją w Krajowym Instrumencie 345-106 Zwolnienia Prospektowe lub ust. 73.3(1) Ustawy o Papierach Wartościowych (Ontario) lub zatwierdzonymi klientami (*permitted clients*) zgodnie z definicją w Krajowym Instrumencie 31-103 Wymogi Rejestrowe, Zwolnienia i Stałe Zobowiązania Rejestrowe. Wszelka dalsza sprzedaż akcji zwykłych musi być realizowana zgodnie ze zwolnieniem z obowiązku prospektowego wynikającego z przepisów o obrocie papierami wartościowymi lub w ramach transakcji, która nie podlega takiemu obowiązkowi.

Przepisy dotyczące obrotu papierami wartościowymi w niektórych prowincjach lub terytoriach Kanady mogą zapewniać nabywcom środki umożliwiające odstąpienie lub uzyskanie odszkodowania, gdyby Prospekt (w tym wszelkie aneksy do tego dokumentu) zawierał jakiekolwiek wprowadzające w błąd stwierdzenia, pod warunkiem że środki umożliwiające odstąpienie lub uzyskanie odszkodowania zostaną zastosowane przez nabywcę w terminie określonym w przepisach o obrocie papierami wartościowymi w prowincji lub na terytorium danego nabywcy. Nabywca zobowiązany jest do zapoznania się z wszelkimi obowiązującymi przepisami dotyczącymi obrotu papierami wartościowymi w prowincji lub na terytorium nabywcy w celu uzyskania szczegółowych informacji na temat powyższych praw lub do uzyskania profesjonalnej porady prawnej.

Zgodnie z przepisami art. 3A.3 (lub w przypadku papierów wartościowych wyemitowanych lub gwarantowanych przez rząd inny niż rząd kanadyjski, art. 3A.4) Krajowego Instrumentu 33-105 Konflikty Gwarantowania Emisji („**NI 33-105**"), agenci nie są zobowiązani przestrzegać wymogów dotyczących ujawniania informacji wynikających z NI 33-105 dotyczących konfliktów interesów gwaranta emisji w związku z niniejszą Ofertą.

18.9. Japonia

Akcje Oferowane nie zostały i nie zostaną zarejestrowane zgodnie z japońską ustawą o instrumentach finansowych i giełdach (Ustawa Nr 25 z 1948 r. ze zm., „**FIEA**") i w związku z tym nie będą oferowane ani sprzedawane, bezpośrednio lub pośrednio, w Japonii lub na rzecz jakiegokolwiek Rezydenta Japonii, ani innym osobom w celu odsprzedaży, bezpośrednio lub pośrednio, w Japonii lub na rzecz jakiegokolwiek Rezydenta Japonii, chyba że zgodnie ze wszystkimi obowiązującymi przepisami prawa, regulacjami i wytycznymi ministerialnymi ogłoszonymi przez odpowiednie japońskie organy rządowe lub regulacyjne, obowiązującymi w danym czasie. Dla celów niniejszego punktu „Rezydent Japonii" oznacza każdą osobę zamieszkałą w Japonii, w tym każdą korporację lub inny podmiot utworzony na mocy prawa japońskiego.

18.10. Międzynarodowe Centrum Finansowe w Dubaju (Dubai International Financial Centre, DIFC)

Akcje Oferowane, których dotyczy niniejsza Oferta, nie mogą być oferowane ani sprzedawane jakimkolwiek osobom w Międzynarodowym Centrum Finansowym w Dubaju, chyba że taka oferta jest (a) „Ofertą z wyłączeniem" zgodnie z Modułem Zasad Rynkowych (MKT) zbioru zasad Urzędu Nadzoru Usług Finansowych w Dubaju („**DFSA**"); oraz (b) skierowana wyłącznie do osób spełniających kryteria Klienta Profesjonalnego określone w Zasadzie 2.3.3 Modułu Prowadzenia Działalności (COB) zbioru zasad DFSA.

18.11. Singapur

Każdy z Menedżerów Oferty przyjął do wiadomości, że niniejszy Prospekt nie został zarejestrowany jako prospekt przez *Monetary Authority of Singapore*, tj. urząd pełniący funkcję regulatora sektora bankowego oraz banku centralnego w Singapurze. Odpowiednio każdy z Menedżerów Oferty złożył oświadczenie i potwierdził, że nie oferował ani nie sprzedał żadnych Akcji Oferowanych ani nie przyczynił się do uczynienia z Akcji Oferowanych przedmiotu zaproszenia do zapisywania się do ich objęcia lub nabycia i nie będzie oferował ani sprzedawał żadnych Akcji Oferowanych i nie przyczyni się do uczynienia z Akcji Oferowanych przedmiotu zaproszenia do zapisywania się do ich objęcia lub nabycia, ani nie będzie rozpowszechniał niniejszego Prospektu ani żadnego innego dokumentu lub materiałów w związku z ofertą lub sprzedażą, lub objęciem lub kupnem Akcji Oferowanych, tak bezpośrednio, jak i pośrednio, na rzecz jakiejkolwiek osoby w Singapurze innej niż:

(i) inwestor instytucjonalny (zgodnie z definicją w art. 4A singapurskiej ustawy o papierach wartościowych i kontraktach terminowych (Rozdział 289) (*Securities and Futures Act (Chapter 289*) ze zm. („**Ustawa SFA**")) zgodnie z przepisami art. 274 Ustawy SFA;

(ii) właściwa osoba (*relevant person*) (zgodnie z definicją w art. 275(2) Ustawy SFA) zgodnie z przepisami art. 275(1) Ustawy SFA oraz zgodnie z warunkami określonymi w art. 275 Ustawy SFA; lub

(iii) w pozostałym zakresie zgodnie z przepisami i na warunkach wszelkich innych przepisów Ustawy SFA.

W przypadku objęcia lub nabycia Akcji Oferowanych zgodnie z przepisami art. 275 Ustawy SFA przez właściwą osobę (*relevant person*), która jest:

(i) korporacją (niebędącą akredytowanym inwestorem (zgodnie z definicją w art. 4A Ustawy SFA)), której jedynym celem jest posiadanie inwestycji i której cały kapitał zakładowy stanowi własność jednej lub większej liczby osób fizycznych, z których każdy jest akredytowanym inwestorem; lub

(ii) trustem (jeżeli powiernik (*trustee*) nie jest akredytowanym inwestorem), którego jedynym celem jest posiadanie inwestycji, a każdy beneficjent trustu jest osobą fizyczną będącą akredytowanym inwestorem, papiery wartościowe (*securities*) lub kontrakty na instrumenty pochodne powiązane z papierami wartościowymi (*securities-based derivatives contracts*) (każdy z tych terminów zgodnie z definicją w art. 2(1) Ustawy SFA) danej korporacji stanowią prawa i udziały (bez względu na ich charakterystykę) beneficjentów w danym truście i nie będą przenoszone w terminie sześciu miesięcy do nabycia Akcji Oferowanych przez daną korporację lub dany trust w ramach oferty złożonej zgodnie z przepisami art. 275 Ustawy SFA, chyba że:

   (a) na rzecz inwestora instytucjonalnego lub właściwej osoby (relevant person), lub jakiejkolwiek osoby na podstawie oferty, o której mowa w art. 276(4)(c)(ii) Ustawy SFA;

   (b) z tytułu przeniesienia nie wypłaca się ani nie zostanie wypłacone wynagrodzenie;

   (c) przeniesienie następuje z mocy prawa;

   (d) przeniesienie następuje zgodnie z przepisami art. 276(7) Ustawy SFA; lub zgodnie z Regulacją 37A Rozporządzenia o papierach wartościowych i kontraktach terminowych (oferty inwestycji) (papiery wartościowe i kontrakty na instrumenty pochodne wynikające z papierów wartościowych) z 2018 r. (Securities and Futures (Offers of Investments) (Securities and Securities-based Derivatives Contracts) Regulations 2018).

18.12. Sankcje

Akcje Oferowane nie są i nie będą oferowane podmiotom objętym sankcjami nakładanymi lub egzekwowanymi przez rząd Stanów Zjednoczonych (w tym przez Urząd Kontroli Aktywów Zagranicznych Departamentu Skarbu USA (ang. *Office of Foreign Assets Control of the U.S. Department of the Treasury*) lub Departament Stanu USA (ang. *U.S. Department of State*), Radę Bezpieczeństwa Organizacji Narodów Zjednoczonych, Unię Europejską, Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji lub inne właściwe organy ds. sankcji („**Sankcje**"), a w szczególności Akcje Oferowane nie są i nie będą oferowane podmiotom z siedzibą lub miejscem zamieszkania w kraju, regionie lub na terytorium objętym Sankcjami, w tym między innymi w obwodzie krymskim w Ukrainie, tzw. Donieckiej Republice Ludowej, tzw. Ługańskiej Republice Ludowej, na Kubie, w Iranie, Korei Północnej, Syrii, Rosji i Białorusi oraz na obszarach obwodów zaporoskiego i chersońskiego niekontrolowanych przez rząd Ukrainy.

Ponadto zgodnie z art. 5f Rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie i art. 1y Rozporządzenia Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczące środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, Oferta nie będzie kierowana do: (i) jakichkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji, lub jakichkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji, przy czym ograniczenie to nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii; oraz (ii) jakichkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi, lub jakichkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi, z zastrzeżeniem że zastrzeżenie to nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego i osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

19. RYNEK KAPITAŁOWY W POLSCE ORAZ OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z NABYWANIEM I ZBYWANIEM AKCJI

Informacje zawarte w niniejszym rozdziale mają charakter ogólny, nie stanowią porady prawnej i opisują stan prawny na Datę Prospektu. W związku z powyższym inwestorzy powinni zapoznać się ze stosownymi regulacjami oraz zasięgnąć opinii własnego doradcy prawnego w zakresie przepisów prawnych związanych z nabywaniem, posiadaniem i zbywaniem Akcji Oferowanych.

19.1. Wprowadzenie

Obrót akcjami na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW na terytorium Polski podlega przepisom prawa polskiego, w szczególności zaś przepisom Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, a także regulacjom GPW oraz KDPW, w tym postanowieniom Regulaminu GPW oraz Regulaminu KDPW. Tryb i organizację nadzoru nad polskim rynkiem kapitałowym sprawowanego przez KNF (organ nadzorujący rynki kapitałowe w Polsce) określa Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym, Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Finansowym, Ustawa o Ofercie Publicznej oraz Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Potencjalnym inwestorom zwraca się uwagę na fakt, że do obrotu akcjami na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW na terytorium Polski ma również zastosowanie Rozporządzenie MAR, które stosowane jest bezpośrednio na terenie całej Unii Europejskiej i obejmuje swoim zakresem m.in manipulacje na rynku, informacje poufne oraz transakcje związane z obrotem akcjami spółek publicznych w trakcie trwania okresów zamkniętych. Wybrane postanowienia Rozporządzenia MAR w zakresie, w jakim dotyczą przedmiotowych zagadnień, zostały omówione w niniejszym rozdziale.

Wymogi, które muszą być spełnione przy sporządzaniu prospektów, wymogi związane z ich zatwierdzaniem przez odpowiednie organy oraz ich publicznym rozpowszechnianiem regulowane są stosowanym bezpośrednio w całej Unii Europejskiej Rozporządzeniem Prospektowym.

19.2. Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Rynek giełdowy instrumentów finansowych w Polsce jest prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. GPW prowadzi działalność na podstawie przepisów prawa, w tym Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz wewnętrznych regulacji, w tym statutu GPW i Regulaminu GPW.

Rynek giełdowy prowadzony przez GPW jest rynkiem regulowanym w rozumieniu stosownych przepisów prawa unijnego i Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Ponadto GPW organizuje i prowadzi Alternatywny System Obrotu niebędący rynkiem regulowanym. W ramach rynku giełdowego prowadzonego przez GPW wyodrębniono rynek podstawowy (tzn. rynek oficjalnych notowań giełdowych) oraz rynek równoległy.

Na Datę Prospektu Spółka nie jest spółką publiczną i opisane poniżej prawa i obowiązki zaczną obowiązywać Spółkę od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej.

Dematerializacja papierów wartościowych

Co do zasady papiery wartościowe będące przedmiotem oferty publicznej na terytorium Polski lub podlegające dopuszczeniu do obrotu na rynku regulowanym w Polsce podlegają rejestracji na podstawie umowy z KDPW – instytucją pełniącą funkcje depozytowe i rozrachunkowe w Polsce, tj. ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Prawa z papierów wartościowych zdematerializowanych powstają z chwilą ich zapisania po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych i przysługują osobie będącej posiadaczem tego rachunku. Wyjątkiem od wskazanej zasady są papiery wartościowe zapisane na rachunkach zbiorczych – w takim przypadku uprawnionym z takich papierów wartościowych nie jest posiadacz rachunku. Za osobę uprawnioną z papierów wartościowych zapisanych na rachunku zbiorczym uważana jest osoba wskazana podmiotowi prowadzącemu taki rachunek przez jego posiadacza, w liczbie wynikającej z takiego wskazania. Umowa zobowiązująca do przeniesienia zdematerializowanych papierów wartościowych przenosi te papiery z chwilą dokonania odpowiedniego zapisu na rachunku papierów wartościowych. W odniesieniu do papierów wartościowych zapisanych na rachunku zbiorczym za świadectwo depozytowe uważa się dokument o treści tożsamej z treścią świadectwa depozytowego, którego elementy konstrukcyjne i funkcję określa art. 10 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, sporządzony w języku polskim lub angielskim i wystawiony przez posiadacza takiego rachunku.

Wycofanie akcji ze zorganizowanego obrotu

KNF na wniosek spółki publicznej udziela zezwolenia na wycofanie akcji z obrotu na rynku regulowanym (tj. GPW) lub alternatywnego systemu obrotu (*delisting*) po spełnieniu warunków określonych w Ustawie o Ofercie Publicznej.

Wycofanie akcji z obrotu uchyla skutki dopuszczenia akcji do obrotu na rynku regulowanym lub ich wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu. W szczególności, po wycofaniu akcji z obrotu, ich emitent nie jest już „spółką publiczną" w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej. Oznacza to, że emitent przestaje podlegać obowiązkom wynikającym z przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej dotyczących obowiązków informacyjnych oraz znacznych pakietów akcji spółek publicznych. W decyzji udzielającej zezwolenie KNF określa termin, nie dłuższy niż miesiąc, po upływie którego następuje wycofanie akcji z obrotu.

Złożenie wniosku do KNF jest dopuszczalne, jeżeli walne zgromadzenie spółki publicznej, większością 9/10 głosów oddanych w obecności akcjonariuszy reprezentujących przynajmniej połowę kapitału zakładowego, podjęło uchwałę o wycofaniu akcji z obrotu na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu. Żądanie zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia i umieszczenia w porządku obrad sprawy podjęcia uchwały w przedmiocie wycofania akcji z obrotu może zgłosić akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego.

Akcjonariusz lub akcjonariusze żądający umieszczenia w porządku obrad sprawy podjęcia uchwały o wycofaniu akcji z obrotu są obowiązani do uprzedniego ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji tej spółki przez wszystkich pozostałych akcjonariuszy. Akcjonariusz lub akcjonariusze żądający umieszczenia w porządku obrad walnego zgromadzenia spółki sprawy podjęcia uchwały o wycofaniu akcji z publicznego obrotu mogą nabywać akcje tej spółki w okresie między zgłoszeniem żądania a zakończeniem wezwania jedynie w drodze tego wezwania. Obowiązek ogłoszenia wezwania, o którym mowa powyżej, nie powstaje w przypadku, gdy z wnioskiem o umieszczenie w porządku obrad walnego zgromadzenia sprawy podjęcia uchwały o wycofaniu akcji ze zorganizowanego obrotu występują wszyscy akcjonariusze spółki publicznej.

Wycofanie akcji ze zorganizowanego obrotu może także nastąpić z mocy prawa bez konieczności odbycia walnego zgromadzenia ani podejmowania stosownych uchwał. Taki przypadek występuje wyłącznie, jeżeli sąd wydał postanowienie o ogłoszeniu upadłości emitenta lub o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania. W takim przypadku akcje zostaną wycofane z obrotu po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu o ogłoszeniu upadłości lub o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z wyżej wymienionych powodów. Po upływie powyższego okresu 6 miesięcy emitent nie będzie już, z mocy prawa, związany odpowiednimi obowiązkami wynikającymi z Ustawy o Ofercie Publicznej (zob. wyżej).

Ustawa o Ofercie przewiduje również następujące sytuacje, w przypadku zajścia których powstaje obowiązek wycofania akcji spółki publicznej z obrotu zorganizowanego, zgodnie z opisanym powyżej trybem, tj. obowiązek wycofania akcji spółki publicznej z obrotu zorganizowanego powstaje w przypadku (i) przekształcenia spółki publicznej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w inną spółkę niż spółka akcyjna; (ii) połączenia spółki publicznej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z inną spółką lub podział takiej spółki, chyba że akcje spółki lub spółek nowo zawiązanych lub przejmujących są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu albo organ podmiotu prowadzącego dany system obrotu instrumentami finansowymi podjął decyzję o ich dopuszczeniu lub wprowadzeniu do takiego obrotu pod warunkiem dojścia do skutku odpowiednio połączenia lub podziału, z wyłączeniem podziału przez wyodrębnienie.

Rozliczenie

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wszystkie transakcje na rynku regulowanym GPW odbywają się na zasadzie płatności przy odbiorze (tzw. zasada *delivery vs payment*), a przeniesienie praw następuje w dwa dni po zawarciu transakcji (T+2). Co do zasady, każdy inwestor musi posiadać rachunek papierów wartościowych oraz rachunek pieniężny w firmie inwestycyjnej lub podmiocie prowadzącym działalność powierniczą w Polsce, a każda firma inwestycyjna i podmiot prowadzący działalność powierniczą musi posiadać odpowiednie konta i rachunki w KDPW oraz rachunek gotówkowy w banku rozliczeniowym.

Organizacja obrotu papierami wartościowymi

Zgodnie z Regulaminem Giełdy sesje na GPW odbywają się regularnie od poniedziałku do piątku w godzinach 8.30-17.05 czasu warszawskiego, o ile, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, zarząd GPW nie postanowi inaczej.

Prowizje maklerskie nie są w Polsce ustalane ani zatwierdzane przez GPW ani inne organy regulacyjne. Są one ustalane przez dom maklerski, który realizuje transakcję. Istnieje zamknięty katalog opłat, które firmy inwestycyjne mogą

pobierać z tytułu świadczenia usług maklerskich, lecz przyjmowanie środków od podmiotów, na rzecz których świadczone są tego rodzaju usługi (lub ich przedstawicieli) jest dozwolone bez dodatkowych ograniczeń. Należy zauważyć, że w przypadku usług maklerskich oferowanych w pakiecie, firmy inwestycyjne zobowiązane są określić, czy istnieje możliwość odrębnego zakupu indywidualnych usług, a jeżeli tak na jakich indywidualnych warunkach.

19.3. Ustawa o Ofercie Publicznej – prawa i obowiązki związane z nabywaniem oraz zbywaniem znacznych pakietów akcji

Obowiązek zawiadamiania KNF o nabyciu lub zbyciu akcji

Zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej każdy, kto:

- osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33⅓%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej; albo
- posiadał co najmniej 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33⅓%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął, odpowiednio, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33⅓%, 50%, 75% albo 90% lub mniej ogólnej liczby głosów,

jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym KNF oraz tę spółkę publiczną, nie później niż w terminie 4 (czterech) dni roboczych od dnia, w którym dowiedział się o zmianie udziału i ogólnej liczbie głosów lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć, a w przypadku zmiany wynikającej z nabycia lub zbycia akcji spółki publicznej w transakcji zawartej na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu – nie później niż w terminie sześciu (6) dni sesyjnych od dnia zawarcia transakcji. Dniami sesyjnymi są dni sesyjne określone przez spółkę prowadzącą rynek regulowany (w przypadku Spółki – GPW) lub przez podmiot organizujący alternatywny system obrotu w regulaminie, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, oraz ogłoszone przez KNF w drodze publikacji na stronie internetowej.

Obowiązek dokonania zawiadomienia KNF oraz spółki publicznej powstaje również w przypadku:

- zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 10% ogólnej liczby głosów o co najmniej:
  - 2% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych (na Datę Prospektu takim rynkiem jest rynek podstawowy GPW);
  - 5% ogólnej liczby głosów – w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na innym rynku regulowanym niż rynek oficjalnych notowań giełdowych lub wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu;
- zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów.

Obowiązek dokonania zawiadomienia, o którym mowa powyżej, nie powstaje w przypadku, gdy po rozrachunku w depozycie papierów wartościowych kilku transakcji zawartych na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu w tym samym dniu zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej na koniec dnia rozliczenia nie powoduje osiągnięcia lub przekroczenia progu ogólnej liczby głosów, z którym wiąże się powstanie tych obowiązków.

Zawiadomienie może być sporządzone w języku angielskim.

Obowiązek zawiadomienia KNF oraz spółki publicznej spoczywa również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem instrumentów finansowych, które:

- po upływie terminu zapadalności bezwarunkowo uprawniają lub zobowiązują ich posiadacza do nabycia akcji, z którymi związane są prawa głosu, wyemitowanych już przez emitenta, lub
- odnoszą się do akcji emitenta w sposób pośredni lub bezpośredni i mają skutki ekonomiczne podobne do skutków instrumentów finansowych określonych w punkcie powyżej, niezależnie od tego, czy instrumenty te są wykonywane przez rozliczenie pieniężne.

W przypadku instrumentów finansowych określonych w akapicie powyżej liczba głosów posiadanych w spółce publicznej odpowiada liczbie głosów wynikających z akcji, do których nabycia uprawniony lub zobowiązany jest posiadacz tych instrumentów finansowych.

Po otrzymaniu zawiadomienia spółka publiczna ma obowiązek niezwłocznego przekazania otrzymanej informacji równocześnie do publicznej wiadomości, KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane akcje tej spółki lub podmiotowi organizującemu alternatywny system obrotu, w którym są notowane te akcje.

Wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej

Wezwanie dobrowolne

Nabycie akcji spółki publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, może nastąpić w wyniku wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki (zwane dalej „**Wezwaniem Dobrowolnym**").

Wezwanie Dobrowolne może zawierać zastrzeżenie, że wezwanie to zostaje ogłoszone warunkowo, przy czym ewentualne warunki obejmują między innymi uzyskanie zgód organów regulacyjnych oraz zgód korporacyjnych oferenta, a także inne warunki określone w Ustawie o Ofercie Publicznej.

Wezwanie Dobrowolne może zawierać zastrzeżenie określające minimalną liczbę akcji objętą zapisami, po której osiągnięciu podmiot nabywający akcje zobowiązuje się do nabycia tych akcji. Minimalna liczba akcji określona w tym wezwaniu wraz z liczbą akcji posiadanych przez podmioty, o których mowa w art. 87 Ustawy o Ofercie Publicznej, których udział w ogólnej liczbie głosów uwzględnia się na potrzeby powstania obowiązku ogłoszenia wezwania, nie może stanowić więcej niż suma 50% ogólnej liczby głosów.

Wzywający może zastrzec możliwość nabycia akcji objętych zapisami złożonymi w odpowiedzi na Wezwanie Dobrowolne mimo nieziszczenia się zastrzeżonego warunku (nie dotyczy to przypadku ogłoszenia wezwania pod warunkiem udzielenia zezwolenia na dokonanie koncentracji przedsiębiorców, udzielenia zgody lub zezwolenia na nabycie akcji będących przedmiotem tego wezwania lub niezgłoszenia sprzeciwu wobec nabycia akcji będących przedmiotem tego wezwania przez właściwy organ)

Wzywający jest obowiązany przekazać niezwłocznie agencji informacyjnej informację o ziszczeniu albo nieziszczeniu się warunku, w terminie określonym w treści Wezwania Dobrowolnego, lub o podjęciu przez wzywającego decyzji o nabywaniu akcji w tym wezwaniu mimo nieziszczenia się zastrzeżonego warunku. Powyższy obowiązek stosuje się odpowiednio do otrzymania zawiadomienia właściwego organu o udzieleniu albo nieudzieleniu zezwolenia na dokonanie koncentracji przedsiębiorców, udzieleniu zgody lub zezwolenia albo nieudzieleniu zgody lub zezwolenia na nabycie akcji będących przedmiotem Wezwania Dobrowolnego lub braku sprzeciwu albo sprzeciwie wobec nabycia akcji będących przedmiotem Wezwania Dobrowolnego.

Wezwanie obowiązkowe

W przypadku przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia tego progu, do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki (zwanego dalej „**Wezwaniem Obowiązkowym**"). Powyższy obowiązek nie powstaje w przypadku, gdy udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 50% ogólnej liczby głosów, w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki publicznej lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej.

Jeżeli przekroczenie progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej nastąpiło w wyniku dziedziczenia, a w przypadku Skarbu Państwa – także innego zdarzenia prawnego niż nabycie lub pośrednie nabycie akcji, połączenie lub podział spółki, obowiązek ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego będzie miał zastosowanie w przypadku, gdy po takim przekroczeniu udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu. Termin do ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące dalsze zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów. Udział w ogólnej liczbie głosów powodujący obowiązek ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego ustala się na koniec dnia.

Obowiązek ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego nie powstaje w przypadku przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów w wyniku ogłoszenia Wezwania Dobrowolnego.

Wyjątki od obowiązku ogłoszenia wezwania

Obowiązek ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego nie powstaje w przypadku nabywania akcji od Skarbu Państwa: (i) w wyniku pierwszej oferty publicznej; (ii) w okresie trzech lat od dnia zakończenia sprzedaży przez Skarb Państwa akcji w wyniku pierwszej oferty publicznej.

Obowiązek ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego nie powstaje w przypadku nabywania akcji:

- spółki, której akcje wprowadzane są wyłącznie do alternatywnego systemu obrotu albo nie są przedmiotem obrotu zorganizowanego;
- od podmiotu wchodzącego w skład tej samej grupy kapitałowej;

- w trybie określonym przepisami prawa upadłościowego oraz w postępowaniu egzekucyjnym;
- zgodnie z umową o ustanowienie zabezpieczenia finansowego, zawartą przez uprawnione podmioty na warunkach określonych w Ustawie o Niektórych Zabezpieczeniach Finansowych;
- obciążonych zastawem w celu zaspokojenia zastawnika uprawnionego na podstawie innych ustaw do korzystania z trybu zaspokojenia polegającego na przejęciu na własność przedmiotu zastawu;
- w drodze dziedziczenia, z wyłączeniem przypadków omówionych w punkcie „Wezwanie obowiązkowe", gdzie mimo nabycia akcji w drodze dziedziczenia, powstaje obowiązek ogłoszenia wezwania; oraz
- w przymusowej restrukturyzacji.

Zasady wezwania i cen zaproponowana w wezwaniu.

Ustawa o Ofercie Publicznej określa szczegółowe warunki, jakie musi spełniać wezwanie oraz przepisy dotyczące minimalnej ceny oferowanej za akcje w ramach wezwania.

Zasady ogłaszania wezwań

Akcjonariuszowi spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami od niego zależnymi lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami umowy o działaniu w porozumieniu zawartej w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej z takim akcjonariuszem osiągnął lub przekroczył 95% ogólnej liczby głosów w tej spółce, przysługuje, w terminie trzech miesięcy od osiągnięcia lub przekroczenia tego progu, prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji (przymusowy wykup akcji).

Przymusowy wykup jest ogłaszany i przeprowadzany za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest obowiązany – nie później niż na 14 dni roboczych przed rozpoczęciem przymusowego wykupu – do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym notowane są dane akcje, a jeżeli akcje spółki notowane są na kilku rynkach regulowanych – wszystkich spółek prowadzących takie rynki regulowane. Podmiot ten zobowiązany jest załączyć do zawiadomienia informacje na temat przymusowego wykupu.

Odstąpienie od ogłoszonego przymusowego wykupu jest niedopuszczalne.

20. OPODATKOWANIE

Poniżej przedstawiono analizę wybranych przepisów polskiego prawa podatkowego istotnych z punktu widzenia inwestorów mających siedzibę lub miejsce zamieszkania w Polsce lub podlegających polskim przepisom podatkowym z innego tytułu. Zawarte tutaj stwierdzenia nie stanowią porad podatkowych. Oparte są one na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce, które są interpretowane na dzień sporządzenia Prospektu, w związku z czym mogą ulec zmianie, w tym również zmianie ze skutkiem wstecznym. Zmiany takie mogą mieć niekorzystny wpływ na opisane poniżej zasady opodatkowania. Poniższy opis nie przedstawia wyczerpująco wszystkich informacji podatkowych, które mogą być istotne dla inwestorów w kontekście ich indywidualnej sytuacji. Potencjalnym nabywcom Akcji Oferowanych zaleca się zasięgnięcie u swoich profesjonalnych doradców podatkowych informacji na temat skutków podatkowych nabycia, posiadania, zbycia, wykupu lub nieodpłatnego przeniesienia Akcji Oferowanych. Poniższe informacje nie uwzględniają konsekwencji podatkowych dotyczących przedmiotowych lub podmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych) oraz szczególnego statusu podatnika lub jego działalności gospodarczej.

Zwraca się uwagę inwestorów, że przepisy prawa podatkowego obowiązujące w kraju ich siedziby lub miejscu zamieszkania oraz w Polsce jako kraju, w którym została założona Spółka, mogą wpływać na dochody uzyskiwane z Akcji, w tym Akcji Oferowanych.

Termin „dywidenda" oraz wszelkie inne podobne terminy występujące poniżej mają znaczenie przypisane im na gruncie polskiego prawa podatkowego.

20.1. Podatek dochodowy od osób fizycznych

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, osoby fizyczne, które mają miejsce zamieszkania w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Za osobę mającą miejsce zamieszkania w Polsce uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada w Polsce centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych), lub (ii) przebywa w Polsce dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Powyższe zasady stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska (art. 4a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Dochody (przychody) z dywidend oraz inne dochody (przychody) z udziału w zyskach osób prawnych

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochody (przychody) z udziału w zyskach osób prawnych nie podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej skali podatkowej wskazanej w art. 27 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Dochody z tytułu dywidend oraz inne dochody z udziału w zyskach osób prawnych opodatkowane są zryczałtowanym podatkiem dochodowym w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Dochodem (przychodem) z udziału w zyskach osób prawnych jest dochód (przychód) faktycznie uzyskany z tego udziału (art. 24 ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych do poboru podatku z tytułu dywidend oraz innych dochodów (przychodów) z udziału w zyskach osób prawnych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat.

W sytuacji osiągania dochodu z tytułu papierów wartościowych zapisanych na rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczym, zgodnie z definicją zawartą w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, zastosowanie mają szczególne zasady. Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych do poboru podatku z tytułu dywidend (i innych dochodów z tytułu przychodów z tytułu udziałów w zyskach osób prawnych, w tym dochodów z tytułu umorzenia udziałów/akcji, od majątku otrzymanego w związku z likwidacją) zobowiązane są, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane w Polsce i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zasada ta znajduje zastosowanie do podmiotów wskazanych w art. 3 ust. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu. Jednak w wypadku dywidend (i innych dochodów z tytułu przychodów z tytułu udziałów w zyskach osób prawnych, w tym dochodów z tytułu umorzenia udziałów/akcji, dochodów od majątku otrzymanego w związku z likwidacją) w zakresie papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, płatnikami podatku są podmioty prowadzące rachunki

zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego (art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Dodatkowo, zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych od dochodów (przychodów) z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik pobiera podatek wg stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Podatek pobiera się w dniu, w którym kwota dywidendy zostaje przekazana do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych podatnik jest zobowiązany ujawniać w rocznym zeznaniu podatkowym kwotę dochodów (przychodów) z tytułu dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach osób prawnych (w tym omawianych tutaj Akcji Oferowanych), gdy Akcje Oferowane zapisane były na rachunku zbiorczym, a tożsamość podatnika nie została płatnikowi ujawniona.

Jeżeli podatnik kwestionuje zasadność pobrania przez płatnika podatku albo wysokość pobranego podatku, może złożyć wniosek o stwierdzenie nadpłaty podatku (art. 75 § 1 Ordynacji podatkowej). Należy pamiętać, że każdy płatnik samodzielnie podejmuje decyzję o poborze podatku.

Dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych

Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej skali podatkowej, lecz zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych jest opodatkowany 19-procentowym podatkiem dochodowym. Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (co do zasady ceną udziałów/akcji określoną w umowie) a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych (co do zasady wydatkami poniesionymi na ich nabycie) , z zastosowaniem szczególnych zasad w wypadku zbycia papierów wartościowych, które zostały nabyte po różnych cenach i nie ma możliwości ustalenia dla nich jednolitej ceny zakupu. Na podstawie art. 17 ust. 2 w związku z art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli cena określona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu ze zbycia określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej.

Przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powstaje w momencie przeniesienia własności udziałów (akcji) i papierów wartościowych na nabywcę (art. 17 ust. 1ab pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Dochód uzyskany z odpłatnego zbycia papierów wartościowych nie powoduje obowiązku potrącenia podatku przez płatnika ani obowiązku wpłaty zaliczek na podatek w trakcie roku podatkowego. Po zakończeniu roku podatkowego podatnik, co do zasady na podstawie imiennej informacji o wysokości osiągniętego dochodu przekazanej przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym (przy czym brak otrzymania takiej informacji nie ma wpływu na obowiązki, o których mowa poniżej), jest obowiązany wykazać w zeznaniu podatkowym o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w roku podatkowym z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i - w przypadku uzyskania dochodu podlegającego opodatkowaniu - obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 w zw. z art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Podatnik jest zobowiązany do wykazania takiego dochodu w swoim zeznaniu rocznym i rozliczenia tego podatku do 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano zbycia udziałów (akcji) (art. 45 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

W przypadku poniesienia w roku podatkowym straty ze zbycia papierów wartościowych strata ta może obniżyć dochód uzyskany z tego źródła (tj. z kapitałów pieniężnych i praw majątkowych) w najbliższych kolejno po sobie następujących 5 (pięciu) latach podatkowych: (i) jednorazowo, o kwotę nieprzekraczającą 5.000.000 zł oraz (ii) nieodliczoną kwotę, z tym że kwota obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty (art. 9 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Strata poniesiona z tytułu zbycia papierów wartościowych nie łączy się ze stratami poniesionymi przez podatnika z innych tytułów (źródeł przychodów, np. ze stosunku pracy).

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie udziałów (akcji) następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej i są one traktowane jako aktywa związane z prowadzoną działalnością (art. 30b ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) powinny być

traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane zgodnie z odpowiednimi przepisami w tym zakresie lub podatkiem liniowym w zależności od wyboru dokonanego przez podatnika i spełnienia przez niego dodatkowych wymogów.

Zgodnie z art. 30h Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne są zobowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej w wysokości 4% kwoty stanowiącej podstawę jej obliczenia. Podstawę obliczenia daniny solidarnościowej stanowi kwota przekraczająca 1.000.000 zł sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na podstawie art. 27 ust. 1, 9 i 9a, art. 30b (tj. w szczególności dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych), art. 30c i art. 30f Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, pomniejszona o potrącone od tych dochodów składki, o których mowa w art. 26 ust. 1 pkt 2 i 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz kwoty, o których mowa w art. 30f ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Przy obliczaniu kwoty daniny solidarnościowej za dany rok kalendarzowy należy uwzględnić opisane powyżej dochody i odliczenia od dochodu wykazane w:

- rocznym obliczeniu podatku, o którym mowa w art. 34 ust. 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek wynikający z tego rozliczenia jest podatkiem należnym;
- zeznaniach podatkowych, o których mowa w art. 45 ust. 1, ust. 1a pkt 1 i 2 oraz ust. 1aa Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, których termin złożenia upływa w okresie od dnia następującego po dniu upływu terminu na złożenie deklaracji o wysokości daniny solidarnościowej w roku poprzedzającym ten rok kalendarzowy do dnia upływu terminu.

Osoby fizyczne są zobowiązane do złożenia deklaracji o wysokości podatku solidarnościowego na odpowiednim formularzu do 30 kwietnia roku kalendarzowego i uiszczenia podatku do tego samego dnia (art. 30h ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby, które nie mają w Polsce miejsca zamieszkania, zobowiązane są odprowadzać podatek jedynie od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 4a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych powyższy przepis stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Zgodnie z art. 3 ust. 2b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się w szczególności dochody (przychody) z m.in.: (i) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających; (ii) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw – jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości; (iii) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej.

Omówione powyżej zasady opodatkowania mają zastosowanie do dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych przez osoby niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, z zastrzeżeniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Rzeczpospolitą Polską (art. 4a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji (art. 30b ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Dochody uzyskiwane przez takich podatników są opodatkowane w Polsce z zastosowaniem zasad właściwych dla osób fizycznych o nieograniczonym obowiązku podatkowym w Polsce, z zastrzeżeniem zasad pobory podatku wskazanych w pkt 20.1 *„Podatek dochodowy od osób fizycznych - Odpłatne zbycie papierów wartościowych spółki nieruchomościowej"*.

Dochody (przychody) z dywidend oraz inne dochody (przychody) z udziału w zyskach osób prawnych

Osoby objęte ograniczonym obowiązkiem podatkowym uzyskujące na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dochody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych oraz dywidendy podlegają analogicznym, jak opisane wyżej (w tym

w zakresie poboru podatku), zasadom dotyczącym opodatkowania dochodów z dywidendy oraz innych dochodów z udziałów w zyskach osób prawnych, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, nie stanowią inaczej. W myśl art. 30a ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zastosowanie niższej stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji podatkowej (z uwzględnieniem zasad określonych w art. 41 ust. 9a – 9d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dotyczących ważności certyfikatów rezydencji podatkowej oraz odpowiedzialności za pobranie podatku).

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przewidują ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania (zob. pkt 20.1 *„– Podatek dochodowy od osób fizycznych – Ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikające z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób fizycznych podlegających zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu"* poniżej).

Na płatnikach spoczywają określone obowiązki informacyjne oraz dokumentacyjne, w tym odnośnie do zastosowania zwolnień lub obniżanych stawek podatku u źródła na zasadach określonych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. W przypadku, gdy podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia i wykazania należnego podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym art. 45 ust. 3b w związku z art. 45 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych

Osoby objęte ograniczonym obowiązkiem podatkowym uzyskujące na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dochody z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają analogicznym, jak opisane wyżej, zasadom dotyczącym opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (również w zakresie opodatkowania daniną solidarnościową opisaną szerzej w części dotyczącej opodatkowania osób z nieograniczonym obowiązkiem podatkowym), o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, nie stanowią inaczej. Patrz też odpowiednio przepisy wskazane wcześniej w niniejszym rozdziale w pkt 20.1 *„Podatek dochodowy od osób fizycznych - Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce"*, w zakresie dochodów uznanych za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

W myśl art. 30b ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zastosowanie niższej stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji podatkowej.

Odpłatne zbycie papierów wartościowych spółki nieruchomościowej

Dochody ze zbycia udziałów (akcji) spółek nieruchomościowych są rozliczane przez osoby podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce.

Zgodnie z art. 5a pkt 49 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przez spółkę nieruchomościową należy rozumieć podmiot inny niż osoba fizyczna, obowiązany do sporządzenia bilansu na podstawie przepisów o rachunkowości (na pierwszy dzień roku podatkowego dla podmiotów rozpoczynających działalność i na ostatni dzień roku poprzedzającego rok podatkowy dla pozostałych), w którym co najmniej 50% wartości bilansowej aktywów (w przypadku podmiotów rozpoczynających działalność – wartości rynkowej aktywów odpowiednio), bezpośrednio lub pośrednio, stanowiła wartość bilansowa (rynkowa) nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw do takich nieruchomości i wartość bilansowa (rynkowa) tych nieruchomości przekraczała 10.000.000 zł albo równowartość tej kwoty określoną według kursu średniego walut obcych, ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski oraz (dla podmiotów innych niż rozpoczynających działalność) w roku poprzedzającym odpowiednio rok podatkowy albo rok obrotowy przychody podatkowe, a w przypadku gdy spółka nieruchomościowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego - przychody ujęte w wyniku finansowym netto, z tytułu najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy, leasingu i innych umów o podobnym charakterze lub z przeniesienia własności, których przedmiotem są nieruchomości lub prawa do nieruchomości, o których mowa w art. 3 ust. 2b pkt 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, oraz z tytułu udziałów w innych spółkach nieruchomościowych, stanowiły co najmniej 60% ogółu odpowiednio przychodów podatkowych albo przychodów ujętych w wyniku finansowym netto.

Wprowadzone przepisy przeniosły obowiązek rozliczenia podatku dochodowego od dochodów z tytułu zbycia udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółkach

nieruchomościowych z podatnika na spółkę nieruchomościową poprzez nałożenie na nią obowiązku płatnika tego podatku.

Zgodnie z art. 41 ust. 4f Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych spółka nieruchomościowa w ww. rozumieniu, której udziały (akcje), ogół praw i obowiązków, tytuły uczestnictwa lub prawa o podobnym charakterze są zbywane, jest obowiązana wpłacić na rachunek właściwego urzędu skarbowego, jako płatnik, zaliczkę na podatek od dochodu z tego tytułu w wysokości 19%, w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał dochód, jeżeli: 1) stroną dokonującą zbycia jest podmiot niemający siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub osoba fizyczna niemająca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, oraz 2) przedmiotem transakcji zbycia są udziały (akcje) dające co najmniej 5% praw głosu w spółce albo ogół praw i obowiązków dający co najmniej 5% praw do udziału w zysku spółki niebędącej osobą prawną, albo co najmniej 5% ogólnej liczby tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze, w spółce nieruchomościowej.

Powyższą regułę stosuje się również w przypadku dokonania przez jeden podmiot więcej niż jednej transakcji zbycia udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej, w okresie nieprzekraczającym 12 miesięcy, liczonych począwszy od ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiło pierwsze ich zbycie (art. 41 ust. 4g Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Zgodnie z art. 41 ust. 4h Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku nieposiadania przez spółkę nieruchomościową informacji o kwocie transakcji zbycia zaliczkę na podatek, o której mowa w ust. 4f, ustala się w wysokości 19% wartości rynkowej zbywanych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa albo praw o podobnym charakterze.

Podatnik (zbywca) jest obowiązany przed terminem płatności zaliczki na podatek od dochodu z tego tytułu, przekazać płatnikowi (spółce nieruchomościowej) kwotę zaliczki na podatek (art. 41 ust. 4i Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Na spółce nieruchomościowej spoczywa odpowiedzialność płatnika z tytułu nieodprowadzenia podatku lub odprowadzenia w kwocie nieprawidłowej.

Umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawarte przez Polskę z państwem rezydencji podatnika o ograniczonym obowiązku podatkowym w Polsce mogą zawierać własne postanowienia dotyczące tzw. spółek nieruchomościowych. Postanowienia tych umów mogą odpowiednio modyfikować wskazane wyżej zasady poboru podatku przez spółkę nieruchomościową.

Ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikające z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób fizycznych podlegających zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przewidują ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Zgodnie z art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli łączna kwota dokonanych na rzecz tego samego podmiotu powiązanego (niebędącego polskim rezydentem podatkowym) wypłat (świadczeń) lub postawionych do jego dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. w art. 29 ust. 1 pkt 1 i art. 30a ust. 1 pkt 1-5a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych (w tym z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych), przekracza w roku podatkowym kwotę 2 mln zł, płatnik jest obowiązany pobrać zryczałtowany podatek dochodowy, stosując stawki podatku określone w art. 30a ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych od nadwyżki ponad kwotę 2 mln zł (to jest, w szczególności, w odniesieniu do dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, stawkę 19%), z pominięciem stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Z kolei dla wypłat należności dokonywanych za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych (tj. w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d oraz ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych), ustalenie przekroczenia kwoty oraz występowania podmiotu powiązanego, dokonuje podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze bez uwzględnienia kwot należności, od których podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych (art. 41 ust. 12d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Mechanizm poboru podatku, o którym mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych podlega wyłączeniu dla wypłat należności dokonywanych za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych (tj. w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d oraz ust. 10 Ustawy o Podatku

Dochodowym od Osób Fizycznych) do 31 grudnia 2026 r. (zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych w związku w związku z rozporządzaniem Ministra Finansów z dnia 12 października 2025 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych. Wyłączenie to stosuje się, jeżeli spełnione zostały warunki do niepobrania podatku, zastosowania stawki podatku lub zwolnienia, wynikające z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Przedmiotowego ograniczenia nie stosuje się w przypadku złożenia przez płatnika, na zasadach i w trybie przewidzianym w Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, określonego oświadczenia lub oświadczeń, potwierdzających posiadanie przez płatnika dokumentów wymaganych przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, oraz nieposiadanie przez płatnika, po przeprowadzeniu stosownej weryfikacji, wiedzy uzasadniającej przypuszczenie, że istnieją okoliczności wykluczające możliwość zastosowania takiej stawki podatku, zwolnienia lub niepobrania podatku (art. 41 ust. 15 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przewidują także tryb, w jakim podatnik lub – w określonych przypadkach – płatnik, mogą uzyskać zwrot podatku pobranego ze względu na ograniczenie przewidziane w art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Stosownie do art. 44f ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, organ podatkowy zwraca, na wniosek, podatek pobrany zgodnie z art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Wysokość podatku do zwrotu określa się na podstawie zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Wniosek o zwrot podatku może złożyć:

- podatnik, w tym podatnik podlegający na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, który w związku z uzyskaniem należności, od której został pobrany podatek, osiąga przychód podlegający opodatkowaniu zgodnie z przepisami Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych;
- płatnik, jeżeli wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku (art. 44f ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przewidują także tryb, w ramach którego ograniczenie określone w art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych nie stosuje się, z uwagi na wydanie obowiązującej opinii o stosowaniu preferencji (art. 41 ust. 12b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Stosownie do art. 41d ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych opinia o stosowaniu przez płatnika preferencji przy poborze zryczałtowanego podatku dochodowego od wypłacanych na rzecz danego podatnika należności, (opinia o stosowaniu preferencji) jest wydawana przez organ podatkowy na wniosek złożony przez podatnika, płatnika lub podmiot dokonujący wypłaty należności za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli we wniosku zostało wykazane przez wnioskodawcę spełnienie warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Opinia o stosowaniu preferencji wygasa, co do zasady, z upływem 36 miesięcy od dnia jej wydania, chyba że wcześniej nastąpi istotna zmiana okoliczności faktycznych, które mogą mieć wpływ na spełnienie warunków korzystania z postanowień odpowiedniej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania – w takim przypadku przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych wskazują szczególne terminy wygaśnięcia opinii o stosowaniu preferencji (art. 41d ust. 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

20.2. Podatek dochodowy od osób prawnych

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 1 ust. 1 i 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są osoby prawne, spółki kapitałowe w organizacji oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (z wyjątkiem spółek niemających osobowości prawnej, z zastrzeżeniem, że przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych mają również zastosowanie do spółek komandytowych i komandytowo-akcyjnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jak również do spółek jawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli wspólnikami spółki jawnej nie są wyłącznie osoby fizyczne oraz spółka nie dopełni obowiązków informacyjnych wskazanych w art. 1 ust. 3 pkt 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych oraz spółek niemających osobowości prawnej mających siedzibę lub zarząd w innym państwie, jeżeli zgodnie z przepisami prawa podatkowego tego innego państwa są traktowane jak osoby

prawne i podlegają w tym państwie opodatkowaniu od całości swoich dochodów bez względu na miejsce ich osiągania) oraz fundacji rodzinnych w organizacji.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, podatnicy, którzy mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają w Polsce obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnik ma zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej między innymi, gdy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej są prowadzone w sposób zorganizowany i ciągły bieżące sprawy tego podatnika na podstawie w szczególności:

- umowy, decyzji, orzeczenia sądu lub innego dokumentu regulujących założenie lub funkcjonowanie tego podatnika, lub
- udzielonych pełnomocnictw, lub
- powiązań w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Dochody (przychody) z dywidend oraz inne dochody (przychody) z udziału w zyskach osób prawnych

Zgodnie z art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, przychody z dywidend oraz inne dochody (przychody) z udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd w Polsce określone w art. 7b ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, opodatkowane są zryczałtowanym podatkiem dochodowym w wysokości 19% uzyskanego dochodu (przychodu).

Zgodnie z art. 7b ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, za przychody z zysków kapitałowych uważa się m.in. przychody z udziału w zyskach osób prawnych, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1 pkt 4b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, stanowiące przychody faktycznie uzyskane z tego udziału, w tym: (a) dywidendy; (b) przychody z umorzenia udziału (akcji) lub ze zmniejszenia ich wartości; (c) wartość majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby prawnej; (d) równowartość zysku osoby prawnej przeznaczonego na podwyższenie jej kapitału zakładowego oraz równowartość kwot przekazanych na ten kapitał z innych kapitałów takiej osoby prawnej.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do poboru podatku od dywidend i innych przychodów z udziału w zyskach osób prawnych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat z tych tytułów. Zatem osoba dokonująca wypłaty dywidendy jako płatnik, jest odpowiedzialna za pobranie należnego podatku i przekazanie go na rachunek właściwego organu podatkowego. Zgodnie z art. 26 ust. 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, wypłata należności z tytułu dywidend oraz innych należności z tytułu udziału w zyskach osób prawnych oznacza wykonanie zobowiązania w jakiejkolwiek formie, w tym poprzez zapłatę, potrącenie lub kapitalizację odsetek. Jednak w wypadku dywidend i innych udziałów w zyskach osób prawnych z tytułu papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych lub rachunkach zbiorczych, płatnikami podatku są podmioty prowadzące przedmiotowe rachunki papierów wartościowych lub rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane podatnikom (art. 26 ust. 2c pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Powyższą zasadę stosuje się także do podmiotów nieposiadających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Dodatkowo, zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, od dochodów (przychodów) z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik pobiera podatek wg stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Podatek pobiera się w dniu, w którym kwota dywidendy zostaje przekazana do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego (art. 26 ust. 2b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zgodnie z art. 75 § 1 Ordynacji podatkowej, jeżeli podatnik ma wątpliwości czy podatek pobrany przez płatnika jest należny lub czy kwota pobranego podatku jest odpowiednia, może złożyć wniosek o stwierdzenie nadpłaty podatku. Należy pamiętać, że każdy płatnik samodzielnie podejmuje decyzję o poborze podatku.

Zwolnienie z podatku dochodowego dochodów uzyskanych przez podatników podatku dochodowego posiadających większe pakiety Akcji

Zgodnie z art. 22 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przychody z udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w art. 7b ust. 1 pkt 1 lit. a, f i j Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych są zwolnione

z podatku dochodowego, jeżeli następujące warunki są spełnione łącznie: (i) wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka będąca podatnikiem podatku dochodowego, mająca siedzibę lub zarząd w Polsce; (ii) uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka podlegająca w Polsce opodatkowaniu podatkiem dochodowym bez względu na miejsce ich osiągania; (iii) spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych posiada bezpośrednio i nieprzerwanie przez co najmniej dwa lata nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki dokonującej wskazanych świadczeń; (iv) spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągania, oraz pod warunkiem uzyskania przez podmiot dokonujący wypłat należności pisemnego oświadczenia, że w stosunku do wypłacanych należności powyższy warunek został spełniony (art. 26 ust. 1f Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania udziałów (akcji) w określonej powyżej liczbie upływa po dniu uzyskania dochodów (przychodów) z udziału w zyskach osób prawnych. W przypadku niedotrzymania warunku posiadania udziałów (akcji) we wskazanej liczbie nieprzerwanie przez okres dwóch lat, spółka uzyskująca dochody (przychody) z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest zobowiązana do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym utraciła prawo do zwolnienia. Odsetki są naliczane od dnia następującego po dniu, w którym spółka skorzystała ze zwolnienia po raz pierwszy (art. 22 ust. 4a i art. 22 ust. 4b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Powyższe zwolnienie ma zastosowanie w odniesieniu do udziałów (akcji) posiadanych na podstawie tytułu własności oraz w odniesieniu do dochodu osiąganego z tytułu udziałów (akcji) posiadanych na podstawie tytułu własności bądź jakiegokolwiek innego tytułu niż tytuł własności, z tym zastrzeżeniem, że taki dochód (przychód) kwalifikowałby się do zwolnienia, gdyby posiadanie tych udziałów (akcji) nie zostało przeniesione.

Podmioty, na rzecz których dokonywane są wypłaty muszą być wymienione w Załączniku nr 4 do Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, aby móc skorzystać z powyższego zwolnienia (art. 22 ust. 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Również w takim wypadku konieczne jest przekazanie płatnikowi certyfikatu rezydencji podatkowej wydanego przez właściwy organ zagranicznej administracji podatkowej.

Równocześnie zwolnienie stosuje się pod warunkiem istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania lub innej ratyfikowanej umowy międzynarodowej, której stroną jest Rzeczpospolita Polska, do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego innego niż Rzeczpospolita Polska państwa, w którym podatnik ma swoją siedzibę lub w którym dochód został uzyskany (art. 22b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zgodnie z art. 22c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych zwolnienie, o którym mowa w art. 22 ust. 4 tej ustawy, nie znajduje zastosowania, jeżeli skorzystanie ze zwolnienia określonego w tych przepisach było:

- sprzeczne w danych okolicznościach z przedmiotem lub celem tych przepisów; lub
- głównym lub jednym z głównych celów dokonania transakcji lub innej czynności albo wielu transakcji lub innych czynności, a sposób działania był sztuczny.

Sposób działania nie jest sztuczny, jeżeli na podstawie istniejących okoliczności należy przyjąć, że podmiot działający rozsądnie i kierujący się zgodnymi z prawem celami zastosowałby ten sposób działania w dominującej mierze z uzasadnionych przyczyn ekonomicznych. Do przyczyn, o których mowa w zdaniu pierwszym, nie zalicza się celu skorzystania ze zwolnienia określonego w przepisach art. 22 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych sprzecznego z przedmiotem lub celem tych przepisów.

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych zawierają szczegółowe warunki zastosowania niniejszego zwolnienia.

Jeżeli podatnik kwestionuje zasadność pobrania przez płatnika podatku albo wysokość pobranego podatku, może złożyć wniosek o stwierdzenie nadpłaty podatku (art. 75 § 1 Ordynacji podatkowej). Należy pamiętać, że każdy płatnik samodzielnie podejmuje decyzję o poborze podatku.

Dochody z odpłatnego zbycia udziałów (akcji)

Dochody ze zbycia udziałów (akcji) podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe. Dochodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych jest różnica między przychodem (co do zasady, ceną papierów wartościowych określoną w umowie) i kosztami uzyskania tego przychodu (co do zasady, wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych). Koszty uzyskana przychodu są rozpoznawane w dniu uzyskania przychodu (art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Jeżeli cena określona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej

udziałów (akcji), kwotę przychodu z tytułu ich odpłatnego zbycia określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Stawka podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19%, a obowiązek uiszczenia podatku spoczywa na podatniku, ponieważ podatek nie jest pobierany przez podmiot dokonujący płatności za udziały (akcje). Podatnik jest zobowiązany do wpłaty zaliczek na poczet podatku w trakcie roku podatkowego oraz rozliczenia należnego podatku dochodowego w rocznym zeznaniu podatkowym (art. 27 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Terminem złożenia zeznania podatkowego i zapłaty należnego podatku wykazanego w zeznaniu jest koniec trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym zbyto udziały (akcje).

W przypadku poniesienia w roku podatkowym straty ze zbycia papierów wartościowych, strata ta może obniżyć dochód uzyskany z tego źródła (tj. z zysków kapitałowych) w najbliższych kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych, z tym, że wysokość obniżenia stanowi: (i) kwotę nieprzekraczającą 5.000.000 zł (w przypadku jednorazowego obniżenia) oraz (ii) nieodliczoną kwotę, z tym, że kwota obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty rocznie.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Podatnicy, którzy nie mają w Polsce siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają w Polsce (art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się w szczególności dochody (przychody) z: (i) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów oraz z realizacji praw z nich wynikających; (ii) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw - jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości; (iii) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej.

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych mają również zastosowanie do dochodów osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez spółki niemające osobowości prawnej mające siedzibę lub zarząd w innym państwie, jeżeli zgodnie z przepisami prawa podatkowego tego innego państwa są traktowane jak osoby prawne i podlegają w tym państwie opodatkowaniu od całości swoich dochodów bez względu na miejsce ich osiągania (art. 1 ust. 3 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Dochody (przychody) z dywidend oraz inne dochody (przychody) z udziału w zyskach osób prawnych

Zasadniczo, reguły opodatkowania dochodów z dywidend i innych dochodów (przychodów) z udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez osoby prawne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Analogiczne zasady obowiązują również w odniesieniu do możliwości skorzystania ze zwolnienia od podatku dla posiadaczy większych pakietów akcji.

Jeżeli podatek dochodowy jest pobierany przez płatnika, to uzależnia on zastosowanie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania od przedstawienia przez podatnika płatnikowi ważnego zaświadczenia o miejscu siedziby dla celów podatkowych (z uwzględnieniem zasad określonych w art. 26 ust. 1i - 1l Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych dotyczących okresu ważności certyfikatów rezydencji oraz odpowiedzialności za pobranie podatku), wydanego przez właściwy organ podatkowy w jurysdykcji, w której podatnik jest rezydentem podatkowym (certyfikat rezydencji podatkowej). Podczas weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest zobowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązania w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Przy czym, Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przewiduje ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, na podstawie właściwej

umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub przepisów szczególnych (zob. w dalszej części niniejszego rozdziału pkt 20.2 *„Podatek dochodowy od osób prawnych - Ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikające z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób prawnych podlegających zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu"*).

Dochody z odpłatnego zbycia udziałów (akcji)

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych objęci ograniczonym obowiązkiem podatkowym podlegają co do zasady analogicznym, jak opisane wyżej dla podatników podatku dochodowego objętych nieograniczonym obowiązkiem podatkowym, zasadom dotyczącym opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, o ile odpowiednie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, nie stanowią inaczej (w szczególności patrz art. 3 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w zakresie dochodów (przychodów) uznawanych za osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej). Przy czym zastosowanie niższej stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych siedziby lub zarządu podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji podatkowej oraz zachowaniu należytej staranności przy weryfikacji statusu podatnika.

Ponadto zgodnie z art. 26 ust. 1m Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w przypadku gdy osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 3-6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (tj. m.in. przychody z tytułu zbycia akcji lub przychody ze zbycia papierów wartościowych) na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 UP (tj. kraju lub terytorium stosującym tzw. szkodliwą konkurencję podatkową w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych), są one obowiązane, jako płatnicy, do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty. Przepis art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych stosuje się w takim przypadku odpowiednio.

Odpłatne zbycie papierów wartościowych spółki nieruchomościowej

Zgodnie z art. 4a pkt 35 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przez spółkę nieruchomościową należy rozumieć podmiot inny niż osoba fizyczna, obowiązany do sporządzenia bilansu na podstawie przepisów o rachunkowości (na pierwszy dzień roku podatkowego dla podmiotów rozpoczynających działalność i na ostatni dzień roku poprzedzającego rok podatkowy dla pozostałych), w którym co najmniej 50% wartości bilansowej aktywów (w przypadku podmiotów rozpoczynających działalność – wartości rynkowej aktywów odpowiednio), bezpośrednio lub pośrednio, stanowiła wartość bilansowa (rynkowa) nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw do takich nieruchomości i wartość bilansowa (rynkowa) tych nieruchomości przekraczała 10.000.000 zł albo równowartość tej kwoty określoną według kursu średniego walut obcych, ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski oraz (dla podmiotów innych niż rozpoczynających działalność) w roku poprzedzającym odpowiednio rok podatkowy albo rok obrotowy przychody podatkowe, a w przypadku gdy spółka nieruchomościowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego - przychody ujęte w wyniku finansowym netto, z tytułu najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy, leasingu i innych umów o podobnym charakterze lub z przeniesienia własności, których przedmiotem są nieruchomości lub prawa do nieruchomości, o których mowa w art. 3 ust. 3 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, oraz z tytułu udziałów w innych spółkach nieruchomościowych, stanowiły co najmniej 60% ogółu odpowiednio przychodów podatkowych albo przychodów ujętych w wyniku finansowym netto.

Wprowadzone przepisy przeniosły obowiązek rozliczenia podatku dochodowego od dochodów z tytułu zbycia udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółkach nieruchomościowych ze zbywającego na spółkę nieruchomościową poprzez nałożenie na nią obowiązku płatnika tego podatku.

Zgodnie z art. 26aa ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych spółka nieruchomościowa, której udziały (akcje), ogół praw i obowiązków, tytuły uczestnictwa lub prawa o podobnym charakterze są zbywane, jest obowiązana wpłacić na rachunek właściwego urzędu skarbowego, jako płatnik, zaliczkę na podatek od dochodu z tego tytułu w wysokości 19%, w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał dochód, jeżeli: 1) stroną dokonującą zbycia jest podmiot niemający siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub osoba fizyczna niemająca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, oraz 2) przedmiotem transakcji zbycia są udziały (akcje) dające co najmniej 5% praw głosu w spółce albo ogół praw i obowiązków dający co najmniej 5% praw do udziału w zysku spółki niebędącej osobą prawną, albo co najmniej 5% ogólnej liczby tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze, w spółce nieruchomościowej.

Powyższą regułę stosuje się również w przypadku dokonania przez jeden podmiot więcej niż jednej transakcji zbycia udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej, w okresie nieprzekraczającym 12 miesięcy, liczonych począwszy od ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiło pierwsze ich zbycie (art. 26aa ust. 2 zd. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zgodnie z art. 26aa ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w przypadku nieposiadania przez spółkę nieruchomościową informacji o kwocie transakcji zbycia zaliczkę na podatek ustala się w wysokości 19% wartości rynkowej zbywanych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa albo praw o podobnym charakterze.

Podatnik (zbywca) jest obowiązany przed terminem płatności zaliczki na podatek od dochodu z tego tytułu, przekazać płatnikowi (spółce nieruchomościowej) kwotę zaliczki na podatek (art. 26aa ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Na spółce nieruchomościowej spoczywa odpowiedzialność płatnika z tytułu nieodprowadzenia podatku lub odprowadzenia w kwocie nieprawidłowej.

Umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawarte przez Polskę z państwem rezydencji podatnika o ograniczonym obowiązku podatkowym w Polsce mogą zawierać własne postanowienia dotyczące tzw. spółek nieruchomościowych. Postanowienia tych umów mogą odpowiednio modyfikować wskazane wyżej zasady poboru podatku przez spółkę nieruchomościową.

Ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikające z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób prawnych podlegających zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przewidują ograniczenie w zakresie możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania oraz uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Stosownie do art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli łączna kwota należności na rzecz tego samego podmiotu powiązanego (niebędącego polskim rezydentem podatkowym) wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (w tym z dywidend oraz innych przychodów (dochodów) z udziału w zyskach osób prawnych) – przekracza kwotę 2 mln zł, płatnik jest obowiązany pobrać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od takich wypłat od nadwyżki ponad kwotę 2 mln zł według stawki przewidzianej w art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (19%), bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Z kolei dla wypłat należności dokonywanych za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych (tj. w przypadkach, o których mowa w art. 26 ust. 2c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych), ustalenie przekroczenia kwoty oraz występowania podmiotu powiązanego, dokonuje podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze bez uwzględnienia kwot należności, od których podatek został pobrany zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (art. 26 ust. 2ed Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Mechanizm poboru podatku, o którym mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych zostaje wyłączony dla wypłat należności dokonywanych za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych (tj. w przypadkach, o których mowa w art. 26 ust. 2c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych) do 31 grudnia 2026 r. (zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 232) w zw. z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 października 2025 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych Wyłączenie to stosuje się, jeżeli spełnione zostały warunki do niepobrania podatku, zastosowania stawki podatku lub zwolnienia, wynikające z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Przedmiotowego ograniczenia nie stosuje się w przypadku złożenia przez płatnika, na zasadach i w trybie przewidzianych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, określonego oświadczenia lub oświadczeń, potwierdzających posiadanie przez płatnika dokumentów wymaganych przez przepisy prawa podatkowego stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, oraz nieposiadanie przez płatnika, po przeprowadzeniu stosownej weryfikacji, wiedzy uzasadniającej

przypuszczenie, że istnieją okoliczności wykluczające możliwość zastosowania takiej stawki podatku, zwolnienia lub niepobrania podatku (art. 26 ust. 7a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przewidują także tryb, w jakim podatnik lub – w określonych przypadkach – płatnik, mogą uzyskać zwrot podatku pobranego ze względu na ograniczenie przewidziane w art. 26 ust. 1e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Stosownie do art. 28b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych organ podatkowy zwraca, na wniosek, podatek pobrany zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Wysokość podatku do zwrotu określa się na podstawie zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Wniosek o zwrot podatku może złożyć:

- podatnik, w tym podatnik podlegający na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, który w związku z uzyskaniem należności, od której został pobrany podatek, osiąga przychód podlegający opodatkowaniu zgodnie z przepisami Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych;
- płatnik, jeżeli wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku (art. 28b ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przewidują także tryb, w ramach którego ograniczenie określone w art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych nie stosuje się, z uwagi na wydanie obowiązującej opinii o stosowaniu preferencji (art. 26 ust. 2g Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Stosownie do art. 26b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych opinia o stosowaniu przez płatnika preferencji z poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od wypłacanych na rzecz tego podatnika należności, o których mowa w art. 22 ust 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (opinia o stosowaniu preferencji) jest wydawana przez organ podatkowy na wniosek podatnika, płatnika lub podmiot dokonujący wypłaty należności za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli we wniosku zostało wykazane spełnienie warunków określonych w art. 22 ust. 4-6 albo warunków zastosowania właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

20.3. Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w związku z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne m.in. w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona wg stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie progresywnie od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Dla każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku.

Jeżeli umowa zawierana jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza. Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika (art. 17a ust. 1 oraz art. 17a ust. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Stosownie do art. 4a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbów, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z Państw Członkowskich UE lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o EOG, lub miał miejsce zamieszkania w Polsce lub takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

20.4. Podatek od czynności cywilnoprawnych

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy lub praw majątkowych. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz
- rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Zasadniczo, sprzedaż udziałów (akcji) spółek z siedzibą na terytorium Polski jest uznawana za sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski i w związku z tym podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1%, który jest płatny przez nabywcę i powinien zostać rozliczony w ciągu 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Jeżeli w danym miesiącu podatnik dokonał co najmniej trzech czynności cywilnoprawnych obejmujących umowę pożyczki lub umowę sprzedaży rzeczy ruchomych lub praw majątkowych, a ostatnia z tych czynności zostanie dokonana przed upływem 14 dni od dnia dokonania pierwszej z nich, to podatnik może rozliczyć podatek od czynności cywilnoprawnych za dany miesiąc w deklaracji zbiorczej, wpłacając podatek łącznie w terminie do 7. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał obowiązek podatkowy (art. 10 ust. 1a Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. Jeżeli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest odprowadzany przez notariusza. Co do zasady, obowiązek podatkowy ciąży na kupującym w przypadku umowy sprzedaży oraz na stronach zamiany w przypadku umowy zamiany.

Jednak zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych oraz zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne, z zastrzeżeniem że prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, (v) bankom państwowym prowadzącym działalność maklerską, (vi) dokonywaną za pośrednictwem banków państwowych prowadzących działalność maklerską, (vii) dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez banki państwowe prowadzące działalność maklerską, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te banki w ramach obrotu zorganizowanego - w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie Instrumentami Finansowymi (Dz.U. z 2023 r. poz. 646, 825, 1723 i 1941), jest z tego podatku zwolniona.

21. INFORMACJE DODATKOWE

21.1. Podstawa prawna ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW oraz o ich rejestracji w KDPW

Podstawę prawną ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku podstawowym GPW oraz o ich rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW stanowi uchwała nr 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 25 marca 2026 r. w sprawie dematerializacji akcji Spółki i ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., z późniejszymi zmianami („**Uchwała ws. Dopuszczenia**").

21.2. Dokumenty udostępnione do wglądu

Następujące dokumenty: (i) Statut; (ii) aktualny odpis z KRS Spółki (w języku polskim) oraz (iii) polityka wynagrodzeń dla członków Zarządu i Rady Nadzorczej po jej przyjęciu przez Walne Zgromadzenie będą publicznie dostępne w okresie ważności Prospektu na stronie internetowej Spółki (www.robyg.pl).

Od dnia opublikowania Prospektu, w okresie jego ważności, Prospekt wraz z ewentualnymi zatwierdzonymi przez KNF suplementami do Prospektu oraz komunikatami aktualizującymi, jak również informacją o Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych, ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w Ofercie oraz ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów będzie dostępny na stronie internetowej Spółki (www.robyg.pl) w formie elektronicznej.

21.3. Niezależny biegły rewident

Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025 zamieszczone w Prospekcie zostały zbadane przez PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. z siedzibą w Warszawie („**PwC**"), niezależną firmę audytorską, w imieniu której badanie przeprowadził niezależny biegły rewident Krzysztof Sieczkowski (wpisany do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 12643). PwC wydała opinię bez zastrzeżeń do Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025 (zob. pkt 25.1 „*Historyczne Informacje Finansowe – Sprawozdanie z badania Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025*"). Śródroczne Sprawozdanie Finansowe zostało poddane przeglądowi przez PwC, w imieniu której przegląd przeprowadził niezależny biegły rewident Krzysztof Sieczkowski (dane wpisu jak powyżej) wydając raport z przeglądu bez zastrzeżeń (zob. pkt 25.3. „*Historyczne Informacje Finansowe – Raport z przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego*"). Poza Historycznymi Informacjami Finansowymi 2023-2025 oraz Śródrocznym Sprawozdaniem Finansowym, żadne inne informacje ani dane zawarte w Prospekcie nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez biegłych rewidentów.

Adres PwC to ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska. PwC wpisana jest na prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego listę uprawnionych firm audytorskich pod numerem identyfikacyjnym 144. PwC nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym, w szczególności, na Datę Prospektu nie posiadała Akcji Spółki ani udziałowych papierów wartościowych Spółek Zależnych

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi nie miały miejsca przypadki rezygnacji lub zwolnienia biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Emitenta. W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi nie miała miejsca sytuacja, w której biegły rewident nie został wybrany na kolejny rok obrotowy.

21.4. Podmioty zaangażowane w Ofertę

Pomiędzy osobami fizycznymi oraz prawnymi zaangażowanymi w Ofertę nie występują konflikty o istotnym znaczeniu dla Oferty.

Wskazane poniżej podmioty są zaangażowane w Ofertę.

Spółka

Emitentem jest ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie (adres: Aleja Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska).

Akcjonariusz Sprzedający

Akcjonariuszem oferującym Akcje Oferowane do sprzedaży w ramach Oferty jest TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, spółka prawa niemieckiego, z siedzibą w Hamburgu (5, Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Niemcy), zarejestrowana w rejestrze Handlowym w Hamburgu (*Amtsgericht*). Zob. również rozdział 13 „*Akcjonariusz Sprzedający*".

Menedżerowie Oferty

Globalnymi Współkoordynatorami i Współprowadzącymi Księgę Popytu są: (i) Erste Group Bank AG (adres: Am Belvedere 1, 1100 Wiedeń, Austria)); (ii) Goldman Sachs Bank Europe SE (adres: Taunusanlage 9-10 (Marienturm), D60329, Frankfurt am Main, Niemcy); oraz (iii) mBank S.A. (adres: ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, Polska).

WOOD & Company Financial Services, A.S. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce (adres: Marszałkowska 126/134, 00-008 Warszawa, Polska) pełni funkcję współprowadzącego księgę popytu.

Baader Bank Aktiengesellschaft (adres: Weihenstephaner Strasse 4, 85716 Unterschleissheim, Niemcy) pełni funkcję wspólmenedżera oferty.

Dodatkowo, Erste Securities Polska S.A. (adres: ul. Królewska 16, 00-103 Warszawa, Polska) pełni funkcję firmy inwestycyjnej współpośredniczącej w Ofercie.

Globalni Współkoordynatorzy świadczą na rzecz Akcjonariusza Sprzedającego i Spółki usługi w związku z Ofertą, w tym usługi dotyczące przygotowania Oferty, zarządzania nią i jej przeprowadzenia. Dodatkowo Globalni Współkoordynatorzy odpowiadają za koordynację działań reklamowych podejmowanych w odniesieniu do Oferty, koordynację kontaktów oraz umawianie spotkań z Inwestorami Instytucjonalnymi, organizację procesu budowania księgi popytu, jak również za inne zadania, które są zwykle realizowane przez firmy inwestycyjne pełniące rolę menedżerów oferty w związku z publicznymi ofertami sprzedaży akcji.

Usługi świadczone przez Firmę Inwestycyjną obejmują wsparcie przy rozliczaniu Oferty, rejestracji Akcji Dopuszczanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz dopuszczeniu i wprowadzeniu Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

Na Datę Prospektu Menedżerowie Oferty nie posiadają Akcji.

Wynagrodzenie Menedżerów Oferty jest ściśle powiązane z wpływami uzyskanymi ze sprzedaży Akcji Oferowanych (zob. pkt 21.7 „*Informacja dodatkowe – Koszty Oferty – Prowizja Menedżerów Oferty*").

Doradca finansowy Spółki

mInvestment Banking S.A. (adres: ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, Polska) została zaangażowana jako niezależny doradca finansowym świadczący usługi w związku z Ofertą („**mInvestment Banking**").

mInvestment Banking świadczył i może świadczyć w przyszłości usługi doradztwa finansowego na rzecz Spółki, Grupy lub Oferującego w zakresie prowadzonej przez Spółkę, Grupę lub Oferującego działalności na podstawie odpowiednich umów doradztwa finansowego.

Na Datę Prospektu mInvestment Banking nie posiada Akcji.

Wynagrodzenie mInvestment Banking jest ściśle powiązane z wpływami uzyskanymi ze sprzedaży Akcji Oferowanych (zob. pkt 21.7 „*Informacja dodatkowe – Koszty Oferty – Prowizja Menedżerów Oferty*").

Doradca prawny Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego

W związku z Ofertą usługi prawne na rzecz Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego świadczą: kancelaria prawna Rymarz, Zdort, Maruta, Wachta, Gasiński, Her i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, Polska) – w zakresie prawa polskiego oraz (ii) Freshfields LPP z siedzibą w Londynie (adres: 100 Bishopsgate, Londyn, EC2P 2SR, Wielka Brytania) – w zakresie prawa angielskiego i amerykańskiego (łącznie „**Doradca prawny Spółki**").

Ponadto, Doradca prawny Spółki świadczył i może świadczyć w przyszłości inne usługi prawne na rzecz Spółki, Grupy, Akcjonariusza Sprzedającego lub Menedżerów Oferty w zakresie prowadzonej przez Spółkę i Grupę, Akcjonariusza Sprzedającego lub Menedżerów Oferty działalności na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług prawnych.

Wynagrodzenie Doradcy prawnego Spółki nie jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z Oferty. Doradca prawny Spółki nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiada Akcji.

Doradca prawny Menedżerów Oferty

Usługi prawne na rzecz Menedżerów Oferty świadczą: White & Case M. Studniarek i Wspólnicy - Kancelaria Prawna sp.k. (adres: al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa, Polska) – w zakresie prawa polskiego; oraz White & Case LLP z siedzibą w Londynie (adres: 5 Old Broad Street, Londyn EC2N 1DW, Wielka Brytania) – w zakresie prawa angielskiego i prawa amerykańskiego (łącznie „**Doradca prawny Menedżerów Oferty**").

Ponadto Doradca prawny Menedżerów Oferty może świadczyć w przyszłości usługi prawne na rzecz Spółki, Grupy, Akcjonariusza Sprzedającego lub Menedżerów Oferty w zakresie prowadzonej przez Spółkę, Grupę, Akcjonariusza Sprzedającego lub Menedżerów Oferty działalności na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług prawnych.

Wynagrodzenie doradcy prawnego Menedżerów Oferty nie jest powiązane z wielkością wpływów uzyskanych z Oferty. Doradca prawny Menedżerów Oferty nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiada Akcji.

21.5. Publiczne oferty przejęcia

W 2025 ani w 2026 r. do Daty Prospektu Akcje nie były przedmiotem żadnej publicznej oferty przejęcia.

21.6. Informacje pochodzące od osób trzecich

Z zastrzeżeniem zbadania przez biegłego rewidenta Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025 oraz dokonania przez niego przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego, a także z zastrzeżeniem Raportu Rynkowego JLL wykorzystywanego głównie w pkt 10.1 „*Otoczenie rynkowe*" oraz Raportu z Wyceny wykorzystywanego głównie w pkt 9.8 „*Bank ziemi*", żadne inne informacje nie zostały sporządzone na zlecenie Spółki na potrzeby Oferty w celu ich zamieszczenia w Prospekcie oraz nie wykorzystywano innych informacji stanowiących oświadczenia lub raporty ekspertów i Prospekt nie zawiera do nich odniesień. Informacje te zostały dokładnie powtórzone oraz w stopniu, w jakim Grupa ROBYG jest tego świadoma i w jakim może to ocenić na podstawie informacji pochodzących od osób trzecich, Grupa ROBYG potwierdza, że nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

Raport Rynkowy JLL został sporządzony przez Jones Lang LaSalle sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie (adres: Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, Polska („**JLL**"). JLL nie posiada akcji Spółki oraz nie jest w żaden inny sposób powiązany ze Spółką i Grupą ROBYG. Stwierdzenia i informacje pochodzące z Raportu Rynkowego JLL lub przygotowane na jego podstawie oraz odniesienia do Raportu Rynkowego JLL zostały zamieszczone w Prospekcie za zgodą upoważnionych przedstawicieli JLL, którzy zatwierdzili treść stwierdzeń i informacji przygotowanych dla celów Prospektu. JLL to ekspert rynkowy w dziedzinie nieruchomości oraz dostawca usług doradczych, specjalizujący się w dziedzinie nieruchomości. Grupa JLL oferuje kompleksowe, zintegrowane usługi na szczeblu lokalnym, regionalnym i globalnym na rzecz właścicieli lub użytkowników/najemców nieruchomości, a także inwestorów i deweloperów, posiadających lub rozważających kupno nieruchomości, i chcących generować dochód z tytułu posiadania, użytkowania/najmu oraz inwestowania w nieruchomości. Raport Rynkowy JLL nie stanowi raportu osoby określanej jako ekspert w rozumieniu pozycji 1.3. Załącznika 1 do Rozporządzenia 2019/980.

Wynagrodzenie JLL nie jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z Oferty. JLL nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiada akcji Spółki.

Raport z Wyceny został sporządzony przez Savills Advisory Services Ltd. z siedzibą w Londynie (adres: 33 Margaret Street, London, W1G 0JD, Wielka Brytania („**Savills**"). Savills nie posiada akcji Spółki oraz nie jest w żaden inny sposób powiązany ze Spółką i Grupą ROBYG. Stwierdzenia i informacje pochodzące z Raportu z Wyceny lub przygotowane na jego podstawie oraz odniesienia do Raportu z Wyceny zostały zamieszczone w Prospekcie za zgodą upoważnionych przedstawicieli Savills. Raport z Wyceny nie stanowi raportu osoby określanej jako ekspert w rozumieniu pozycji 1.3. Załącznika 1 do Rozporządzenia 2019/980.

Wynagrodzenie Savills nie jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z Oferty. Savills nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiada akcji Spółki.

21.7. Koszty Oferty

Prowizja Menedżerów Oferty

W zamian za usługi świadczone w związku z Ofertą Spółka (w odniesieniu do Nowych Akcji) oraz Akcjonariusz Sprzedający (w odniesieniu do Akcji Sprzedawanych) będą zobowiązani do zapłacenia (i) na rzecz każdego z trzech Globalnych Współkoordynatorów (tj. mBank S.A., Goldman Sachs Bank Europe SE oraz Erste Group Bank AG, przy zastrzeżeniu, że Erste Securities Polska S.A. i Erste Group Bank AG są traktowane jako jeden podmiot oraz mBank S.A. i mInvestment Banking S.A. są traktowane jako jeden podmiot), za Nowe Akcje i Akcje Sprzedawane przydzielone w Ofercie, odpowiednio w przypadku Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego, prowizji w wysokości 0,65% oraz (ii) na rzecz WOOD & Co, za Nowe Akcje i Akcje Sprzedawane przydzielone w Ofercie, odpowiednio w przypadku Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego, prowizji w wysokości 0,15%. Prowizja zostanie obliczona w oparciu o ustalony procent całkowitych wpływów brutto z Oferty (rozumianych jako iloczyn liczby Akcji Oferowanych (tj. odpowiednio, Nowych Akcji w przypadku Spółki, oraz Akcji Sprzedawanych w przypadku Akcjonariusza Sprzedającego) przydzielonych w Ofercie i odpowiedniej ostatecznej ceny Akcji Oferowanych). Ponadto zarówno Spółka, jak i Akcjonariusz Sprzedający może podjąć decyzję o wypłacie przez niego na rzecz (i) każdego z trzech Globalnych Współkoordynatorów (tj. mBank S.A., Goldman Sachs Bank Europe SE oraz

Erste Group Bank AG, przy zastrzeżeniu, że Erste Securities Polska S.A. i Erste Group Bank AG są traktowane jako jeden podmiot oraz mBank S.A. i mInvestment Banking S.A. są traktowane jako jeden podmiot) prowizji uznaniowej w wysokości 0,3%, oraz (ii) WOOD & Co, prowizji uznaniowej w wysokości 0,2%, obliczonej w oparciu o całkowite wpływy brutto z Oferty (rozumiane jako iloczyn liczby Akcji Oferowanych przydzielonych w Ofercie (tj. odpowiednio, Nowych Akcji w przypadku Spółki, oraz Akcji Sprzedawanych w przypadku Akcjonariusza Sprzedającego) i odpowiedniej ostatecznej ceny Akcji Oferowanych) w przypadku pomyślnego zakończenia Oferty, wedle całkowitego uznania Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego co do wypłaty prowizji uznaniowej w ogóle, a jeśli tak, to w jakiej wysokości. Baader Bank nie otrzyma od Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego wynagrodzenia w związku z Ofertą.

Powyższa prowizja będzie obejmowała wynagrodzenie za zarządzanie Ofertą i plasowanie Akcji Oferowanych.

Dodatkowo Akcjonariusz Sprzedający pokryje prowizję członków Konsorcjum Detalicznego (w wysokości obliczonej w oparciu o ustalony procent wpływów brutto z Akcji Sprzedawanych sprzedanych Inwestorom Indywidualnym w ramach Oferty przez danego członka Konsorcjum Detalicznego).

Pozostałe koszty

Spółka i Akcjonariusz Sprzedający szacują, że łączne koszty związane z Ofertą (inne niż prowizja należna Menedżerom Oferty w odniesieniu do Nowych Akcji i Akcji Sprzedawanych), które poniesie Spółka i Akcjonariusz Sprzedający (każdy w proporcji odpowiednio wpływów brutto z Oferty Nowych Akcji albo Akcji Sprzedawanych do wpływów brutto z Oferty wszystkich Akcji Oferowanych), ukształtują się na poziomie od ok. 12 mln PLN do ok. 15 mln PLN i będą obejmowały m.in.: (i) koszty sporządzenia Prospektu i Dokumentu Marketingowego, (ii) koszty i wydatki związane z organizacją spotkań z inwestorami na różnych etapach transakcji, w tym w ramach roadshow, oraz pozostałe koszty Menedżerów Oferty, (iii) koszty druku, tłumaczenia i dystrybucji dokumentacji sporządzonej w związku z Ofertą (w tym Prospektu i Dokumentu Marketingowego), prezentacji lub innych dokumentów ofertowych oraz reklam, (iv) wynagrodzenie, koszty i wydatki Doradcy prawnego Spółki oraz Doradcy prawnego Menedżerów Oferty, (v) koszty usług badania i przeglądu przez biegłego rewidenta odpowiednio Historycznych Informacji Finansowych oraz koszty innych usług świadczonych przez biegłego rewidenta w związku z Ofertą, (vi) koszty doradztwa w sektorze nieruchomościowym związane ze sporządzeniem Raportu Rynkowego JLL i sporządzeniem Raportu z Wyceny, (vii) koszty usług doradczych w zakresie PR i relacji inwestorskich w związku z Ofertą oraz koszty związane z reklamą i promocją Oferty, (viii) koszty przygotowania korporacyjnej strony internetowej Spółki w związku z Ofertą, (ix) koszty rozliczenia Oferty ponoszone na rzecz KDPW, GPW, KDPW_CCP, oraz (x) pozostałe opłaty na rzecz KNF, KDPW, GPW i notarialne. Przy założeniu emisji maksymalnej liczby Nowych Akcji oraz sprzedaży maksymalnej liczby Akcji Sprzedawanych, maksymalne koszty Oferty (inne niż prowizja należna Menadżerom Oferty) będą ponoszone przez Spółkę w części wynoszącej 27,84% tych kosztów, a w konsekwencji wyniosą maksymalnie około 4,2 mln PLN.

Informacja o ostatecznych kosztach Oferty poniesionych przez Spółkę zostanie udostępniona do wiadomości publicznej w raporcie bieżącym Spółki zgodnie z Rozporządzeniem o Raportach.

Ani Akcjonariusz Sprzedający, ani Spółka nie będą pobierać żadnych opłat od inwestorów składających zapisy na Akcje Oferowane. Kwota wpłacona przez inwestora przy składaniu zapisu na Akcje Oferowane może zostać powiększona o ewentualną prowizję firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis, zgodnie z regulacjami tej firmy inwestycyjnej/domu maklerskiego.

21.8. Umowa z animatorem rynku Spółki

Na Datę Prospektu nie została podpisana jakakolwiek umowa z animatorem rynku lub animatorem rynku emitenta. Spółka rozważy zawarcie takiej umowy w późniejszym okresie, tj. po Dopuszczeniu do Obrotu na GPW.

21.9. Miejsce rejestracji Akcji

Akcje Dopuszczane zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, Polska), który będzie uczestniczył w obsłudze realizacji praw korporacyjnych akcjonariuszy Spółki na zasadach określonych w stosownych regulacjach. Akcjom Istniejącym, w tym Akcjom Sprzedawanym został nadany kod ISIN : PLROBYG00321.

Akcje Istniejące zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 16 czerwca 2026 r.

Spółka nie przewiduje korzystania z usług agentów ds. płatności.

22. OŚWIADCZENIA PODMIOTÓW ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE

22.1. Oświadczenie Spółki

Oświadczenie Spółki

Działając w imieniu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie przy al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000280398, będącej odpowiedzialną za wszystkie informacje zawarte w Prospekcie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Representation of the Company

On behalf of ROBYG S.A. with its registered office in Warsaw at ul. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warsaw, registered in the Register of Business Entities of the National Court Register under KRS No.: 0000280398, who is responsible for all the information included in the Prospectus, we hereby represent that to the best of our knowledge, the information contained in the Prospectus is in accordance with the facts and that the Prospectus makes no omission likely to affect its import.

_____

Eyal Nahum Keltsh
Prezes Zarządu / President of the Management Board

_____

Marta Hejak
Wiceprezes Zarządu / Vice President of the Management Board

22.2. Oświadczenie Akcjonariusza Sprzedającego (Oferującego)

Oświadczenie Akcjonariusza Sprzedającego

Działając w imieniu TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu przy 5, Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Niemcy, zarejestrowaną w Rejestrze Handlowym i Spółek w Hamburgu (*Amtsgericht*) pod nr HRB 127932, będącej odpowiedzialną za wszystkie informacje zawarte w Prospekcie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Representation of the Selling Shareholder

On behalf of TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH with its registered office in Hamburg at 5, Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Germany, registered with the German Trade and Companies Register (*Amtsgericht*) under number HRB 127932, who is responsible for all the information included in the Prospectus, we hereby represent that to the best of our knowledge, the information contained in the Prospectus is in accordance with the facts and that the Prospectus makes no omission likely to affect its import.

_____

Martin Thiel
Dyrektor Zarządzający / General Manager

_____

Claudia Hoyer
Dyrektor Zarządzający / General Manager

23. SKRÓTY I DEFINICJE

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w Prospekcie, mają znaczenie nadane im poniżej, o ile z kontekstu nie wynika inaczej.

Akcje, Akcje Istniejące, Akcje Serii A	wszystkie akcje w kapitale zakładowym Spółki na Datę Prospektu, tj. 96.467.066 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii A, o wartości nominalnej 0,30 PLN każda.
Akcje Serii B, Nowe Akcje	nie mniej niż 1 i nie więcej niż 9.646.706 nowo wyemitowanych akcji zwykłych na okaziciela serii B Spółki, o wartości nominalnej 0,30 PLN każda, wyemitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej i oferowanych przez Spółkę w Ofercie.
Akcje Serii C, Akcje Menadżerskie	2.411.677 nowych akcji zwykłych imiennych serii C Spółki, o wartości nominalnej 0,30 PLN każda, emitowanych na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 8 z dnia 12 czerwca 2026 r., zmienionej uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 3 z dnia 15 czerwca 2026 r. i oferowanych wybranym kluczowym menadżerom Grupy, członkom Zarządu oraz Przewodniczącemu Rady Nadzorczej, Oscarowi Kazanelsonowi.
Akcje Dopuszczane	łącznie: (i) 96.467.066 Akcji Serii A; (ii) do 9.646.706 Nowych Akcji i (iii) do 9.646.706 Praw do Akcji.
Akcje Oferowane	nie mniej niż 1 i nie więcej niż 9.646.706 Nowych Akcji oraz do 25.000.000 Akcji Sprzedawanych, oferowanych w ramach Oferty.
Akcje Sprzedawane	do 25.000.000 Akcji Istniejących oferowanych przez Akcjonariusza Sprzedającego w Ofercie.
Akcjonariusz Sprzedający	TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, spółka utworzona i działającej zgodnie z prawem Republiki Federalnej Niemiec, z siedzibą pod adresem Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Niemcy, zarejestrowana w hamburskim Rejestrze Spółek (*Amtsgericht Hamburg)*, pod numerem HRB 127932.
Amerykańska Komisja Papierów Wartościowych i Giełd	Amerykańska Komisja Papierów Wartościowych i Giełd (ang. *U.S. Securities and Exchange Commission*).
Amerykańska Ustawa o Giełdach	Amerykańska ustawa o giełdach z 1934 r. (*United States Securities Exchange Act of 1934*), ze zm.
Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych	Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych z 1933 r. (ang. *United States Securities Act of 1933*), ze zm.
Aneks Cenowy	aneks cenowy do Umowy o Gwarantowanie Oferty zawarty przez wszystkie strony Umowy o Gwarantowanie Oferty, określający Ostateczną Cenę Akcji Oferowanych oraz ostateczną liczbę Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane w Ofercie poszczególnym kategoriom Inwestorów.
APM, Alternatywne Pomiary Wyników	alternatywne pomiary wyników w rozumieniu Wytycznych ESMA dotyczących Alternatywnych Pomiarów Wyników (ang. *Alternative Performance Measures*).
Bezpieczny Kredyt 2%	rządowy program mieszkaniowy „Bezpieczny Kredyt 2%", nieobowiązujący na Datę Prospektu.
BIK	Biuro Informacji Kredytowej.
BFG	Bankowy Fundusz Gwarancyjny.
Cena Maksymalna	cena, po której Inwestorzy Indywidualni będą składać zapisy na Akcje Oferowane, tj. 36,00 PLN za jedną Akcję Oferowaną.
CPI	wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych.
CRM	zarządzanie relacjami z klientami (ang. *customer relationship management)*.
Data Prospektu	dzień zatwierdzenia Prospektu przez KNF.

Data Przydziału	oczekiwana data dokonania przydziału Akcji Oferowanych Inwestorom, w tym przydziału Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym za pośrednictwem systemu informatycznego GPW.
Data Ustalenia Ceny	oczekiwany dzień publikacji informacji o Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych, ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane w ramach Oferty oraz ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane poszczególnym kategoriom Inwestorów.
Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021	„Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021" stanowiące zbiór zasad i rekomendacji dotyczących ładu korporacyjnego obowiązujących spółki publiczne notowane na GPW.
Dokument Marketingowy	międzynarodowy dokument ofertowy sporządzony w języku angielskim w związku z działaniami marketingowymi w związku z Ofertą, które będą przeprowadzane poza terytorium Polski, wśród wybranych Inwestorów Instytucjonalnych.
Dopuszczenie lub Dopuszczenie do Obrotu na GPW	dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez GPW.
Doradcy Prawni Menedżerów Oferty	łącznie, kancelaria White & Case M. Studniarek i Wspólnicy - Kancelaria Prawna sp.k. z siedzibą w Warszawie – w zakresie prawa polskiego oraz kancelaria White & Case LLP z siedzibą w Londynie - w zakresie prawa angielskiego i amerykańskiego.
Doradcy Prawni Spółki	łącznie, kancelaria Rymarz, Zdort, Maruta, Wachta, Gasiński, Her i Wspólnicy sp.k., z siedzibą w Warszawie – w zakresie prawa polskiego oraz kancelaria Freshfields LLP, z siedzibą w Londynie – w zakresie prawa angielskiego i amerykańskiego, działające jako doradcy prawni Spółki i Akcjonariusza Sprzedającego.
Dyrektywa EPBD	dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.
Dz.U. UE	Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej.
EOG	Europejski Obszar Gospodarczy, strefa wolnego handlu obejmująca kraje Unii Europejskiej i Europejskiego Stowarzyszenia Wolnego Handlu (z wyjątkiem Szwajcarii).
ESMA	Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ang. *European Securities and Market Authority*).
EURIBOR	dzienna referencyjna wysokość oprocentowania depozytów i kredytów na rynku międzybankowym strefy euro.
euro, EUR	jednostka walutowa wprowadzona na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską.
Eurostat	Europejski Urząd Statystyczny.
Firma Inwestycyjna	firma inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie - mBank S.A. z siedzibą w Warszawie.
Globalni Współkoordynatorzy	globalni współkoordynatorzy i współprowadzący księgę popytu, tj. Erste Group Bank AG z siedzibą w Wiedniu, Goldman Sachs Bank Europe SE z siedzibą we Frankfurcie nad Niemnem oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie.
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, rynek regulowany prowadzony przez tę spółkę.
Grupa, Grupa ROBYG	Spółka jako jednostka dominująca wraz ze Spółkami Zależnymi.
Grupa TAG, Grupa TAG Immobilien	TAG Immobilien AG jako spółka dominująca wraz z jej spółkami zależnymi.
Grupa Vantage	Vantage jako spółka dominująca wraz z jej spółkami zależnymi.
GUS	Główny Urząd Statystyczny.

HICP	Zharmonizowany Indeks Cen Konsumpcyjnych, wskaźnik inflacji używany w Unii Europejskiej do monitorowania zmian cen płaconych przez gospodarstwa domowe za reprezentatywny koszyk towarów i usług w danym okresie.
Historyczne Informacje Finansowe	łącznie Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025 oraz Śródroczne Sprawozdanie Finansowe.
Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025	zbadane skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy ROBYG na dzień i za lata obrotowe zakończone w dniu 31 grudnia 2025 r., 2024 r. i 2023 r. sporządzone na potrzeby Prospektu, zgodnie z MSSF UE.
Inwestorzy Indywidualni	osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych, zarówno rezydenci, jak i nierezydenci w rozumieniu polskich regulacji dewizowych, które są uprawnione do złożenia zapisu na Akcje Oferowane na zasadach określonych w Prospekcie, jak również osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną. W zakresie, w jakim Oferta jest skierowana do Inwestorów Indywidualnych, dotyczy ona wyłącznie Inwestorów Indywidualnych będących obywatelami lub posiadających siedziby w państwach będących członkami Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii.
Inwestorzy Instytucjonalni	łącznie, Polscy Inwestorzy Instytucjonalni, Kwalifikowani Nabywcy Instytucjonalni oraz Międzynarodowi Inwestorzy Instytucjonalni.
Inwestorzy	łącznie, Inwestorzy Indywidualni i Inwestorzy Instytucjonalni
Inwestorzy Zastępczy	Inwestorzy Instytucjonalni (zarówno ci, którzy uczestniczyli w procesie budowania księgi popytu, jak i ci, którzy w nim nie uczestniczyli), którym przydzielono Akcje Oferowane, w odniesieniu do których Inwestorzy Indywidualni lub Inwestorzy Instytucjonalni skorzystali z prawa do wycofania zapisu.
Istotne Spółki Zależne	Spółki Zależne o istotnym znaczeniu dla Grupy jako całości, które obejmują: (i) ROBYG Construction sp. z o.o. (pełniąca funkcję generalnego wykonawcy projektów Grupy); (ii) ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o. (odpowiedzialna za sprzedaż, marketing i public relations); (iii) ROBYG Project Management sp. z o.o. (zarządzanie projektami i usługi wsparcia); (iv) P-Administracja sp. z o.o. (usługi zarządzania nieruchomościami); (v) ROBYG Księgowość sp. z o.o. (usługi księgowe i kadrowo płacowe); oraz (vi) ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (prowadząca działalność finansową Grupy).
JLL	Jones Lang LaSalle sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zewnętrzny ekspert rynkowy, który sporządził Raport JLL.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę.
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego.
Kodeks Cywilny	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, ze zm.
Kodeks Postępowania Cywilnego	ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, ze zm.
Kodeks Spółek Handlowych, KSH	ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, ze zm.
Komisja Europejska	Komisja Europejska jest organem wykonawczym UE i reprezentuje interesy UE jako całości.
Konsorcjum Detaliczne	konsorcjum firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy Inwestorów Indywidualnych na Akcje Oferowane w ramach Oferty.
Konwencja Haska	konwencja haska z dnia 30 czerwca 2005 r. o umowach dotyczących właściwości sądu.
Krajowy Rejestr Sądowy, KRS	Krajowy Rejestr Sądowy.

Lex Deweloper, Specustawa Mieszkaniowa	ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ze zm.
Liczba Akcji Stabilizujących	nie więcej niż 15% ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oferowanych w ramach Oferty
Menedżerowie Oferty	łącznie Globalni Współkoordynatorzy oraz Erste Securities Polska S.A. (Agent Współoferujący) , WOOD & Company Financial Services, A.S. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce (Współprowadzący Księgę Popytu), Baader Bank Aktiengesellschaft (Współmenedżer Oferty) oraz mInvestment Banking S.A. (Doradca Finansowy).
Menedżer Stabilizujący	Erste Group Bank AG
Międzynarodowi Inwestorzy Instytucjonalni	niektórzy inwestorzy instytucjonalni poza Stanami Zjednoczonymi Ameryki i Polską.
MiFID II	Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniająca dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE.
MSR	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości zatwierdzone przez Unię Europejską.
MSSF UE	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, MSR oraz ich interpretacje, zatwierdzone przez Unię Europejską.
NBP	Narodowy Bank Polski.
Nominalne PKB	produkt krajowy brutto (miara całkowitej wartości wszystkich towarów i usług wyprodukowanych w gospodarce w danym okresie), mierzony według cen bieżących bez korekt.
OFE	otwarty fundusz emerytalny.
Oferta	Oferta Krajowa i Oferta Międzynarodowa.
Oferta Krajowa	oferta publiczna skierowana do Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych w Polsce, w każdym przypadku zgodnie z Regulacją S Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych.
Oferta Międzynarodowa	oferta w Stanach Zjednoczonych Ameryki skierowana do osób, co do których istnieje uzasadnione przekonanie, że są Kwalifikowanymi Nabywcami Instytucjonalnymi w rozumieniu i zgodnie z Przepisem 144A (ang. *Rule 144A*) wydanym na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych lub na podstawie innego zwolnienia od obowiązku rejestracji zgodnie z Amerykańską Ustawą o Papierach Wartościowych lub w transakcjach wyłączonych spod tego obowiązku oraz oferta skierowana do niektórych inwestorów instytucjonalnych poza Stanami Zjednoczonymi Ameryki i Polską zgodnie z Regulacją S wydaną na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych.
Okres Stabilizacji	okres nie dłuższy niż 30 dni kalendarzowych począwszy od dnia pierwszego notowania Akcji na GPW
Ordynacja Podatkowa	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, ze zm.
Ostateczna Cena Akcji Oferowanych	Ostateczna Cena Akcji Oferowanych ustalona zgodnie z warunkami Oferty.
p.p.	punkty procentowe.
Państwo Członkowskie	państwo członkowskie UE.
Parlament Europejski	organ przedstawicielski UE, będący odpowiednikiem jednoizbowego parlamentu, którego członkowie są wybierani przez obywateli państw należących do UE na 5-letnią kadencję.
PFIC	spółka posiadająca pasywne inwestycje zagraniczne (ang. *passive foreign investment company*).
PKB	produkt krajowy brutto (miara całkowitej wartości wszystkich towarów i usług wyprodukowanych w gospodarce w danym okresie czasu).

PLN, zł, złoty	złoty polski, waluta obowiązująca w Polsce.
Polityka Wynagrodzeń	polityka wynagrodzeń członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej.
Polscy Inwestorzy Instytucjonalni	inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub inne osoby, które zostały zaproszone przez Globalnych Współkoordynatorów do udziału w procesie budowania księgi popytu w Polsce (w tym osoby niebędące inwestorami kwalifikowanymi).
Prawa do Akcji, PDA	nie mniej niż 1 i nie więcej niż 9.646.706 praw do Nowych Akcji.
Prawo Budowlane	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, ze zm.
Prawo Geodezyjne i Kartograficzne	ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, ze zm.
Prawo Ochrony Środowiska	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, ze zm.
Prospekt	prospekt Spółki, stanowiący prospekt w formie jednolitego dokumentu w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego oraz Ustawy o Ofercie, na podstawie którego, po jego zatwierdzeniu przez KNF i publikacji, Spółka i Akcjonariusz Sprzedający będą przeprowadzać Ofertę oraz Spółka będzie ubiegać się o Dopuszczenie.
Przepis 144A	Przepis 144A (ang. *Rule 144A*) na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych.
PwC	niezależna firma audytorska, PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k
QIB, Kwalifikowani Nabywcy Instytucjonalni	Kwalifikowani nabywcy instytucjonalni zgodnie z definicją w Przepisie 144A (ang. *Rule 144A*).
Rada Nadzorcza	rada nadzorcza Spółki.
Raport JLL, Raport Rynkowy JLL	raport rynkowy przygotowany przez JLL na zlecenie Spółki dotyczący rynku nieruchomości w Polsce.
Raport z Wyceny	raport z wyceny banku ziemi Grupy według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r., sporządzony na zlecenie Spółki przez Savills.
Regulamin GPW	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 1/1110/2006 rady nadzorczej GPW z dnia 4 stycznia 2006 r., ze zm.
Regulamin KDPW	regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie w wersji obowiązującej na Datę Prospektu.
Rozporządzenie 1215/2012	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1215/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych.
Rozporządzenie 2019/980	Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004.
Rozporządzenie 2023/1803	Rozporządzenie Komisji (UE) 2023/1803 z dnia 13 września 2023 r. przyjmujące określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady.
Rozporządzenie MAR	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE.

Rozporządzenie o Rynku i Emitentach	rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku.
Rozporządzenie o Raportach	rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami państwa niebędącego państwem członkowskim, ze zm.
Rozporządzenie Prospektowe	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.
Rozporządzenie RODO	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Ogólne Rozporządzenie o Ochronie Danych).
Rozporządzenie w Sprawie Stabilizacji	Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2016/1052 z dnia 8 marca 2016 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących warunków mających zastosowanie do programów odkupu i środków stabilizacji
Sankcje	sankcje, embarga lub inne środki ograniczające przyjęte lub egzekwowane przez (i) Unię Europejską, w tym jej państwa członkowskie, (ii) Zjednoczone Królestwo Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej, (iii) Szwajcarię, (iv) Stany Zjednoczone Ameryki, (v) Organizację Narodów Zjednoczonych oraz (vi) odpowiednie instytucje i agencje rządowe, w tym między innymi Biuro Kontroli Aktywów Zagranicznych (OFAC) Departamentu Skarbu Stanów Zjednoczonych Ameryki (*Office of Foreign Assets Control (OFAC) of the U.S. Department of the Treasury*), Departament Stanu Stanów Zjednoczonych Ameryki (*U.S. Department of State*), Departamentu Handlu Stanów Zjednoczonych (*U.S. Department of Commerce*) oraz brytyjskie Ministerstwo Skarbu Jego Królewskiej Mości (*United Kingdom's His Majesty's Treasury*), które mają zastosowanie do tzw. Donieckiej Republiki Ludowej, tzw. Ługańskiej Republiki Ludowej, Krymu, Kuby, Iranu, Korei Północnej, Syrii, Rosji, Białorusi, Sudanu i Sudanu Południowego oraz na obszarach obwodów zaporoskiego i chersońskiego niekontrolowanych przez rząd Ukrainy.
Savills	Savills Advisory Services Ltd. z siedzibą w Londynie, niezależny rzeczoznawca majątkowy, który sporządził Raport z Wyceny.
Spółka, Emitent, ROBYG	ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie.
Spółki Zależne	oznacza spółki z Grupy ROBYG objęte konsolidacją.
Stany Zjednoczone Ameryki, Stany Zjednoczone lub USA	Stany Zjednoczone Ameryki i ich terytoria i posiadłości zależne, każdy stan Stanów Zjednoczonych Ameryki i Dystrykt Kolumbia.
Statut	statut Spółki o treści obowiązującej na Datę Prospektu.
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych obowiązujące na Datę Prospektu.
Śródroczne Sprawozdanie Finansowe	śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa Grupy ROBYG za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r. wraz z danymi porównawczymi, sporządzona zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa".

Taksonomia UE	rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniające rozporządzenie (UE) 2019/2088, ze zm.
TAG Immobilien, TAG Immobilien AG	TAG Immobilien AG z siedzibą w Hamburgu.
Uchwała Emisyjna	uchwała nr 8 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 25 marca 2026 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję, w trybie subskrypcji otwartej, w ramach oferty publicznej, nowych akcji zwykłych na okaziciela serii B, z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowego akcjonariusza Spółki w stosunku do wszystkich akcji serii B, zmiany statutu Spółki, rejestracji praw do akcji serii B oraz akcji serii B w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie praw do akcji serii B oraz akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Uchwała o Dopuszczeniu	uchwała nr 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 25 marca 2026 r. w sprawie dematerializacji akcji zwykłych na okaziciela serii A Spółki i ich rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji zwykłych na okaziciela serii A Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
UE	Unia Europejska.
Umowa Gwarantowania Emisji	umowa gwarantowania emisji, która zostanie zawarta w związku z Ofertą pomiędzy Akcjonariuszem Sprzedającym, Spółką i Menedżerami Oferty.
UOKiK	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów.
USD, dolar amerykański	dolar amerykański, prawny środek płatniczy w Stanach Zjednoczonych.
Ustawa Deweloperska	ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
Ustawa dot. OFE	ustawa z dnia 28 sierpnia 1997 r. o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych, ze zm.
Ustawa o Dochodzeniu Roszczeń w Postępowaniu Grupowym	ustawa z dnia 17 grudnia 2009 r. o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym, ze zm.
Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami	ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ze zm.
Ustawa o Gospodarowaniu Nieruchomościami Rolnymi Skarbu Państwa	ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ze zm.
Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece	ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ze zm.
Ustawa o Kształtowaniu Ustroju Rolnego	ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, ze zm.
Ustawa o Lasach	ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach, ze zm.
Ustawa o Nabywaniu Nieruchomości przez Cudzoziemców	ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, ze zm.
Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, ze zm.
Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, ze zm.

Ustawa o Ochronie Praw Lokatorów	ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ze zm.
Ustawa o Ofercie Publicznej	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, ze zm.
Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze zm.
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych	ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, ze. zm.
Ustawa o Podatku od Towarów i Usług	ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, ze zm.
Ustawa o Rachunkowości	ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, ze zm.
Ustawa o Własności Lokali	ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ze zm.
Ustawa Schronowa	ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej, ze zm.
Vantage, Vantage Development	Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.
VAT	podatek od towarów i usług określony w Ustawie o Podatku od Towarów i Usług.
Walne Zgromadzenie	zwyczajne lub nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki.
WIBOR	(ang. *Warsaw Interbank Offered Rate*) dzienna stopa referencyjna oparta na oprocentowaniu, na jakim banki pożyczają innym bankom niezabezpieczone środki na hurtowym rynku pieniężnym w Warszawie.
Wielka Brytania, UK	Zjednoczone Królestwo Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej.
Wymogi w Zakresie Zarządzania Produktami MiFID II	wymogi zarządzania produktami zawarte w MiFID II, art. 9 i 10 Dyrektywy delegowanej Komisji (UE) 2017/593 uzupełniająca MiFID II i lokalne środki wykonawcze.
Wytyczne ESMA dotyczące Alternatywnych Pomiarów Wyników	Wytyczne ESMA z dnia 5 października 2015 r. dotyczące Alternatywnych Pomiarów Wyników o nr ref. ESMA/2015/1415pl.
YULA	YULA LUX S.À R.L. z siedzibą w Luksemburgu, podmiot należący do funduszu zarządzanego przez Centerbridge Partners LLP.
Zarząd	zarząd Spółki.
Zarząd GPW	Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Zarząd KDPW	Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie.
Zatwierdzenie Prospektu	KNF zatwierdzając Prospekt, stosownie do art. 2 lit. r Rozporządzenia Prospektowego, weryfikuje, czy zawarte w nim informacje o Emitencie oraz o Akcjach Dopuszczanych, w tym o Akcjach Oferowanych są kompletne, zrozumiałe i spójne, z wyłączeniem badania ścisłości informacji przedstawionych w Prospekcie. Zatwierdzając Prospekt, KNF nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w tym Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością, oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem Akcji Dopuszczanych, w tym Akcji Oferowanych. Zatwierdzenie oznacza pozytywną decyzję po przeprowadzeniu przez KNF weryfikacji kompletności, spójności i zrozumiałości informacji podanych w Prospekcie, lecz nie dotyczy ścisłości tych informacji.
ZUS	Zakład Ubezpieczeń Społecznych.

24. SŁOWNIK TERMINÓW BRANŻOWYCH

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w Prospekcie, mają znaczenie nadane im poniżej, o ile z kontekstu nie wynika inaczej.

brownfield site	działka gruntu będąca wcześniej przedmiotem prac deweloperskich lub zabudowy, która może zawierać istniejące budynki, infrastrukturę lub ich pozostałości (może wymagać prac związanych m.in. z wyburzeniami lub remediacją gruntu).
CAGR	*Compound Annual Growth Rate* – średnioroczna stopa wzrostu, pokazująca, jak stabilnie rosła wartość inwestycji lub wskaźnika w danym okresie.
CRM	*Customer Relationship Management* – system zarządzania relacjami z klientami, wspierający sprzedaż, obsługę i marketing w celu budowania trwałych więzi z klientami.
CSR	*Corporate Social Responsibility* – odpowiedzialność społeczna biznesu, czyli dobrowolne działania Grupy na rzecz społeczeństwa, środowiska i etyki w biznesie.
ESG	*Environmental, Social, Governance* – zestaw kryteriów oceniających działalność firmy pod względem wpływu na środowisko, odpowiedzialności społecznej i ładu korporacyjnego.
etap projektu	wyodrębnione pod względem budżetu, harmonogramu prac oraz organizacji procesu inwestycyjnego etapy projektu deweloperskiego.
fit-out, wykończenie lokali	przygotowanie powierzchni lokalu dla potrzeb nabywcy, obejmujące przygotowanie koncepcji aranżacji, dobór materiałów wykończeniowych oraz przeprowadzenie procesów budowlanych i logistycznych związanych z pracami aranżacyjnymi.
FTE	*Full-Time Equivalent* – ekwiwalent pełnego czasu pracy pracownika, wskaźnik używany do przeliczania liczby pracowników (zarówno pełnoetatowych, jak i niepełnoetatowych) na liczbę teoretycznych etatów pełnowymiarowych.
greenfield site	działka gruntu niebędąca wcześniej przedmiotem prac deweloperskich lub zabudowy, która zazwyczaj nie zawiera żadnych istniejących budynków ani infrastruktury (może wymagać prac związanych m.in z ustaleniem zagospodarowania przestrzennego gruntu czy doprowadzenia mediów lub dojazdu na teren działki).
IRR	*Internal Rate of Return*, tj. wewnętrzna stopa zwrotu.
KPI	*Key Performance Indicators*, tj. kluczowe wskaźniki efektywności.
lokal	oznacza wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb, a w kontekście projektów Grupy ROBYG dotyczących budowy domów wolnostojących lub domów w zabudowie bliźniaczej – również takie domy.
lokal mieszkalny	lokal przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, a także lokal o innym przeznaczeniu mogący stanowić odrębną nieruchomość, w rozumieniu Ustawy o Własności Lokali.
lokal użytkowy, lokal komercyjny	lokal niebędący lokalem mieszkalnym, pomieszczeniem technicznym ani gospodarczym.
MPZP	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
odbiór lokalu	przekazanie klientowi kontroli nad lokalem mające miejsce w momencie podpisania przez klienta protokołu odbioru lokalu pod warunkiem, że cena za lokal została zapłacona oraz, że budowa nieruchomości została w zasadniczym stopniu ukończona.

projekty (etapy projektów) w budowie	projekty (etapy projektów), w odniesieniu do których rozpoczęto fizyczne prace budowlane na terenie budowy po otrzymaniu pozwolenia na budowę.
projekty (etapy projektów) w przygotowaniu	projekty (etapy projektów), które Grupa ROBYG zamierza zrealizować w przyszłości, lecz w odniesieniu do których nie rozpoczęto jeszcze żadnych fizycznych prac budowlanych na terenie budowy.
projekty (etapy projektów) zakończone	projekty (etapy projektów), w odniesieniu do których rozpoczęto proces odbiorów lokali, tj. w przypadku których przynajmniej jeden lokal w ramach projektu (etapu projektu) został odebrany przez klienta.
Przedsprzedaż, kontraktacja	oznacza zawarcie pierwszej umowy dotyczącej sprzedaży lokalu (zazwyczaj umowy rezerwacyjnej), w wykonaniu której nastąpiła przynajmniej jedna płatność klienta dokonywana na poczet ceny zakupu lokalu.
PRS, Sektor PRS	*Private Rented Sector*, sektor rynku nieruchomości obejmujący swoim zakresem instytucjonalny najem lokali w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego
PU, powierzchnia użytkowa	za powierzchnię użytkową budynku (lokalu) uważa się powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i naziemnych) z wyjątkiem powierzchni piwnic oraz części wspólnych nieruchomości, w tym klatek schodowych oraz szybów dźwigów.
ZPI	Zintegrowane Plany Inwestycyjne.

25. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

25.1 Sprawozdanie z badania Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025

25.2 Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025

25.3 Raport z przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego

25.4 Śródroczne Sprawozdanie Finansowe

25.1. Sprawozdanie z badania Historycznych Informacji Finansowych 2023-2025

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Robyg S.A.

Nasza opinia

Naszym zdaniem, załączone dla potrzeb Prospektu skonsolidowane historyczne informacje finansowe Robyg S.A. („Jednostka dominująca") i jej jednostek zależnych (razem „Grupa") przedstawiają rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2025 r., 31 grudnia 2024 r. i 31 grudnia 2023 r. oraz skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy za lata obrotowe zakończone w tych dniach zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Przedmiot naszego badania

Na potrzeby sporządzenia Prospektu oraz zgodnie z wymogami Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylającego rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004, przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych grupy kapitałowej Robyg S.A., które zawierają:

- skonsolidowane sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2025 r., 31 grudnia 2024 r. i 31 grudnia 2023 r.;
- skonsolidowane sprawozdania z całkowitych dochodów za lata obrotowe zakończone w tych dniach;
- skonsolidowane sprawozdania z przepływów pieniężnych za lata obrotowe zakończone w tych dniach;

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska; T: +48 (22) 746 4000, F: +48 (22) 746 4040

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Polna 11, 00-633 Warszawa wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000750050, NIP 5260210228.

www.pwc.pl

- skonsolidowane sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za lata obrotowe zakończone w tych dniach oraz
- informację dodatkową do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych zawierającą informację o istotnych politykach rachunkowości i dodatkowe noty objaśniające.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego („KSB"), a także stosownie do postanowień ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach"). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z wymogami etycznymi Ustawy o biegłych rewidentach, które mają zastosowanie do badań historycznych informacji finansowych w Polsce oraz „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)" („Kodeks etyki"), przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów mającym zastosowanie do badań historycznych informacji finansowych jednostek zainteresowania publicznego. Wypełniliśmy również nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z wymogami etycznymi Ustawy o biegłych rewidentach i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie



Istotność ogólna przyjęta do badania dla każdego roku obrotowego została określona na poziomie 33 500 tys. zł, co stanowi 0,9 % średniej sumy aktywów z lat 2023 - 2025.

Przeprowadziliśmy badanie jednostkowych sprawozdań finansowych Jednostki dominującej oraz badanie istotnych pozycji z informacji finansowych jednostek zależnych za lata zakończone na dzień 31 grudnia 2025 r. 31 grudnia 2024 r. oraz 31 grudnia 2023 r.

- Ujęcie przychodów ze sprzedaży lokali mieszkaniowych i komercyjnych
- Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych. W szczególności rozważyliśmy, gdzie Zarząd Jednostki dominującej dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia kontroli wewnętrznej przez Zarząd Jednostki dominującej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy, czy wystąpiły dowody na stronniczość, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności, czy skonsolidowane historyczne informacje finansowe jako całość nie zawierają istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych jako całości, którą przedstawiamy poniżej. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi, umożliwiły nam określenie zakresu

naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na skonsolidowane historyczne informacje finansowe jako całość.

Ogólna istotność dla Grupy	33 500 tys. zł dla każdego roku obrotowego
Podstawa ustalenia	0,9% sumy aktywów
Uzasadnienie przyjętej podstawy	Przyjęliśmy średnią wartość sumy wszystkich aktywów Grupy za lata obrotowe 2023-2025 jako podstawę określenia istotności, ponieważ wartość aktywów jest, naszym zdaniem, wskaźnikiem powszechnie używanym do oceny działalności Grupy przez użytkowników skonsolidowanych historycznych informacji finansowych. Przyjęcie średniej wynika z faktu znacznego wzrostu aktywów na przestrzeni ostatnich 3 lat. Istotność przyjęliśmy na poziomie 0,9%, ponieważ na podstawie naszego profesjonalnego osądu mieści się on w zakresie akceptowalnych progów ilościowych istotności.

Uzgodniliśmy z Radą Nadzorczą Jednostki dominującej, że poinformujemy o zidentyfikowanych podczas badania zniekształceniach skonsolidowanych historycznych informacji finansowych o wartości większej niż 3 350 tys. zł, a także zniekształceniach poniżej tej kwoty, jeżeli w naszej ocenie byłoby to uzasadnione ze względu na czynniki jakościowe.

Zakres badania Grupy

Dostosowaliśmy zakres naszego badania w celu wykonania wystarczającej pracy umożliwiającej nam wydanie opinii o skonsolidowanych historycznych informacji finansowych jako całości, biorąc pod uwagę strukturę Grupy, procesy księgowe i kontrole oraz branżę, w której działa Grupa.

Przeprowadziliśmy badanie jednostkowych sprawozdań finansowych Jednostki dominującej oraz badanie istotnych pozycji z informacji finansowych jednostek zależnych za lata zakończone na dzień 31 grudnia 2025 r. 31 grudnia 2024 r. oraz 31 grudnia 2023 r.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas naszego badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2025 r., 31 grudnia 2024 r. 31 grudnia 2023 r. Do spraw tych

odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii i nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
Ujęcie przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych Przychody uzyskiwane ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. wyniosły 1.100 mln zł, za rok zakończony 31 grudnia 2024 r.: 1.116 mln zł, za rok zakończony 31 grudnia 2023: 1.736 mln zł., co stanowiło 71% przychodów Grupy za 2025 r, 86% przychodów Grupy za 2024 r. oraz 95% przychodów Grupy za 2023 r. Polityki rachunkowości i ujawnienia dotyczące ujmowania, wyceny i struktury przychodów zostały opisane w notach 4.1, 7.22 oraz nocie 10.1 do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych. Przychody ze sprzedaży są jedną z kluczowych wielkości świadczącą o rezultatach działalności operacyjnej Grupy. Odpowiedni poziom przychodów zapewnia realizację zakładanych wyników finansowych, wskazuje na odpowiednie wykorzystanie aktywów zaangażowanych w proces inwestycyjny budowy mieszkań i lokali komercyjnych, pokrycie kosztów stałych prowadzonej działalności oraz jest wyznacznikiem udziału w rynku. Kierownictwo Jednostki dominującej może wpłynąć na zniekształcenie przychodów ze sprzedaży Grupy poprzez ujęcie fikcyjnych transakcji sprzedaży, ujęcie transakcji w nieprawidłowej wartości oraz nieprawidłowym okresie sprawozdawczym	Nasze procedury badania obejmowały w szczególności: a) ocenę zgodności przyjętych polityk rachunkowości w zakresie ujmowania przychodów z wymogami zawartymi w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami"; b) zrozumienie i ocenę procesu ujmowania przychodów oraz zastosowania wytycznych MSSF 15; c) identyfikację i ocenę mechanizmów kontrolnych w tym obszarze; d) przeprowadzenie testów wiarygodności mających na celu sprawdzenie przyporządkowania przychodów ze sprzedaży do prawidłowych okresów sprawozdawczych w odniesieniu do spełnienia kryterium przeniesienia kontroli, w szczególności testy dokumentów obejmujące, na wybranej losowo próbie, uzgodnienia do dokumentacji źródłowej (przede wszystkim do umów deweloperskich, protokołów odbioru oraz wyciągów bankowych); e) przeprowadzenie testów analitycznych polegających na analizie między innymi marży brutto w celu weryfikacji kompletności kosztów i przychodów ujętych w okresie; f) ocenę poprawności i kompletności ujawnień dotyczących przychodów w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych.

lub za pomocą dodatkowych księgowań zawyżających wartość przychodów.

Ze względu na powyższe uznaliśmy ryzyko zniekształcenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych na skutek intencjonalnego zawyżenia przychodów ze sprzedaży jako kluczową sprawę badania.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Nieruchomości inwestycyjne wraz z nieruchomościami inwestycyjnymi zaklasyfikowanymi jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży wyniosły łącznie 952.1 mln zł na dzień 31 grudnia 2025 r, 758.6 mln zł na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz 453.2 mln zł na dzień 31 grudnia 2023 r.).

W nocie 7.4 skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupa przedstawiła politykę rachunkowości a w nocie 18 ujawnienia zawierające szczegóły dotyczące posiadanych nieruchomości inwestycyjnych a także kluczowe założenia przyjęte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej.

Grupa prezentuje jako nieruchomości inwestycyjne wszystkie grunty, zarówno własne, jak i w użytkowaniu wieczystym, których przeznaczenia Zarząd Jednostki dominującej jeszcze nie jest w stanie określić (w przeciwieństwie do gruntów, na których planowane jest rozpoczęcie inwestycji budowlanej, które są prezentowane jako zapasy, w tym grunty przeznaczone pod zabudowę). Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane do wartości godziwej. Zysk lub strata z

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

a) zrozumienie i ocenę procesu identyfikacji nieruchomości inwestycyjnych z uwzględnieniem kryteriów dokonywania podziału gruntów na nieruchomości inwestycyjne i grunty przeznaczone pod zabudowę zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” oraz MSR 2 “Zapasy” oraz przeprowadzenie testów szczegółowych dotyczących klasyfikacji wszystkich posiadanych nieruchomości;

b) uzgodnienie wartości bilansowej przeszacowywanych nieruchomości inwestycyjnych prezentowanych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych z otrzymanymi wycenami przygotowanymi przez niezależnych rzeczoznawców;

c) sprawdzenie poprawności matematycznej i spójności metodologicznej istotnych wycen nieruchomości inwestycyjnych sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców;

d) krytyczną ocenę (z wykorzystaniem wewnętrznych ekspertów PwC w zakresie wycen) zastosowanych metod wyceny oraz przyjętych przez rzeczoznawców założeń i dokonanych szacunków służących określeniu wartości godziwej;

e) ocenę niezależności i profesjonalizmu rzeczoznawców poprzez sprawdzenie ewentualnych powiązań osobistych i kapitałowych z Grupą. Sprawdziliśmy ponadto umowy z rzeczoznawcami pod

przeszacowania do wartości godziwej jest ujmowana w wyniku finansowym roku w którym dokonywana jest wycena. Wycena jest dokonywana przez niezależnego rzeczoznawcę.

Na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych istotny wpływ ma przyjęta metoda wyceny oraz przyjęte założenia.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych stanowi kluczową sprawę badania ze względu na:

- relatywną istotność tej pozycji w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych (ok. 22% sumy bilansowej na dzień 31.12.2025, 21% na 31.12.2024 i 14% na 31.12.2023),
- fakt, iż skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych mają bezpośrednio wpływ na wynik finansowy okresu (patrz Nota 18),
- duże znaczenie osądów i szacunków kierownictwa w zakresie klasyfikacji gruntów jako nieruchomości inwestycyjnej, przyjętej metody wyceny i obranych założeń,
- duża wrażliwość wyceny w zależności od przyjętej metody i obranych założeń.

kątem ustaleń uzależniających wynagrodzenie od wyniku wyceny;

f) ocenę poprawności i kompletności ujawnień w zakresie wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane historyczne informacje finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, które przedstawiają rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uważa za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie

skonsolidowanych historycznych informacji finansowych niezawierających istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane historyczne informacje finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane historyczne informacje finansowe jako całość nie zawierają istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmowy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;

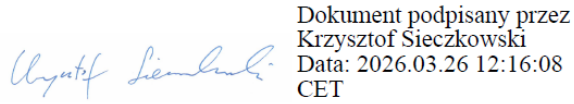
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności.
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane historyczne informacje finansowe przedstawiają będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- planujemy i przeprowadzamy badanie grupy w celu uzyskania wystarczających odpowiednich dowodów badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub jednostek biznesowych wewnątrz Grupy jako podstawy do wyrażenia opinii na temat skonsolidowanych historycznych informacji finansowych. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przegląd pracy wykonanej na potrzeby badania grupy. Jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy się z Radą Nadzorczą Jednostki dominującej odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz komunikujemy wszystkie powiązania i inne sprawy, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o działaniach podjętych w celu wyeliminowania tych zagrożeń oraz zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw komunikowanych Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2025 r., 31 grudnia 2024 r,, 31 grudnia 2023 r. i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ujawnienia na ich temat lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być komunikowana w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważyłyby korzyści dla interesu publicznego takiego ujawnienia.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Krzysztof Sieczkowski.


Dokument podpisany przez
Krzysztof Sieczkowski
Data: 2026.03.26 12:16:08
CET

Krzysztof Sieczkowski

Kluczowy Biegły Rewident

Numer ewidencyjny 12643

Warszawa, 26 marca 2026 r.

25.2. Historyczne Informacje Finansowe 2023-2025



GRUPA ROBYG S.A.

SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE
2023-2025

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ 4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM 7
PODSUMOWANIE ISTOTNYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE 8
1. INFORMACJE OGÓLNE 8
2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANYCH HISTORYCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH 12
3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANYCH HISTORYCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH 13
4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH 13
5. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE WESZŁY W ŻYCIE OD 1 STYCZNIA 2025 ROKU 16
6. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE 16
7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI 17
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI 32
9. INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ROZLICZANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI 36
10. PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI 43
11. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY 45
12. KOSZTY I PRZYCHODY 45
13. PODATEK DOCHODOWY 48
14. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ 50
15. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY 50
16. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 51
17. LEASING 52
18. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE 54
19. WARTOŚCI NIEMATERIALNE 59
20. NABYCIE I ZBYCIE GRUNTÓW 59
21. ZAPASY 60
22. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI 61
23. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY 62
24. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE 62
25. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU 64
26. REZERWY 69
27. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKO- I DŁUGOTERMINOWE) 70
28. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW 71
29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE 71
30. PODMIOTY POWIĄZANE 73
31. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM 76
32. INSTRUMENTY FINANSOWE 81
33. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM 85
34. STRUKTURA ZATRUDNIENIA 86
35. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH 86
36. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY 86
37. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM 87

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży, w tym:	10.1	1 546 114	1 301 353	1 813 037
- sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych		1 100 345	1 116 457	1 735 823
- usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych	30	405 104	166 513	15 798
Koszt własny sprzedaży, w tym:	11	(1 167 643)	(975 391)	(1 350 817)
- koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych		(754 745)	(814 561)	(1 314 716)
- koszt usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych		(381 027)	(141 484)	(9 186)
Zysk brutto na sprzedaży		**378 471**	**325 962**	**462 220**
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć	9	1 246	18 295	29 913
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	9	2 894	13 271	-
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	18	133 605	19 867	57 615
Pozostałe przychody	12.1	8 143	3 520	5 961
Koszty marketingu i sprzedaży	12.5	(36 880)	(24 111)	(31 400)
Koszty ogólnego zarządu	12.5	(70 076)	(62 254)	(54 745)
Pozostałe koszty	12.2	(6 429)	(7 707)	(2 788)
Zysk operacyjny		**410 974**	**286 843**	**466 776**
Przychody finansowe	12.3	22 059	34 455	21 772
Koszty finansowe	12.4	(20 892)	(9 745)	(24 300)
Zysk brutto		**412 141**	**311 553**	**464 248**
Podatek dochodowy	13.1	(80 945)	(61 564)	(91 686)
Zysk netto za rok		**331 196**	**249 989**	**372 562**
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej		317 778	250 936	373 827
Akcjonariuszom niekontrolującym	24.3	13 418	(947)	(1 265)
		331 196	**249 989**	**372 562**
Inne całkowite dochody				
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):				
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	32.1	-	(4 110)	(9 405)
Całkowity dochód netto za okres		**331 196**	**245 879**	**363 157**
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej		317 778	246 826	364 422
Akcjonariuszom niekontrolującym	24.3	13 418	(947)	(1 265)
		331 196	**245 879**	**363 157**
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):				
– Podstawowy oraz rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadający, akcjonariuszom jednostki dominującej	14	1,10	0,87	1,29

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	16	24 930	27 237	27 049
Nieruchomości inwestycyjne	18	902 635	680 224	453 200
Wartość firmy	19.1	21 488	21 488	21 488
Inne wartości niematerialne	19.2	586	1 127	335
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	9	37 326	34 123	-
Pochodne instrumenty finansowe	32.1	-	-	1 476
Inne długoterminowe należności i pozostałe aktywa	22.1	120 944	151 771	157 441
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	100 875	83 437	67 749
		1 208 784	**999 407**	**728 738**
Aktywa obrotowe				
Zapasy	21	2 466 365	1 797 756	1 855 534
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22.2	278 349	311 382	145 074
Należności z tytułu podatku dochodowego		4 890	6 902	2 459
Rozliczenia międzyokresowe		2 465	2 959	1 771
Pochodne instrumenty finansowe	32.1	-	2 303	5 707
Indywidualne rachunki powiernicze		167 942	152 126	216 296
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	139 441	210 758	340 851
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	36	49 472	78 356	-
		3 108 924	**2 562 542**	**2 567 692**
SUMA AKTYWÓW		**4 317 708**	**3 561 949**	**3 296 430**
PASYWA				
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	24			
Kapitał zakładowy		28 940	28 940	28 940
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		385 423	385 423	385 423
Kapitał rezerwowy		9 647	9 647	9 647
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		-	-	4 110
Zyski zatrzymane		1 644 470	1 326 692	1 075 756
		2 068 480	**1 750 702**	**1 503 876**
Akcjonariusze niekontrolujący	24.3	**28 499**	**(2 873)**	**(1 926)**
Kapitał własny razem		**2 096 979**	**1 747 829**	**1 501 950**
Zobowiązania długoterminowe				
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	25	740 457	404 229	315 592
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	17	39 574	19 138	21 143
Pozostałe zobowiązania	27	77 087	74 718	70 869
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	173 312	119 052	140 598
		1 030 430	**617 137**	**548 202**
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27	335 624	354 221	196 107
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	17	57 712	64 044	57 376
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	25	188 322	189 485	145 220
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		17 973	18 595	15 709
Rozliczenia międzyokresowe	28	87 057	53 462	105 551
Zaliczki otrzymane od klientów	10.5	497 143	508 516	723 742
Rezerwy	26	6 468	8 660	2 573
		1 190 299	**1 196 983**	**1 246 278**
Zobowiązania razem		**2 220 729**	**1 814 120**	**1 794 480**
SUMA PASYWÓW		**4 317 708**	**3 561 949**	**3 296 430**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk brutto		**412 141**	**311 553**	**464 248**
Korekty o pozycje:				
Amortyzacja	12.6,16, 19.2	7 440	6 879	6 427
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	18	(133 605)	(19 867)	(57 615)
Przychody finansowe	12.3	(22 059)	(34 455)	(21 772)
Koszty finansowe	12.4	20 892	9 745	24 300
Zmiana stanu rezerw		(2 192)	6 087	(3 924)
(Zysk)/strata ze zbycia i likwidacji aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych		(1 584)	(2 929)	(5 350)
(Zysk)/strata z likwidacji prawa do użytkowania aktywów i odpowiadającego mu zobowiązania z tytułu leasingu		(523)	-	-
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć	9	(1 246)	(18 295)	(29 913)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	9	(2 894)	(13 271)	-
Podatek dochodowy zapłacony		(42 312)	(98 233)	(77 932)
Odsetki otrzymane	12.3	6 345	17 077	7 571
Zmiany w kapitale obrotowym:				
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		(422 990)	(117 160)	231 439
Zmiana stanu należności		20 364	(157 614)	27 826
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		10 914	62 201	33 213
Zmiana stanu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze		(15 816)	58 475	(68 678)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów		20 771	31 198	(22 454)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		**(146 354)**	**41 391**	**507 386**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(2 563)	(4 862)	(1 685)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych i aktywów poprzednio zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	18, 20.2	57 654	938	12 031
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		4 703	126	203
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi		(180 516)	(320 639)	(3 131)
Objęcie kontroli na jednostką, pomniejszone o nabyte środki pieniężne	9.3	(815)	-	-
Wpływy ze sprzedaży udziałów/akcji w podmiotach zależnych		-	-	3 708
Wpływy związane z utworzeniem wspólnych przedsięwzięć, pomniejszone o przekazane środki pieniężne	9	-	-	99 419
Zaliczki otrzymane na poczet utworzenia wspólnych przedsięwzięć		-	-	15 192
Środki pieniężne wniesione do wspólnego przedsięwzięcia	9	-	(25 370)	-
Zaliczki związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży oraz nieruchomościami inwestycyjnymi	20.2, 36	-	110 409	-
Spłata weksli od podmiotów powiązanych		-	14 625	-
Odsetki od weksli od podmiotów powiązanych		-	123	-
Nabycie weksli od podmiotów powiązanych		(8 134)	(14 625)	-
Pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom		(10 000)	(1 500)	(144 384)
Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym		-	(33 500)	-
Spłaty pożyczek udzielonych podmiotom niepowiązanym		-	15 000	-
Spłaty odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom niepowiązanym		-	94	-
Spłaty pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom		-	10 350	60 350
Spłaty odsetek od pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom	9	-	4 553	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		**(139 671)**	**(244 278)**	**41 703**

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	32.3	1 216 695	954 073	857 343
Spłata kredytów	32.3	(1 433 718)	(585 829)	(1 156 612)
Emisja obligacji		475 000	-	-
Wykup obligacji	25.2, 32.3	(61 800)	(210 000)	(297 093)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	32.3	(14 531)	(8 994)	(11 134)
Środki pieniężne otrzymane z tytułu wystawienia weksli własnych	32.3	30 000	-	-
Spłata zobowiązań z tytułu weksli własnych	9, 32.3	(3 559)	(13 085)	-
Pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych	32.3	66 718	-	26 201
Spłaty pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych	32.3	(6 851)	(28 655)	(1 994)
Odsetki oraz prowizje zapłacone	32.3	(55 534)	(40 681)	(72 763)
Wpływy netto z tytułu rozliczenia transakcji zamiany stóp procentowych	32.1	2 288	5 965	23 331
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		**214 708**	**72 794**	**(632 721)**
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(71 317)	(130 093)	(83 632)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	23	**210 758**	**340 851**	**424 483**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	23	**139 441**	**210 758**	**340 851**
- o ograniczonej możliwości dysponowania	23	762	9 628	5 036

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
		Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Razem		
Na dzień 1 stycznia 2025 roku		**28 940**	**385 423**	**9 647**	**-**	**1 326 692**	**1 750 702**	**(2 873)**	**1 747 829**
Zysk netto za rok		-	-	-	-	317 778	317 778	13 418	**331 196**
Całkowity dochód netto za rok		**-**	**-**	**-**	**-**	**317 778**	**317 778**	**13 418**	**331 196**
Objęcie kontroli	24.3	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	11 282	**11 282**
Konwersja pożyczki na kapitał własny	24.3	-	-	-	-	-	-	6 672	**6 672**
Na dzień 31 grudnia 2025 roku		**28 940**	**385 423**	**9 647**	**-**	**1 644 470**	**2 068 480**	**28 499**	**2 096 979**

	Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
		Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Razem		
Na dzień 1 stycznia 2024 roku		**28 940**	**385 423**	**9 647**	**4 110**	**1 075 756**	**1 503 876**	**(1 926)**	**1 501 950**
Zysk netto za rok		-	-	-	-	250 936	250 936	(947)	**249 989**
Inne całkowite dochody		-	-	-	(4 110)	-	(4 110)	-	**(4 110)**
Całkowity dochód netto za rok		**-**	**-**	**-**	**(4 110)**	**250 936**	**246 826**	**(947)**	**245 879**
Na dzień 31 grudnia 2024 roku		**28 940**	**385 423**	**9 647**	**-**	**1 326 692**	**1 750 702**	**(2 873)**	**1 747 829**

	Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
		Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Razem		
Na dzień 1 stycznia 2023 roku		**28 940**	**385 423**	**9 647**	**13 515**	**701 929**	**1 139 454**	**(661)**	**1 138 793**
Zysk netto za rok		-	-	-	-	373 827	373 827	(1 265)	**372 562**
Inne całkowite dochody		-	-	-	(9 405)	-	(9 405)	-	**(9 405)**
Całkowity dochód netto za rok		**-**	**-**	**-**	**(9 405)**	**373 827**	**364 422**	**(1 265)**	**363 157**
Na dzień 31 grudnia 2023 roku		**28 940**	**385 423**	**9 647**	**4 110**	**1 075 756**	**1 503 876**	**(1 926)**	**1 501 950**

PODSUMOWANIE ISTOTNYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Informacje dotyczące Spółki

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

Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe Grupy obejmują informacje finansowe za lata obrotowe zakończone dnia 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku. Dane jednostek zależnych ujmowane są w oparciu o metodę konsolidacji pełnej. Ponadto, Grupa posiada udziały we wspólnych przedsięwzięciach, które wyceniane są przy zastosowaniu metody praw własności (szczegóły w Nocie 4.1). Jednostki tworzące Grupę wymienione zostały w Nocie 1.3.

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

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

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

1.2. Zarząd i Rada Nadzorcza

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

1.3. Struktura Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień		
			31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
1.	ROBYG S.A.	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d	n/d
2.	ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	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 %	100,00 %
4.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
5.	ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	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 %	100,00 %
7.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
8.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
9.	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
10.	ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
11.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
12.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	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 %	100,00 %
14.	ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
15.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
16.	ROBYG Residence Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
17.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
18.	P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
19.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
20.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
21.	Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
22.	ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
23.	OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
24.	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
25.	ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	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 %	100,00 %
27.	ROBYG Praga Arte Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
28.	ROBYG Property Sp. z o.o.	Działalność związana z wynajmem.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
29.	ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
30.	ROBYG Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień		
			31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
31.	ROBYG Finance Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
32.	ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	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 %	100,00 %
34.	ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	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 %	100,00 %
36.	ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
37.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
38.	ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	-	100,00 %
39.	BARIUM 1 Sp. z o.o. (1)	Działalność finansowa.	-	-	100,00 %
40.	BARIUM Sp. z o.o. (1)	Działalność holdingowa.	-	-	100,00 %
41.	ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
42.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
43.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
44.	ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
45.	ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
46.	ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
47.	Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
48.	GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
49.	ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
50.	ROBYG 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
51.	PZT "Transbud" S.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
52.	PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji (2)	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
53.	PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
54.	ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
55.	ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
56.	ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
57.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
58.	ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
59.	ROBYG Working Balance Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
60.	ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
61.	ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
62.	Star Property Sp. z o.o. w likwidacji (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
63.	IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji (2)	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień		
			31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
64.	10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
65.	9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
66.	15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
67.	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
68.	ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
69.	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
70.	ROBYG WEGA Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
71.	ROBYG 23 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
72.	ROBYG 24 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
73.	TM Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
74.	GYBOR Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
75.	ROBYG 25 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
76.	ROBYG 26 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
77.	ROBYG 28 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %	51,00 %
78.	ROBYG 29 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
79.	ROBYG 30 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
80.	ROBYG Piątkowo Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
81.	ROBYG WPB Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	99,76 %	99,76 %	99,76 %
82.	Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
83.	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
84.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
85.	Przybrzeżna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
86.	MKO Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
87.	KAJAR Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
88.	Apartamenty przy metrze Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	100,00 %
89.	Krakowska Project Sp. z o.o. (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	100,00 %	100,00 %
90.	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (4)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	-	100,00%
91.	ROBYG Łódź Sp. z o.o. (dawniej: NCHAR Sp. z o.o.) (5)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	-
92.	ROBYG New Era Sp. z o.o. (6)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	-
93.	ROBYG Prestigious Residence Sp. z o.o. (6)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %	-
94.	Zaspa Project Sp. z o.o. (7)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	-	-

(1) W III kwartale 2024 roku, nastąpiło połączenie ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o., ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o., BARIUM 1 Sp. z o.o. oraz BARIUM Sp. z o.o. Spółka ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. była spółką przejmującą.
(2) Podmiot sporządził i zatwierdził sprawozdanie likwidacyjne w IV kwartale 2025 roku. Wykreślenie z KRS nastąpiło w styczniu 2026 roku.
(3) Podmiot został utworzony w IV kwartale 2023 roku. W III kwartale 2025 roku, Spółka sprzedała 49% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.À R.L. (szczegóły w Nocie 24.3)
(4) W III kwartale 2024 roku, Spółka sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.À R.L. (szczegóły w Nocie 9).
(5) Podmiot został utworzony w II kwartale 2024 roku. W dniu 2 stycznia 2026 roku zarejestrowano w KRS zmianę nazwy z NCHAR Sp. z o.o. na ROBYG Łódź Sp. z o.o.
(6) Podmiot został utworzony w IV kwartale 2024 roku.
(7) W III kwartale 2023 roku, Spółka utworzyła, a następnie w IV kwartale 2023 roku sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.À R.L. (szczegóły w Nocie 9). W III kwartale 2025 roku, Spółka odkupiła 1% udziałów w Podmiocie od YULA LUX S.À R.L. W konsekwencji, w okresie do momentu odkupu udziału, Podmiot stanowił wspólne przedsięwzięcie wyceniane metodą praw własności, natomiast w okresie po odkupie, Grupa objęła kontrolę nad Podmiotem i konsoliduje go metodą pełną.

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

1.4. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień		
			31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
1.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %	50,00 %
2.	Affane Sp. z o.o. (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %	50,00 %
3.	Zaspa Project Sp. z o.o. (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	50,00 %	50,00 %
4.	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (4)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00%	50,00%	-

(1) W II kwartale 2023 roku, Spółka sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.À R.L. (szczegóły w Nocie 9).
(2) W II kwartale 2023 roku, Spółka nabyła 100% udziałów w Podmiocie od spółki niepowiązanej, następnie sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.À R.L. (szczegóły w Nocie 9). W IV kwartale 2025 roku, Affane Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym JV Staagen Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku.
(3) W III kwartale 2023 roku, Spółka utworzyła, a następnie w IV kwartale 2023 roku sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.À R.L. (szczegóły w Nocie 9). W III kwartale 2025 roku, Spółka odkupiła 1% udziałów od YULA LUX S.À R.L. W konsekwencji, do momentu odkupu udziału, Podmiot stanowił wspólne przedsięwzięcie wyceniane metodą praw własności, natomiast po odkupie, Grupa objęła kontrolę nad Podmiotem i konsoliduje go metodą pełną.
(4) W III kwartale 2024 roku, Spółka sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.À R.L. (szczegóły w Nocie 9).

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANYCH HISTORYCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy za rok obrotowy zakończony na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, („Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe") zostały sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz instrumentów pochodnych, które były wyceniane według wartości godziwej.

Niniejsze Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe zostały przedstawione w złotych polskich („PLN"), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, zaokrąglane są do tysięcy PLN.

Niniejsze Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych, Zarząd ROBYG S.A. nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

Niniejsze Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe zostały sporządzone na potrzeby planowanej pierwszej oferty publicznej akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie .

2.1. Oświadczenia o zgodności

Niniejsze Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe Grupy za rok obrotowy zakończony na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF UE").

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

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określoną przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa") z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości"). Niniejsze Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe zawierają korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF UE.

Niniejsze Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe zawierają dane za lata 2025, 2024 oraz 2023, które wynikają z uprzednio wydanego statutowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. (z danymi porównawczymi za rok zakończony 31 grudnia 2024 oraz 31 grudnia 2023).

2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Złoty polski (PLN) jest walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych.

3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANYCH HISTORYCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

Niniejsze Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe zostały zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 26 marca 2026 roku.

4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

4.1. Profesjonalny osąd i jego zmiany

W procesie stosowania przez Grupę polityki (zasad) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największy wpływ na wartości wykazane w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, dotyczący poniższych kwestii:

ROZPOZNANIE PRZYCHODU ZE SPRZEDAŻY MIESZKAŃ I LOKALI KOMERCYJNYCH

Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych są ujmowane przez Grupę zgodnie z MSSF 15 Przychody z umów z klientami, tj. w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego jednostka spodziewa się być uprawniona w zamian za przekazanie towarów lub usług klientowi, gdy (lub kiedy) jednostka wypełni zobowiązanie do świadczenia usługi poprzez przeniesienie przyrzeczonego towaru lub usługi (tj. składnika aktywów) na klienta. Składnik aktywów jest przekazywany, gdy (lub kiedy) klient uzyskuje and nim kontrolę. W procesie stosowania opisanej powyżej polityki rachunkowości, osąd Zarządu wymagany jest przy ustalaniu, kiedy następuje przeniesienie kontroli nad lokalem mieszkalnym na rzecz klienta. Zgodnie z opinią Zarządu Jednostki Dominującej przeniesienie to następuje w momencie podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez klienta, pod warunkiem otrzymania zapłaty za lokal oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości zostanie w znacznym stopniu ukończona.

ISTNIENIE KONTROLI LUB WSPÓŁKONTROLI W ODNIESIENIU DO PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH REALIZOWANYCH Z UDZIAŁEM PARTNERA

Jak przedstawiono w Nocie 1.3 oraz Nocie 1.4 do niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych, Grupa realizuje kilka projektów deweloperskich z udziałem partnera w oparciu o umowy zawarte przez Spółkę z Partnerem. Każdy z powyższych projektów deweloperskich jest realizowany przez odrębną spółkę celową (projektową), w której Grupa posiada 51% lub 50% udziałów. W zależności od ustaleń umownych wynikających z umowy między udziałowcami, spółki te są traktowane jako podmioty współkontrolowane (wspólne przedsięwzięcia) lub jako jednostki zależne, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę.

(i) Ocena dotycząca istnienia współkontroli

Projekty wymienione w Nocie 1.4 są ujmowane przez Grupę jako wspólne przedsięwzięcia ze względu na fakt, iż w oparciu o ustalenia umowne Grupa razem z Partnerem posiada wspólną kontrolę nad jednostkami realizującymi powyższe projekty. Obaj partnerzy mają takie same prawa do kierowania istotnymi działaniami tych jednostek. Zarówno Grupa jak i Partner mają prawo do mianowania równej liczby członków zarządu w wyżej wymienionych podmiotach, a członkowie ci są zobowiązani do wspólnego działania, tj. decyzje dotyczące wszystkich istotnych operacji wspólnych przedsięwzięć wymagają jednomyślnej zgody obu partnerów. Udział Grupy w kapitale zakładowym tych jednostek wynosi 50%. Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności jest ujmowany przez Grupę jako składowa zysku (straty) operacyjnego w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Ujęcie takie wynika z faktu, iż projekty deweloperskie realizowane w ramach wspólnych przedsięwzięć stanowią część podstawowej działalności operacyjnej Grupy.

(ii) Ocena dotycząca sprawowania kontroli

Spółki projektowe wymienione w Nocie 1.3, w których Grupa posiada 51% udziałów, są przez Grupę kontrolowane. W odniesieniu do tych podmiotów ocena istnienia kontroli wymagała dokonania znaczącego osądu. Sprawowanie kontroli nad tymi podmiotami jest oparte o szczególne dodatkowe postanowienia znajdujące się w umowach zawartych pomiędzy udziałowcami regulujących relacje pomiędzy udziałowcami (partnerami) oraz sposób realizacji projektów deweloperskich przez te spółki. W ocenie Grupy nad tymi spółkami sprawowana jest kontrola, gdyż Grupa oceniła decyzje, które Grupa ma prawo podejmować samodzielnie jako decyzje mające większy wpływ na zwroty generowane przez te spółki niż decyzje wymagające jednomyślnej zgody obu partnerów.

Kontrola nad Krakowska Project Sp. z o.o. oraz Zaspa Project Sp. z o.o.

Do dnia 6 sierpnia 2025 roku, gdy nastąpiło zawarcie umowy z Partnerem, Krakowska Project Sp. z o.o. była spółką, w której 100% udziałów posiadała Grupa ROBYG, stąd zawarcie umowy z Partnerem stanowiło transakcję z udziałowcem niekontrolującym (zbycie 49% udziałów - dalsze ujawnienia w Nocie 24.3).

Zaspa Project Sp. z o.o. do dnia 6 sierpnia 2025 roku stanowiła natomiast spółkę współkontrolowaną wycenianą metodą praw własności, a po tym dniu w wyniku zmiany umowy zawartej z drugim wspólnikiem (warunki jak wskazano powyżej w opisie znaczącego osądu) stanowi spółkę zależną (ujęcie księgowego objęcia kontroli ujawniono w Nocie 9.3).

Zapisy umów zawartych pomiędzy udziałowcami Krakowska Project Sp. z o.o. i Zaspa Project Sp. z o.o. przyznają Grupie prawo do mianowania wszystkich członków zarządu tych spółek projektowych. Grupa ma także prawo do pełnienia roli generalnego wykonawcy w projektach deweloperskich realizowanych przez te podmioty. Członkowie zarządu wskazani przez Grupę mają pełną swobodę decyzji w zakresie realizacji powyższych projektów deweloperskich w ramach ustalonych w umowie szczególnych założeń budżetowych (dotyczących m.in. swobody decyzyjnej Grupy przy założeniu nieprzekroczenia określonego poziomu nadwyżki netto projektu wynikającej z budżetu danego projektu) oraz w ramach kluczowych parametrów inwestycji, w tym w szczególności w odniesieniu do decyzji podejmowanych w takich obszarach jak: projektowanie inwestycji, proces budowy, w tym wybór podwykonawców, wszelkie decyzje dotyczące strategii sprzedaży lokali oraz działań marketingowych wspierających sprzedaż.

Ponadto, w odniesieniu do 49% udziałów posiadanych przez drugiego udziałowca Zaspa Project Sp. z o.o. oraz Krakowska Project Sp. z o.o., udziałowiec niekontrolujący posiada opcję sprzedaży wszystkich swoich udziałów na rzecz Grupy ROBYG (wystawiona opcja put). Wystawiona przez Grupę ROBYG powyższa opcja put nie skutkuje ujęciem zobowiązania w zdyskontowanej kwocie wykupu ze względu na fakt, iż wszystkie zdarzenia, które mogą dawać prawo udziałowcom niekontrolującym do realizacji opcji put są pod kontrolą Grupy ROBYG (np. powstanie impasu w zakresie spraw zastrzeżonych w umowie zawartej pomiędzy udziałowcami oraz wystąpienie zdarzenia obligatoryjnego zbycia). Opcje te oraz opcje call na udziały niekontrolujące w obu spółkach są pochodnymi instrumentami finansowymi wycenianymi zgodnie z MSSF 9 w wartości godziwej z ujęciem zysków lub strat z wyceny przez wynik finansowy. Postanowienia umów spółek Zaspa Project Sp. z o.o. oraz Krakowska Project Sp. z o.o. nie powodują powstania po stronie Grupy bezwarunkowego zobowiązania do przekazania udziałowcowi niekontrolującemu środków pieniężnych ani innych instrumentów finansowych, a zatem udział niekontrolujący został zaklasyfikowany jako kapitał własny w skonsolidowanych sprawozdaniach z sytuacji finansowej Grupy.

4.2. Istotne Szacunki i osądy

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu podatku odroczonego, gdy ocenia, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na ich wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że wcześniejsza ocena ulegałaby zmianie.

WARTOŚĆ GODZIWA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych podlega wycenie przez Zarząd Jednostki Dominującej w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu metody transakcji porównywalnych (opartej o analizę aktualnych cen występujących w podobnych transakcjach na rynku), metody pozostałościowej i/lub w oparciu o wyceny wewnętrzne. Szczegółowe informacje dotyczące wycen nieruchomości inwestycyjnych opisane są w Nocie 7.4. niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych.

UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH I ANALIZA MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA CENY SPRZEDAŻY NETTO ZAPASÓW

Grupa przeprowadza testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w przypadku zaistnienia czynników wskazujących na możliwą utratę wartości.

Wyroby gotowe:

Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku wyrobów gotowych (ukończonych lokali mieszkalnych i komercyjnych) przeprowadza się porównując ich wartość księgową z obecnymi rynkowymi cenami sprzedaży lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. W przypadku identyfikacji potencjalnych ujemnych marż ze sprzedaży poszczególnych lokali, rozpoznawany jest odpowiedni odpis aktualizujący. Na dzień bilansowy Grupa nie stwierdziła przesłanek wskazujących na utratę wartości tej kategorii zapasów, co wynika m.in. z wysokiego poziomu przedsprzedaży lokali w projektach realizowanych przez Grupę na moment uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla danej inwestycji.

Produkcja w toku:

Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku produkcji w toku (lokali mieszkalnych i komercyjnych w trakcie budowy) przeprowadza się na poziomie poszczególnych projektów deweloperskich, porównując wartość księgową netto produkcji w toku powiększoną o oczekiwane koszty ukończenia budowy lokali z aktualnymi rynkowymi cenami sprzedaży ukończonych lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. Równolegle Zarząd dokonuje oceny rentowności każdej inwestycji, analizując stopień realizacji budżetu danego projektu deweloperskiego, aktualizując przyjęte założenia kosztowe i przychodowe oraz oceniając wpływ warunków makroekonomicznych. Za przesłankę utraty wartości uznaje się m.in. identyfikację potencjalnie ujemnej marży ze sprzedaży lokali w danym projekcie deweloperskim. Na dzień bilansowy, w oparciu o wyniki analiz, Zarząd ocenił, że dla żadnego projektu nie wystąpiły przesłanki wskazujące na ryzyko ujemnych marż, a tym samym na konieczność tworzenia odpisów aktualizujących.

Grunty:

W przypadku gruntów (zarówno tych przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do zapasów, jak i tych zaklasyfikowanych do aktywów trwałych) analizę przeprowadza się na podstawie wycen zewnętrznych i wewnętrznych sporządzonych dla tych gruntów, poprzez porównanie ich wartości księgowych netto do cen sprzedaży gruntów w danej okolicy lub poprzez porównanie wartości gruntu powiększonego o oczekiwane koszty budowy z oczekiwanymi cenami sprzedaży gotowych lokali w danej okolicy. Takie podejście pozwala ocenić racjonalność kontynuacji projektu oraz jego potencjalną rentowność. Wyniki analiz Zarządu wskazują, że wartości księgowe gruntów są odzyskiwalne, a na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki utraty wartości.

Testy na utratę wartości wartości firmy nabytej w drodze połączeń jednostek gospodarczych przeprowadza się na koniec każdego roku obrotowego. Testy na utratę wartości wartości firmy wymagają oszacowania wartości użytkowej ośrodka generującego środki pieniężne lub grupy ośrodków generujących środki pieniężne, do którego przypisana jest wartość firmy. Szacunki wartości użytkowej przeprowadza się w oparciu o ustalenie przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez dany ośrodek i wymagają one określenia stopy dyskontowej, w celu obliczenia aktualnej wartości tych przepływów pieniężnych. Na podstawie wyżej opisanych analiz, kierownictwo Grupy ustala czy są podstawy do rozpoznania odpisów aktualizujących wartość środków trwałych, gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych oraz wartości firmy a także czy istnieją podstawy do obniżenia wartości zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Szczegółowe informacje dotyczące testu na utratę wartości firmy opisane są w Nocie 19.1 niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych.

REZERWY

Grupa utworzyła rezerwy dla wszystkich istotnych i mających podstawy postępowań sądowych toczących się z udziałem podmiotów wchodzących w skład Grupy, uwzględniając potencjalne negatywne skutki tych postępowań dla podmiotów wchodzących w skład Grupy. Szczegółowe informacje dotyczące spraw sądowych Grupy oraz dotyczące utworzonych rezerw zostały opisane w Nocie 26 niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych.

5. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE WESZŁY W ŻYCIE OD 1 STYCZNIA 2025 ROKU

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych są zgodne z obowiązującymi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi do stosowania w Unii Europejskiej, z uwzględnieniem zmian do MSSF UE, które weszły w życie i zostały zastosowane po raz pierwszy od dnia 1 stycznia 2025 roku:

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

Zastosowanie powyższych zmian i ulepszeń nie miało istotnego wpływu na niniejsze Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe.

6. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE

Następujące standardy i zmiany do standardów zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły w życie ani nie zostały zatwierdzone przez UE na dzień sporządzenia niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych:

- MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Przeliczanie na walutę prezentacji będącą walutą gospodarki hiperinflacyjnej – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Następujące standardy i zmiany do standardów zostały przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, ale nie weszły w życie na dzień sporządzenia niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych:

- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i Zmiany w MSSF 7 dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 Umowy odwołujące się do energii elektrycznej zależnej od przyrody - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Roczne poprawki do standardów rachunkowości MSSF – tom 11: dotyczą standardów MSSF 1, MSSF 7, MSSF 9, MSSF 10 oraz MSR 7, mają na celu wprowadzenie drobnych wyjaśnień i korekt - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

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

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

7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

7.1. Podstawa konsolidacji

Niniejsze Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe obejmują sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych oraz dane finansowe wspólnych przedsięwzięć sporządzone za lata obrotowe zakończone dnia 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, jak to opisano w Nocie 1 do niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie Jednostki Dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

UDZIAŁ W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia przeniesienia kontroli poza Grupę.

Sprawowanie kontroli ma miejsce, gdy Grupa podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce, w której dokonała inwestycji oraz gdy ma możliwość kształtowania poziomu tych zwrotów poprzez swoją władzę nad tą jednostką. W szczególności, Grupa kontroluje jednostkę, w której dokonała inwestycji wyłącznie w sytuacji, jeżeli:

- ma władzę nad tą jednostką (tj. istniejące prawa dają jej bieżącą zdolność kierowania istotnymi działaniami tej jednostki),
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Ogólnie, zakłada się, że posiadanie większości praw głosu skutkuje posiadaniem kontroli. W celu poparcia tego założenia oraz w sytuacji, gdy Grupa nie posiada większości praw głosu lub podobnych praw w jednostce, w której dokonała inwestycji, Grupa analizuje wszystkie istotne fakty i okoliczności w celu stwierdzenia, czy posiada władzę nad jednostką, w której dokonała inwestycji, w tym:

- ustalenia umowne z pozostałymi posiadaczami praw głosów w danej jednostce,
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych,
- prawa głosu posiadane przez Grupę oraz potencjalne prawa głosu.

Grupa weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad jednostką, w której dokonała inwestycji, jeżeli fakty i okoliczności wskazują, że miała miejsce zmiana jednego lub kilku z trzech ww. elementów kontroli. Konsolidacja spółki zależnej rozpoczyna się w momencie, w którym Grupa uzyska kontrolę nad spółką zależną, a kończy się w momencie, w którym Grupa traci kontrolę nad spółką zależną. Objęcie kontroli nad spółką zależną rozlicza się metodą nabycia zgodnie z polityką rachunkowości przedstawioną w Nocie 7.6. Aktywa, zobowiązania, przychody i koszty spółki zależnej nabytej lub zbytej w ciągu roku są ujmowane w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych od dnia, w którym Grupa uzyska kontrolę, do dnia, w którym Grupa utraci kontrolę nad spółką zależną.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach, w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej, Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

UDZIAŁ WE WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU

Wspólne przedsięwzięcia stanowią porozumienia umowne, w których strony sprawujące współkontrolę mają prawa do aktywów netto tego porozumienia umownego. Współkontrola występuje wówczas, gdy decyzje dotyczące istotnej działalności wspólnych przedsięwzięć wymagają jednomyślnej zgody stron współkontrolujących.

Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane metodą praw własności.

Metoda praw własności polega na początkowym ujęciu inwestycji w cenie nabycia, a następnie korygowaniu tej ceny nabycia o zmiany wartości przypadającego na danego inwestora udziału w aktywach netto podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji mające miejsce po nabyciu. Zysk lub strata inwestora obejmuje przypadający na danego inwestora udział w zysku lub stracie podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji a pozostały całkowity dochód inwestora obejmuje przypadający na danego inwestora udział w pozostałym całkowitym dochodzie podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji. Jeżeli udział inwestora w stracie wspólnego przedsięwzięcia jest równy lub przekracza inwestycję we wspólnym przedsięwzięciu, inwestor zaprzestaje ujmowania swojego udziału w dalszych stratach. Po tym, jak udział inwestora zostanie zredukowany do zera, dodatkowe straty ujmuje się oraz rozpoznaje się zobowiązanie tylko w takim zakresie, w jakim inwestor poniósł prawne lub zwyczajowo oczekiwane zobowiązania albo dokonał płatności w imieniu wspólnego przedsięwzięcia. Jeżeli następnie wspólne przedsięwzięcie wykaże zyski, inwestor ponownie zaczyna ujmować swój udział w tych zyskach dopiero wtedy, gdy jego udział w zyskach zrówna się z nieuznanymi wcześniej stratami.

Grupa udziela finansowania pożyczkowego wspólnym przedsięwzięciom. W odniesieniu do takiego finansowania spłata jest planowana i jest prawdopodobne, że wystąpi w dającej się przewidzieć przyszłości, w związku z czym udzielone wspólnym przedsięwzięciom pożyczki nie stanowią części inwestycji netto we wspólne przedsięwzięcia. Tym samym udzielone pożyczki nie absorbują udziału w stratach wspólnego przedsięwzięcia po zredukowaniu udziału inwestora w kapitale wspólnego przedsięwzięcia do zera.

Grupa dokonuje transakcji wniesienia lub zbycia przedsięwzięć lub grupy aktywów do wspólnych przedsięwzięć. Transakcje te mają treść ekonomiczną, wiec spełniają kryteria do ujęcia zysku na takiej transakcji (kwotę zysku ustala się zgodnie z polityką rachunkowości opisaną poniżej).

Niezrealizowane zyski i straty z transakcji pomiędzy Grupą a wspólnymi przedsięwzięciami (transakcji, które nie stanowią wniesienia „biznesu", lecz wniesienia aktywa lub grupy aktywów netto nie będących biznesem), są wykazywane tylko w zakresie niedotyczącym udziału Grupy we wspólnym przedsięwzięciu, a kwota niezrealizowanego zysku/straty przypadająca na udział Grupy jest eliminowana. W wyniku eliminacji niezrealizowanego zysku udział w inwestycji wycenianej metodą praw własności nie może spaść poniżej zera. Po obniżeniu wartości inwestycji wycenianej metodą praw własności do zera, ewentualna nadwyżka niezrealizowanego zysku jest wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach „pozostałych zobowiązań" i stanowi przychód odroczony w czasie. Następnie, gdy inwestor ujmuje metodą praw własności swój udział w zysku bieżącego okresu i rośnie wartość inwestycji wówczas odroczony zysk ujęty w „pozostałych zobowiązaniach" zostaje wyeliminowany z wartości inwestycji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Niezrealizowany zysk wpłynie na wynik finansowy dopiero, gdy wspólne przedsięwzięcie sprzeda aktywa, których ten niezrealizowany zysk dotyczy. Wówczas część niezrealizowanego zysku związana z danym składnikiem aktywów zostanie rozpoznana w wyniku finansowym. W przypadku utraty kontroli nad biznesem w wyniku wniesienia do wspólnego przedsięwzięcia, Grupa ujmuje pełny zysk, tj. zysk dotyczący zbytego udziału oraz zysk z wyceny zatrzymanego udziału do wartości godziwej.

Ustalony zgodnie z powyższymi zasadami zysk na utracie kontroli nad biznesem w wyniku wniesienia do wspólnego przedsięwzięcia oraz utraty kontroli nad grupą aktywów netto w wyniku wniesienia do wspólnego przedsięwzięcia (w tym również późniejsza realizacja niezrealizowanego odroczonego zysku ujętego w ramach „pozostałych zobowiązań") wykazywany jest w linii „Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć" w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Grupa udziela finansowania wspólnym przedsięwzięciom w postaci pożyczek jak również Grupa pozyskuje finansowanie od jednostek będących wspólnymi przedsięwzięciami w formie prawnej wystawionych weksli z ustaloną datą wykupu (w treści ekonomicznej jest to zaciągnięta pożyczka). W takim przypadku dla jednostek tych jest to forma lokowania posiadanych nadwyżek finansowych. Przepływy gotówkowe wynikające z rozliczeń pożyczek zaciągniętych przez Grupę od wspólnego przedsięwzięcia (w tym w formie weksli) są prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności finansowej. Pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom przez Grupę prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności inwestycyjnej.

Grupa prezentuje udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako element działalności operacyjnej. Jednostki w ramach wspólnych przedsięwzięć prowadzą działalność gospodarczą zbieżną z działalnością pozostałych spółek z Grupy i stanowią integralną część jej podstawowej działalności operacyjnej, a ich wyniki są raportowane i analizowane przez kierownictwo Grupy jako część działalności operacyjnej Grupy. Dlatego też udział Grupy w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć jest uwzględniany przy obliczaniu zysku operacyjnego Grupy.

7.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
USD	3,6016	4,1012	3,9350
EUR	4,2267	4,2730	4,3480

7.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie jego poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Dalsze koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, do których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Rzeczowe aktywa trwałe są amortyzowane metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący:

Typ	Okres
Sprzęt i pozostałe aktywa (większość składników tej pozycji odnosi się do budynków biur sprzedaży oraz biura administracji)	2-10 lat
Środki transportu	5 lat

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku właśnie zakończonego okresu sprawozdawczego.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Środki trwałe w budowie dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Aktywa są amortyzowane od momentu, gdy środek trwały jest gotowy do używania.

7.4. Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji bezpośrednio związanych z ich nabyciem lub wytworzeniem.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wszelkie zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały.

Grupa dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych cyklicznie, dwa razy w roku, tj. na dzień 30 czerwca oraz na dzień 31 grudnia.

Nieruchomości inwestycyjne podlegają wycenie do wartości godziwej przy zastosowaniu odpowiednich technik wyceny, dostosowanych do charakteru i przeznaczenia danej nieruchomości. Wyceny przygotowywane są przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe oraz aktualne doświadczenie w zakresie wyceny nieruchomości zlokalizowanych w obszarach odpowiadających nieruchomościom inwestycyjnym Grupy.

Proces wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych obejmuje:

- wybór odpowiedniej metody wyceny dla danego rodzaju nieruchomości,

- weryfikację danych wejściowych wykorzystywanych w modelach wyceny,

- ocenę zasadności przyjętych założeń,

- analizę zmian wartości godziwej w porównaniu do okresów poprzednich.

Spotkania dotyczące procesu wyceny oraz omawiania jej wyników odbywają się pomiędzy Zarządem oraz niezależnymi rzeczoznawcami nie rzadziej niż raz na pół roku, zgodnie z terminami raportowania Grupy.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonywane są tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania w szczególności potwierdzona przez zakończenie użytkowania nieruchomości przez jej właściciela lub oddanie nieruchomości stronie trzeciej w leasing operacyjny.

Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości a zyski/straty z tytułu wyceny do wartości godziwej na dzień reklasyfikacji ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnica między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmowana jest wyniku finansowym w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do zapasów lub gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych dokonywane są tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez rozpoczęcie dostosowywania danej działki do budowy i sprzedaży mieszkań.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystanych przez właściciela lub do zapasów lub gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia równy jest wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Grunty, których przyszłe przeznaczenie pozostaje na dany dzień bilansowy nieokreślone, są klasyfikowane przez Grupę jako nieruchomości inwestycyjne.

7.5. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania jako koszty prac rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po początkowym ujęciu, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej raz na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w ciężar tej kategorii kosztów, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku okresu, w którym nastąpiła weryfikacja.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie ich usunięcia ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Podsumowanie zasad polityki stosowanych w odniesieniu do wartości niematerialnych Grupy przedstawia się następująco:

	Oprogramowanie
Okres użytkowania	Określony.
Wykorzystywana metoda amortyzacji	Przez 5 lat z wykorzystywaniem metody liniowej.
Wewnętrznie wytworzone czy nabyte	Nabyte.
Weryfikacja pod kątem utraty wartości	Coroczna ocena mająca na celu ustalenie czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.

7.6. Połączenia jednostek gospodarczych i wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki jest początkowo ujmowana w wysokości nadwyżki sumy przekazanej zapłaty, wartości godziwej uprzednio posiadanych udziałów i kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej nad kwotą netto ustaloną na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań. Jeżeli tak określona cena nabycia jest niższa od wartości godziwej aktywów netto nabywanej jednostki, różnica stanowi zysk z okazyjnego nabycia i ujmowana jest w wyniku finansowym w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według wartości początkowej pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze, oraz
- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

7.7. Leasing

Grupa ocenia na początku umowy czy umowa jest leasingiem, czy zawiera elementy leasingu. To znaczy, czy umowa przenosi prawo do kontroli użytkowania określonego składnika aktywów przez pewien okres w zamian za

wynagrodzenie. Grupa ujmuje i wycenia wszystkie leasingi, z wyjątkiem leasingu krótkoterminowego i leasingu aktywów o niskiej wartości. Grupa rozpoznaje zobowiązania z tytułu leasingu w celu dokonywania płatności leasingowych i aktywów z tytułu prawa użytkowania, które dają prawo do użytkowania danych aktywów bazowych.

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. na dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiejkolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Grupa nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć jej wykonanie przez Grupę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Grupę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność.

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie do zakupu aktywów bazowych.

7.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów powinien zostać odwrócony, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może

przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

7.9. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia środków trwałych i zapasów. Koszty finansowania zewnętrznego obejmują odsetki i ujemne różnice kursowe (do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek) wynikające z obsługi kredytów zaciągniętych w celu finansowania projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę.

Kapitalizacji podlegają tylko te koszty finansowania, które odnoszą się do faz inwestycji podlegających aktywnym pracom deweloperskim (tj. pracom związanym z uzyskiwaniem pozwoleń, stworzeniem koncepcji architektonicznej lub urbanistycznej, projektowaniem, itp.) lub budowlanym w okresie objętym tymi pracami. W momencie zawieszenia lub zaprzestania prac deweloperskich lub budowlanych w odniesieniu do danej fazy, koszty finansowania tej fazy są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za cały okres przerwy w pracach.

7.10. Aktywa finansowe

POCZĄTKOWE UJĘCIE I WYCENA

Aktywa finansowe są klasyfikowane, w momencie początkowego ujęcia jako aktywa, ujmowane następnie według zamortyzowanego kosztu, wartości godziwej w innych całkowitych dochodach (inne całkowite dochody) lub wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia uzależniona jest od cech umownych przepływów pieniężnych danego aktywa finansowego oraz modelu, który przyjęła Grupa w zakresie zarządzania tymi aktywami. Z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, które nie zawierają znaczącego elementu finansowania, lub do których Grupa zastosowała praktyczne uproszczenie, Grupa początkowo wycenia aktywo finansowe według jego wartości godziwej, powiększonej, w przypadku aktywa finansowego, które nie jest wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcyjne.

W celu zakwalifikowania aktywa finansowego i wyceny według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej przez inne całkowite dochody, aktywa te muszą spowodować przepływ pieniężny, który będzie „spłatą kwoty kapitału i odsetek” (ang. SPPI – Solely Payments of Principal and Interest) od kwoty pozostałej do spłaty. Ocena ta nazwana jest testem SPPI i jest przeprowadzana na poziomie każdego instrumentu finansowego.

Model przyjęty przez Grupę w zakresie zarządzania aktywami finansowymi odnosi się do sposobów w jaki Grupa zarządza aktywami finansowymi w celu generowania przepływów pieniężnych. Model ten określa czy przepływy pieniężne będą wynikały z uzyskania umownych przepływów pieniężnych, sprzedaży aktywów finansowych lub obydwu powyższych.

Transakcje nabycia oraz sprzedaży aktywów finansowych, które wymagają dostarczenia aktywów w czasie wyznaczonym przepisami prawa lub praktykami rynkowymi (standardowe transakcje) są ujmowane na dzień realizacji transakcji, tj. na dzień, w którym Grupa zobowiązała się do zakupu lub sprzedaży aktywa.

PÓŹNIEJSZA WYCENA

Dla celów późniejszej wyceny, aktywa finansowe klasyfikuje się w czterech kategoriach:

- Aktywa finansowe według zamortyzowanego kosztu (instrumenty dłużne),
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody z przeniesieniem skumulowanych zysków i strat do wyniku (instrumenty dłużne),
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody bez przeniesienia skumulowanych zysków i strat do wyniku w momencie zaprzestania ujmowania (instrumenty kapitałowe),
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

AKTYWA FINANSOWE UJMOWANE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU (INSTRUMENTY DŁUŻNE)

Ta kategoria jest najbardziej istotna dla Grupy. Grupa wycenia aktywa finansowe według zamortyzowanego kosztu, jeżeli spełnione są obydwa poniższe warunki:

- Zgodnie z przyjętym modelem, składnik aktywów finansowych jest posiadany w celu otrzymania umownych przepływów pieniężnych, oraz
- Warunki umowne składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału i odsetek od niespłaconej kwoty kapitału.

Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu są następnie wyceniane metodą efektywnej stopy procentowej (ESP) i podlegają utracie wartości. Zyski i straty są ujmowane w wyniku finansowym, gdy składnik aktywów zostaje usunięty ze sprawozdania, zmieniony lub utracił wartość.

Aktywa finansowe Grupy według zamortyzowanego kosztu obejmują należności z tytułu dostaw i usług oraz pożyczki udzielone.

AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ INNE CAŁKOWITE DOCHODY (INSTRUMENTY DŁUŻNE)

Grupa wycenia instrumenty dłużne w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba następujące warunki:

- Zgodnie z przyjętym modelem, składnik aktywów finansowych jest posiadany w celu otrzymania umownych przepływów pieniężnych, jak i sprzedaży, oraz
- Warunki umowne składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału i odsetek od niespłaconego kapitału.

W przypadku instrumentów dłużnych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, przychody z tytułu odsetek, przeszacowanie z tytułu różnic kursowych oraz odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych lub odwrócenia ujmuje się w rachunku zysków i strat i oblicza w taki sam sposób, jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu. Pozostałe zmiany wartości godziwej ujmowane są w inne całkowite dochody. Po zaprzestaniu ujmowania instrumentu, skumulowana zmiana wartości godziwej ujęta w inne całkowite dochody jest przeniesiona do zysku lub straty.

AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ INNE CAŁKOWITE DOCHODY (INSTRUMENTY KAPITAŁOWE)

Po początkowym ujęciu, Grupa może nieodwołalnie zaklasyfikować swoje instrumenty kapitałowe jako instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, gdy spełniają one wymogi definicji kapitału własnego zgodnie z MSR 32 Instrumenty finansowe: Prezentacja i nie są przeznaczone do obrotu. Klasyfikacja jest ustalana indywidualnie dla poszczególnych instrumentów.

AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują aktywa finansowe przeznaczone do obrotu, aktywa finansowe uznane w momencie początkowego ujęcia jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub aktywa finansowe, które zgodnie z przepisami prawa wyceniane są według wartości godziwej. Aktywa finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte w celu sprzedaży lub odkupienia w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, w tym oddzielne wbudowane instrumenty pochodne, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane jako efektywne instrumenty zabezpieczające. Aktywa finansowe z przepływami pieniężnymi, które nie są wyłącznie płatnościami kapitału i odsetek, są klasyfikowane i wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, niezależnie od modelu biznesowego. Niezależnie od kryteriów klasyfikacji instrumentów dłużnych według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej, jak opisano powyżej, instrumenty dłużne mogą być ujmowane według wartości godziwej przez wynik finansowy przy początkowym ujęciu, jeżeli wyeliminuje to lub znacząco zmniejszy niedopasowanie księgowe.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, natomiast zmiany wartości godziwej netto ujmowane są w wyniku finansowym.

WYŁĄCZENIE/ USUNIĘCIE

Składnik aktywów finansowych (lub w stosownych przypadkach, część składnika aktywów finansowych lub części grupy podobnych aktywów finansowych) zostaje usunięty (tj. usunięty ze sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy), gdy:

- Prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z aktywów wygasły, lub
- Grupa przeniosła swoje prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z tego składnika aktywów lub przyjęła na siebie zobowiązanie do zapłaty otrzymanych przepływów pieniężnych w całości bez istotnej zwłoki stronie trzeciej w ramach umowy przejściowej „*pass-through*", oraz albo (a) Grupa przekazała zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z danym składnikiem aktywów, lub (b) Grupa nie przekazała ani nie zachowała zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z danym aktywem, ale przekazała kontrolę nad tym składnikiem.

W momencie, kiedy Grupa przeniosła swoje prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów lub zawarła porozumienie przejściowe (*pass-through*), ocenia, czy i w jakim stopniu zachowała ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności. Jeżeli ani nie przeniosła ani nie zachowała zasadniczo całego ryzyka i korzyści związanych z aktywem, ani nie przekazała kontroli nad składnikiem aktywów, Spółka kontynuuje ujmowanie przeniesionego składnika aktywów w zakresie, w jakim utrzymuje swoje zaangażowanie. W takim przypadku, Spółka ujmuje również związane z tym zobowiązanie. Przeniesiony składnik aktywów i związane z nim zobowiązanie wycenia się w oparciu o prawa i obowiązki, które Grupa zachowała.

Kontynuacja zaangażowania, która przybiera formę gwarancji dla przeniesionego składnika aktywów, jest mierzona według niższej z dwóch następujących wartości: z pierwotnej wartości bilansowej składnika aktywów i maksymalnej kwoty zapłaty, którą Grupa musiałaby zapłacić.

7.11. Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa ujmuje odpis na oczekiwane straty kredytowe (ECL) dla wszystkich instrumentów dłużnych, które nie są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. ECL bazują na różnicy pomiędzy umownymi przepływami pieniężnymi należnymi zgodnie z umową a wszystkimi przepływami pieniężnymi, które Grupa spodziewa się otrzymać, zdyskontowanymi według przybliżonej do pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Oczekiwane przepływy pieniężne obejmują przepływy pieniężne ze sprzedaży posiadanych zabezpieczeń lub innych instrumentów poprawiających stan kredytowy, które są integralną częścią warunków umownych. ECL są rozpoznawane w dwóch etapach. W przypadku ekspozycji kredytowej, dla której od początkowego ujęcia nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego, ECL są rozpoznawane w przypadku strat kredytowych wynikających ze zdarzeń niewykonania zobowiązania, które mogą nastąpić w ciągu najbliższych 12 miesięcy (12-miesięczne ECL). W przypadku ekspozycji kredytowej, dla której od początkowego ujęcia nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego, wymagany jest odpis na straty kredytowe oczekiwane w pozostałym okresie trwania ekspozycji, niezależnie od terminu niewykonania zobowiązania (cały okres ECL).

Grupa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy:

- płatności z tytułu umowy są przeterminowane o 30 dni lub ponad o ile Grupa nie posiada udokumentowanych informacji, które wskazują, że ryzyko kredytowe nie zwiększyło się znacznie od momentu początkowego ujęcia, mimo że płatności z tytułu umowy są przeterminowane o 30 dni lub ponad,
- nastąpiło pogorszenie ratingu kredytowego dłużnika,
- nastąpiło istotne pogorszenie wyników finansowych dłużnika,
- dłużnik zawiesił działalność gospodarczą,
- doszło do niekorzystnych zmian w otoczeniu prawnym lub makroekonomicznym dłużnika,
- dłużnik wystąpił z wnioskiem o restrukturyzację zadłużenia,
- dłużnik stał się stroną postępowania sądowego, które może negatywnie wpłynąć na jego zdolność do spłaty zadłużenia.

Grupa ocenia, że ryzyko niewykonania zobowiązania (ang. default) związane z danym instrumentem finansowym występuje w przypadku, gdy:

- płatności z tytułu umowy są przeterminowane o ponad 180 dni o ile Grupa nie posiada udokumentowanych informacji, które wskazują, że nie doszło jeszcze do utraty wartości, mimo że płatności z tytułu umowy są przeterminowane o ponad 180 dni,

- nastąpiło otwarcie postępowania likwidacyjnego, restrukturyzacyjnego lub upadłościowego wobec dłużnika,
- umowa pożyczki jest kwestionowana przez dłużnika.

Dodatkowo Grupa poddaje indywidualnej analizie należności handlowe i pozostałe należności ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Zaklasyfikowanie składnika aktywów do tej kategorii jest dokonywane na bazie informacji o aktualnej sytuacji finansowej kontrahenta oraz na podstawie informacji o innych zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na odzyskiwalność aktywa. Takie należności są wyłączane z analizy macierzowej, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

W przypadku należności handlowych i aktywów kontraktowych, Grupa stosuje uproszczone podejście przy obliczaniu odpisu na oczekiwane straty kredytowe ECL. Grupa stosuje matrycę rezerw, w której naliczane są odpisy aktualizujące należności handlowe należące do różnych okresów przeterminowania. W związku z tym, Grupa nie śledzi zmian ryzyka kredytowego, ale zamiast tego tworzy rezerwę na straty w oparciu o ECL w całym okresie na każdy dzień sprawozdawczy.

Składnik aktywów finansowych jest odpisywany, gdy nie ma uzasadnionych oczekiwań na odzyskanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy.

7.12. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Grupa stosuje pochodne instrumenty finansowe (swapy procentowe) w celu zabezpieczenia swojego ryzyka stopy procentowej. Takie pochodne instrumenty finansowe są początkowo ujmowane według wartości godziwej na dzień zawarcia kontraktu pochodnego, a następnie wyceniane według wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa finansowe, gdy wartość godziwa jest dodatnia, i jako zobowiązania finansowe, gdy wartość godziwa jest ujemna.

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

- zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania, lub
- zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych, zabezpieczające przed zmianami przepływów środków pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub prognozowaną transakcją, lub
- zabezpieczenie udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym.

W momencie rozpoczęcia stosowania rachunkowości zabezpieczeń, Grupa formalnie wyznacza oraz dokumentuje relację zabezpieczeń, w stosunku do której zamierza stosować rachunkowość zabezpieczeń, zgodnie z celami zarządzania ryzykiem oraz strategią zabezpieczenia.

Dokumentacja obejmuje określenie instrumentu zabezpieczającego, instrumentu zabezpieczanego, rodzaj ryzyka zabezpieczanego oraz sposobu, w jaki Grupa będzie określać czy relacja zabezpieczająca spełnia wymogi efektywności (łącznie z analizą źródeł nieefektywności oraz określeniem wskaźnika rachunkowości zabezpieczeń (ang. „*hedge ratio*"). Relacja zabezpieczająca kwalifikuje się do rachunkowości zabezpieczeń, jeżeli spełnia wszystkie poniższe wymogi:

- zachodzi ekonomiczna relacja pomiędzy instrumentem zabezpieczanym oraz instrumentem zabezpieczającym;
- czynnik ryzyka kredytowego nie jest czynnikiem dominującym w powyższej relacji ekonomicznej;
- wskaźnik rachunkowości zabezpieczeń w odniesieniu do powyższej relacji jest równy wskaźnikowi wynikającemu z ilorazu nominału pozycji zabezpieczanej przez Grupę przez nominał instrumentu zabezpieczającego, użytego przez Grupę.

Wszystkie SWAPy procentowe wyznaczone przez Grupę jako instrumenty zabezpieczające spełniają powyższe wymogi rachunkowości zabezpieczeń oraz są zakwalifikowane jako zabezpieczenia przepływów pieniężnych.

Przy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych, efektywna część zysku lub straty instrumentu zabezpieczającego jest rozpoznawana przez Grupę w innych całkowitych dochodach w kapitale własnym, z kolei nieefektywna część jest niezwłocznie odnoszona w wynik finansowy. Część zabezpieczenia przepływów pieniężnych ujmowana w oddzielnym składniku kapitału własnego stanowi niższą z wartości skumulowanych zysków lub strat na instrumencie zabezpieczającym lub skumulowanych zmian wartości godziwej instrumentu zabezpieczanego.

Kwoty zgromadzone w innych całkowitych dochodach są rozliczane w zależności od charakteru zabezpieczanej transakcji bazowej. Jeżeli zabezpieczana transakcja skutkuje później ujęciem pozycji niefinansowej, kwota zakumulowana w kapitale własnym jest usuwana z oddzielnego składnika kapitału własnego i ujmowana w koszcie początkowym lub innej wartości bilansowej zabezpieczanego składnika aktywów lub zobowiązania. Nie jest to korekta związana z przeklasyfikowaniem i nie zostanie ujęta w innych całkowitych dochodach za ten okres. Ma to również zastosowanie, gdy zabezpieczana planowana transakcja niefinansowego składnika aktywów lub zobowiązania niefinansowego staje się następnie pewnym zobowiązaniem, do którego stosuje się rachunkowość zabezpieczeń wartości godziwej.

W przypadku wszelkich innych zabezpieczeń przepływów pieniężnych, kwota zgromadzona w innych całkowitych dochodach jest przeklasyfikowywana do wyniku finansowego jako korekta przeklasyfikowania w tym samym okresie lub okresach, w których zabezpieczane przepływy wpływają na wynik finansowy.

W przypadku zaprzestania rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, kwota zakumulowana w innych całkowitych dochodach musi pozostać w skumulowanych innych całkowitych dochodach, jeśli nadal oczekuje się, że zabezpieczone przyszłe przepływy pieniężne wystąpią. W przeciwnym razie, kwota zostanie niezwłocznie przeklasyfikowana do wyniku finansowego jako korekta reklasyfikacyjna. Po zaprzestaniu, kiedy nastąpi zabezpieczony przepływ środków pieniężnych, wszelkie kwoty pozostające w skumulowanych innych całkowitych dochodach muszą zostać rozliczone w zależności od charakteru transakcji bazowej, zgodnie z powyższym opisem.

7.13. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Możliwą do uzyskania ceną sprzedaży netto jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Grupa ujmuje w ramach zapasów koszty budowy nieruchomości mieszkaniowych przeznaczonych na sprzedaż.

Następujące koszty kapitalizuje się w ramach zapasów:

- grunty i związane z nimi koszty,
- koszty infrastruktury,
- usługi doradcze związane z budową i nabyciem (kapitalizacja tych koszów następuje od momentu podjęcia decyzji o realizacji projektu),
- koszty budowy,
- koszty zarządzania projektem,
- koszty usług architektonicznych i projektowych.

Zapasy obejmują również skapitalizowane koszty finansowania (szczegóły dotyczące kapitalizacji kosztów finansowania zostały opisane w Nocie 7.9 niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych).

Zapasy są zaliczane do aktywów obrotowych, jeśli Grupa oczekuje ich realizacji w ramach normalnego cyklu operacyjnego dla działalności w zakresie budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych. Szczegółowy opis cyklu operacyjnego Grupy został zawarty w Nocie 21.

7.14. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe (odpis obliczany jest zgodnie z zasadami opisanymi w Nocie 7.11).

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

7.15. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych obejmują środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych VAT. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych są wyceniane według zamortyzowanego kosztu pomniejszonego o odpis z tytułu utraty wartości, ustalony przy zastosowaniu modelu oczekiwanych strat kredytowych (szczegóły w Nocie 7.11).

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

7.16. Zaliczki od klientów wpłacone na indywidualne rachunki powiernicze

Ze względu na wprowadzenie przepisów, z których wynika konieczność otworzenia indywidualnych rachunków powierniczych dla zaliczek wpłacanych przez klientów Grupy z tytułu zakupu mieszkań po wejściu wyżej wymienionych przepisów w życie, Grupa wprowadziła politykę wykazywania kwot znajdujących się na tych indywidualnych rachunkach powierniczych jako osobną pozycję: Indywidualne rachunki powiernicze w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Kwoty zgromadzone na indywidualnych rachunkach powierniczych są wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

7.17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji związane z ich uzyskaniem.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu, pożyczki lub papierów dłużnych oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku z zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów z chwilą usunięcia zobowiązania ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

Grupa dokonuje podziału wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej kredytów, pożyczek i papierów dłużnych na część długo i krótkoterminową. Jako krótkoterminowe wykazywane są te pożyczki oraz kredyty (lub ich części; wraz z naliczonymi a niezapłaconymi odsetkami od nich), których wymagalność przypada w okresie równym lub krótszym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. Jako długoterminowe prezentowane są te pożyczki lub kredyty, których wymagalność przypada w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

7.18. Zobowiązania finansowe

POCZĄTKOWE UJĘCIE I PÓŹNIEJSZA WYCENA

Zobowiązania finansowe są klasyfikowane, w momencie początkowego ujęcia jako zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu (tu zalicza się kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług) lub jako instrumenty pochodne zakwalifikowane jako instrumenty zabezpieczające w efektywnym zabezpieczeniu, w zależności od przypadku.

Wszystkie zobowiązania finansowe są ujmowane początkowo według wartości godziwej oraz w przypadku kredytów i pożyczek a także zobowiązań z tytułu dostaw i usług, pomniejszone o możliwe do przypisania bezpośrednie koszty transakcji.

Wycena zobowiązań finansowych zależy od ich klasyfikacji, zgodnie z podziałem przedstawionym poniżej:

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów odsprzedaży w niedalekiej przyszłości. Ta kategoria obejmuje także pochodne instrumenty finansowe zawarte przez Grupę, które

nie są zaklasyfikowane jako instrumenty zabezpieczające zgodnie z definicją MSSF 9. Wyodrębnione instrumenty pochodne są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że zostaną zakwalifikowane jako efektywne instrumenty zabezpieczające.

Przychody lub koszty z tytułu zobowiązań przeznaczonych do obrotu są ujmowane w wyniku finansowym.

Zobowiązania finansowe, które zostaną w momencie pierwotnego ujęcia uznane jako zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są jako takie wyznaczone w dacie początkowej, wyłącznie pod warunkiem, że kryteria określone w MSSF 9 zostały spełnione. Grupa nie ujęła żadnego zobowiązania finansowego jako zobowiązania wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU (KREDYTY I POŻYCZKI)

Po początkowym ujęciu, oprocentowane kredyty i pożyczki są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej (EIR). Zyski i straty są ujmowane w wyniku finansowym w momencie wyłączenia składnika zobowiązań, jak również w trakcie rozliczania zobowiązania metodą efektywnej stopy procentowej. Zamortyzowany koszt jest obliczany z uwzględnieniem wszelkich rabatów lub zysków z tytułu nabycia oraz opłat lub kosztów, które stanowią integralną część EIR. Amortyzację EIR ujmuje się jako koszty finansowe w wyniku finansowym.

WYŁĄCZENIE/USUNIĘCIE

Zobowiązanie finansowe zostaje usunięte, gdy obowiązek istniejący w ramach danego zobowiązania został wypełniony, umorzony lub wygasł. W sytuacji, gdy istniejące zobowiązanie finansowe zostaje zastąpione innym zobowiązaniem, wobec tego samego kredytodawcy na znacząco innych warunkach lub warunki istniejącego zobowiązania zostały znacząco zmienione, wymiana taka lub zmiana jest traktowana jako wyłączenie pierwotnego zobowiązania oraz ujęcie nowego zobowiązania. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę wyrobów gotowych, towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

7.19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Kwoty te stanowią niezapłacone zobowiązania z tytułu towarów i usług dostarczonych Grupie przed końcem roku obrotowego. Kwoty są niezabezpieczone. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania są prezentowane jako zobowiązania krótkoterminowe, chyba że płatność nie jest wymagalna w ciągu cyklu operacyjnego od zakończenia roku obrotowego. Zobowiązania handlowe i pozostałe są ujmowane w wysokości wymaganej zapłaty.

7.20. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

7.21. Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe obejmują głównie koszty, które zgodnie z szacunkiem Grupy pozostają do poniesienia w odniesieniu do projektów deweloperskich ukończonych w zasadniczym stopniu na dzień bilansowy. Istotną pozycję w tej kategorii stanowią rezerwy na koszty ukończenia kontraktów (*cost to complete*), ujmowane w odniesieniu do etapów projektów deweloperskich, dla których zakończono zasadniczą część prac budowlanych oraz rozpoczęto proces przekazywania lokali nabywcom (tj. ujmowany jest przychód ze sprzedaży lokali). Rezerwy te odzwierciedlają oszacowane koszty niezbędne do pełnego dokończenia danego etapu projektu, między innymi koszty

zagospodarowania terenu oraz innych zobowiązań pozostających do poniesienia (prace te nie stanowią odrębnego obowiązku świadczenia w umowie z klientem, lecz stanowią integralną część świadczenia jakim jest sprzedaż lokali budynku na zagospodarowanym terenie, gdyż w dacie sprzedaży lokali na rzecz klientów na Grupie ciąży obowiązek wykonania reszty prac związanych z zagospodarowaniem terenu wokół budynku).

W ramach rozliczeń międzyokresowych kosztów ujmowane są również rezerwy na świadczenia pracownicze, w tym rezerwy na niewykorzystane urlopy, rezerwy na premie i bonusy, a także koszty związane z planem motywacyjnym dla kluczowej kadry zarządzającej Grupy. Dodatkowo w pozycji tej ujmowane są rozliczenia kontraktów długoterminowych zgodnie z procentem ich zaawansowania (szczegóły polityki dotyczącej kontraktów długoterminowych zawarte zostały w Nocie 7.22).

7.22. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują kryteria przedstawione poniżej:

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ I LOKALI KOMERCYJNYCH ORAZ ZALICZKI OTRZYMANE OD KLIENTÓW

Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych ujmowane są zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami", w wartości, która odzwierciedla oczekiwaną kwotę, do jakiej jednostka jest uprawniona w zamian za przekazanie dobra lub usługi (tj. aktywa) klientowi w momencie, gdy jednostka wypełni zobowiązanie do przekazania dobra lub świadczenia tej usługi (tj. przekazania aktywa) na rzecz klienta. Aktywo zostaje przekazane w momencie, gdy klient uzyska nad nim kontrolę. Przeniesienie kontroli nad lokalem na klienta ma miejsce w momencie podpisania przez klienta protokołu odbioru lokalu pod warunkiem, że cena za lokal została zapłacona oraz, że budowa nieruchomości została w zasadniczym stopniu ukończona. Klienci dokonują płatności zgodnie z uprzednio ustalonym harmonogramem. Płatności te wykazywane są na dzień bilansowy w ramach pasywów w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako Zaliczki otrzymane od klientów do momentu ich ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, kiedy nastąpi ujęcie sprzedaży danego lokalu.

Grupa zawiera z klientami umowy sprzedaży, które wymagają zapłaty zaliczek zgodnie z ustalonym harmonogramem.

Zaliczki otrzymane od klientów obejmują wpłaty od klientów zablokowane na rachunkach powierniczych oraz wpłaty zwolnione z tych rachunków. Zobowiązania z tytułu zaliczek otrzymanych od klientów prezentowane są w ramach zobowiązań krótkoterminowych.

Na podstawie analizy umów stwierdzono, że nie zawierają one istotnego elementu finansowania z uwagi na fakt, że zaliczki od klientów mają na celu zabezpieczenie wykonania umowy (tj. gwarantują, że klient nie zrezygnuje z zakupu lokalu i z punktu widzenia klienta stanowią zabezpieczenie, że dany lokal zostanie mu sprzedany po umówionej cenie), a więc są dokonywane z innych powodów niż zapewnienie finansowania deweloperowi. Dodatkowo, jeśli mieszkanie znajdzie nabywcę dość późno, tj. na krótko przed podpisaniem protokołu odbioru lokalu, różnica pomiędzy ceną zapłaconą wówczas przez klienta a ceną zapłaconą przez niego w przypadku podpisania umowy znacznie wcześniej nie wynika z wpływu potencjalnych odsetek naliczonych w tym okresie, ale ze zmian cen rynkowych lokali.

ZASADY ROZLICZANIA PRZYCHODÓW Z KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH

Przychody ze świadczenia usług długoterminowych są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi pod warunkiem, iż jest możliwe jego wiarygodne oszacowanie. Wartość przychodów ustalana jest procentową metodą wyceny przychodów z kontraktu, tj. jako udział kosztów poniesionych od początku obowiązywania umowy do dnia bilansowego w całkowitych budżetowanych kosztach wykonania usługi. Jeżeli nie można wiarygodnie ustalić efektów transakcji związanej ze świadczeniem usług długoterminowych, przychody ze świadczenia tych usług są rozpoznawane tylko do wysokości poniesionych kosztów z tego tytułu, które Grupa odzyska od klienta. Są to przede wszystkim usługi generalnego wykonawstwa świadczone na rzecz podmiotów powiązanych, w tym wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności jak również grupy Vantage Development.

ODSETKI

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

PRZYCHODY Z NAJMU

Przychody z najmu (leasing operacyjny) nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane metodą liniową przez okres wynikający z umowy leasingu.

7.23. Podatek dochodowy i podatek od towarów i usług

BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych lub podlegających zwrotowi od organów podatkowych z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

PODATEK ODROCZONY

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszelkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową, oraz w chwili jej zawierania nie powodują powstania równych dodatnich i ujemnych różnic przejściowych; oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz w chwili jej zawierania nie powodują powstania równych dodatnich i ujemnych różnic przejściowych; oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Odroczony podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Odroczony podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach jest ujmowany w pozostałych całkowitych dochodach.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia

kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG (VAT)

Przychody, koszty i aktywa są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

7.24. Zysk netto na akcję

Podstawowy zysk netto na akcję dla każdego okresu obliczany jest poprzez podzielenie zysku netto za dany okres sprawozdawczy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej, przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

Grupa dokonuje oceny wyników poszczególnych segmentów na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz zysku brutto ze sprzedaży uzyskanego przez poszczególne segmenty.

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

Wszystkie aktywa trwałe Grupy zlokalizowane są na terytorium Polski.

Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności różni się od MSSF w zakresie prezentacji działalności podejmowanej w ramach wspólnych przedsięwzięć. Sprawozdawczość dotycząca segmentów w zakresie wspólnych przedsięwzięć, w których Grupa sprawuje współkontrolę, jest ujmowana metodą konsolidacji proporcjonalnej, podczas gdy zgodnie z MSSF, takie wspólne przedsięwzięcia należy ujmować stosując metodę praw własności. W stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego nie występują różnice w zakresie podstawy wyodrębnienia segmentów oraz podstawy oceny zysku lub straty segmentu.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące poszczególnych segmentów sprawozdawczych oraz uzgodnienie pomiędzy sprawozdawczością dotyczącą segmentów a zyskiem brutto ze sprzedaży wykazanym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów sporządzonym zgodnie z MSSF. Nie występują przychody ze sprzedaży między segmentami.

Rok zakończony	Segmenty operacyjne									
31 grudnia 2025 roku	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsięwzięcia	Trójmiasto – jednostki zależne	Trójmiasto – wspólne przedsięwzięcia	Wrocław– jednostki zależne	Poznań– jednostki zależne	Łódź– jednostki zależne	Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów zewnętrznych niepowiązanych, w tym:	598 785	74 539	294 301	-	112 493	117 234	611	**1 197 963**	**(74 539)**	**1 123 424**
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	*588 229*	*74 539*	*283 721*	-	*111 172*	*117 223*	-	*1 174 884*	*(74 539)*	*1 100 345*
Przychody ze sprzedaży usług i gruntów na rzecz podmiotów zewnętrznych powiązanych	415 443	-	-	-	-	-	638	**416 081**	**-**	**416 081**
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	2 568	-	1 695	2 028	411	1 935	-	**8 637**	**(2 028)**	**6 609**
Przychody ze sprzedaży razem	**1 016 796**	**74 539**	**295 996**	**2 028**	**112 904**	**119 169**	**1 249**	**1 622 681**	**(76 567)**	**1 546 114**
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**(783 820)**	**(60 291)**	**(218 198)**	**(1 274)**	**(84 285)**	**(80 091)**	**(1 249)**	**(1 229 208)**	**61 565**	**(1 167 643)**
Koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych	(381 901)	(55 843)	(209 302)	-	(83 713)	(79 829)	-	(810 588)	55 843	(754 745)
Zysk brutto ze sprzedaży	**232 976**	**14 248**	**77 798**	**754**	**28 619**	**39 078**	**-**	**393 473**	**(15 002)**	**378 471**
Pozostałe przychody										8 143
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto										133 605
Koszty marketingu i sprzedaży										(36 880)
Koszty ogólnego zarządu										(70 076)
Pozostałe koszty										(6 429)
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć										1 246
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu										2 894
Zysk operacyjny										**410 974**

Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Segmenty operacyjne							Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsięwzięcia	Trójmiasto – jednostki zależne	Trójmiasto – wspólne przedsięwzięcia	Wrocław– jednostki zależne	Poznań– jednostki zależne	Łódź– jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów zewnętrznych niepowiązanych, w tym	420 265	139 721	583 465	-	59 456	67 445	4	**1 270 356**	**(139 721)**	**1 130 635**
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	*409 591*	*139 721*	*580 389*	-	*59 196*	*67 281*	-	1 256 178	*(139 721)*	*1 116 457*
Przychody ze sprzedaży usług na rzecz podmiotów zewnętrznych powiązanych	166 513	-	-	-	-	-	-	**166 513**	**-**	**166 513**
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	1 045	-	925	1 850	306	1 929	-	**6 055**	**(1 850)**	**4 205**
Przychody ze sprzedaży razem	**587 823**	**139 721**	**584 390**	**1 850**	**59 762**	**69 374**	**4**	**1 442 924**	**(141 571)**	**1 301 353**
Koszt własny sprzedaży	**(460 208)**	**(120 117)**	**(419 493)**	**(1 199)**	**(47 830)**	**(47 860)**	**-**	**(1 096 707)**	**121 316**	**(975 391)**
Koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych	(305 997)	(108 712)	(413 901)	-	(46 896)	(47 767)	-	(923 273)	108 712	(814 561)
Zysk brutto ze sprzedaży	**127 615**	**19 604**	**164 897**	**651**	**11 932**	**21 514**	**4**	**346 217**	**(20 255)**	**325 962**
Pozostałe przychody										3 520
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto										19 867
Koszty marketingu i sprzedaży										(24 111)
Koszty ogólnego zarządu										(62 254)
Pozostałe koszty										(7 707)
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć										18 295
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu										13 271
Zysk operacyjny										**286 843**

Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Segmenty operacyjne						Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsięwzięcia	Trójmiasto – jednostki zależne	Trójmiasto – wspólne przedsięwzięcia	Wrocław– jednostki zależne	Poznań– jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów zewnętrznych niepowiązanych, w tym:	906 328	-	656 107	-	172 096	56 251	**1 790 782**	**-**	**1 790 782**
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	*851 818*	-	*655 936*	-	*171 818*	*56 251*	*1 735 823*		*1 735 823*
Przychody ze sprzedaży usług na rzecz podmiotów zewnętrznych powiązanych	15 798	-	-	-	-	-	**15 798**	**-**	**15 798**
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	280	-	4 219	294	-	1 958	**6 751**	**(294)**	**6 457**
Przychody ze sprzedaży razem	**922 406**	**-**	**660 326**	**294**	**172 096**	**58 209**	**1 813 331**	**(294)**	**1 813 037**
Koszt własny sprzedaży	**(664 392)**	**(21)**	**(497 214)**	**(32)**	**(152 378)**	**(39 995)**	**(1 354 032)**	**3 215**	**(1 350 817)**
Koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych	*(632 221)*	-	*(493 337)*	-	*(152 378)*	*(39 995)*	*(1 317 931)*	*3 215*	*(1 314 716)*
Zysk brutto ze sprzedaży	**258 014**	**(21)**	**163 112**	**262**	**19 718**	**18 214**	**459 299**	**2 921**	**462 220**
Pozostałe przychody									5 961
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto									57 615
Koszty marketingu i sprzedaży									(31 400)
Koszty ogólnego zarządu									(54 745)
Pozostałe koszty									(2 788)
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć									29 913
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu									-
Zysk operacyjny									**466 776**

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku, jedynym kontrahentem, od którego Grupa osiągnęła przychody przekraczające ponad 10% łącznych przychodów Grupy jest Vantage Development S.A., podmiot powiązany z Grupą poprzez wspólnego właściciela, czyli Grupę TAG Immobilien AG (szczegóły w Nocie 30).

W latach zakończonych 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku, Grupa nie osiągnęła przychodów od pojedynczego zewnętrznego kontrahenta, które stanowiłyby 10% lub więcej łącznych przychodów Grupy.

9. INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ROZLICZANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa zawarła umowę wspólnego przedsięwzięcia (joint venture) z YULA LUX S.À R.L. z siedzibą w Luksemburgu ("Partner"), podmiotem należącym do funduszu zarządzanego przez Centerbridge Partners LLP, w celu wspólnej realizacji trzech projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Gdyni i Gdańsku. W ramach realizacji umowy, Grupa sprzedała 50% udziałów w spółkach Inwestycja 2016 Sp. z o.o., Affane Sp. z o.o. oraz Zaspa Project Sp. z o.o. - swoich trzech spółkach zależnych zaangażowanych w realizację ww. projektów. Łączne wynagrodzenie otrzymane przez Grupę od Partnera wyniosło 99 711 tys. PLN (w tym 13 869 tys. PLN podatków związanych z transakcją (głównie VAT) oraz 3 662 tys. PLN refakturowanych nakładów).

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa zawarła również umowę wspólnego przedsięwzięcia (joint venture) z YULA LUX S.À R.L. w celu wspólnej realizacji projektu mieszkaniowego zlokalizowanego w Warszawie (dzielnica Ursus). W wykonaniu umowy Grupa zbyła na rzecz Partnera 50% udziałów posiadanych w podmiocie Grupy realizującym powyższy projekt. Umowa sprzedaży udziałów zawierała określone warunki, które musiały zostać spełnione przez Grupę, aby prawo własności udziałów zostało formalnie przeniesione na Partnera. W dniu 31 lipca 2024 roku, Grupa zawarła ostateczną umowę sprzedaży udziałów, sprzedając 50% udziałów w ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. na rzecz YULA LUX S.À R.L. Wynagrodzenie otrzymane przez Grupę od Partnera wyniosło 15 192 tys. PLN (otrzymane w roku 2023 w formie zaliczki przed finalizacją transakcji, która miała miejsce w roku 2024).

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, roku Grupa nie sprawowała kontroli nad spółkami Inwestycja 2016 Sp. z o.o., Affane Sp. z o.o. i Zaspa Project Sp. z o.o., natomiast sprawowała wspólną kontrolę nad tymi podmiotami wraz z Partnerem. Na dzień 31 grudnia 2024 roku oprócz wymienionych powyżej trzech podmiotów, jednostką współkontrolowaną była również spółka ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. Sytuacja ta utrzymała się również na dzień 31 grudnia 2025 roku, z wyjątkiem spółki Zaspa Project Sp. z o.o., w której w wyniku odkupienia 1% udziałów i zmianie zapisów umowy pomiędzy Partnerami, Grupa odzyskała kontrolę nad wyżej wymienionym podmiotem (szczegóły w Nocie 9.3).

Wspólna kontrola z Partnerem wynika z konkretnych ustaleń umownych wynikających z umowy wspólnego przedsięwzięcia, w szczególności związanych z faktem, że zarówno Grupa, jak i Partner mają prawo do mianowania równej liczby członków zarządu w wyżej wymienionych podmiotach, którzy są zobowiązani do wspólnego działania, tj. decyzje dotyczące wszystkich istotnych operacji wspólnych przedsięwzięć wymagają jednomyślnej zgody obu partnerów.

Opisane powyżej wspólne przedsięwzięcia są ujmowane metodą praw własności w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych.

Poniższa tabela podsumowuje łączny wpływ zawarcia transakcji wspólnych przedsięwzięć na Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, na dzień sprzedaży 50% udziałów przez Grupę i ustanowienia wspólnej kontroli nad ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o.:

	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)
Wartość aktywów netto zbytych na dzień transakcji (aktywa netto ujemne) (3)	3 513
Otrzymane wynagrodzenie (2)	15 192
Wartość zatrzymanych udziałów	15 192
Należności Grupy ROBYG od ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (3)	4 553
Zobowiązania Grupy ROBYG wobec ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (3)	(20 155)
Zysk na transakcji (1)	**18 295**

(1) ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. stanowił przedsięwzięcie, więc zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości na utracie kontroli nad przedsięwzięciem Grupa ujęła cały zysk (tj. zysk z części zbytych udziałów na rzecz drugiego inwestora oraz zysk z wyceny zatrzymanego udziału do wartości godziwej). Zysk na transakcji jest prezentowany w pozycji „Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć" w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

(2) Wynagrodzenie otrzymane od drugiego inwestora w formie pieniężnej zaliczki w 2023 roku, prezentowane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności inwestycyjnej za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

(3) W ramach zbytych na dzień transakcji aktywów netto, znajdywały się m.in. środki pieniężne w kwocie 25 370 tys. PLN (zaprezentowane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności inwestycyjnej w pozycji „Środki pieniężne wniesione do wspólnego przedsięwzięcia"). Jednocześnie zobowiązania pożyczkowe wobec Grupy ROBYG wyniosły na ten dzień 4 553 tys. PLN (kwota spłacona przez ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. po dniu utraty kontroli i zaprezentowana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności inwestycyjnej w pozycji „Spłaty odsetek od pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom"), natomiast należności wekslowe od Grupy ROBYG wyniosły na ten dzień 20 155 tys. PLN (do dnia bilansowego zakończonego 31 grudnia 2024 roku z kwoty tej spłacone zostało 13 085 tys. PLN i zaprezentowane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności finansowej w pozycji „Spłata zobowiązań z tytułu weksli własnych"). Na dzień utraty kontroli należności Grupy ROBYG od ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. oraz zobowiązania Grupy ROBYG wobec ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. zostały ujęte, gdyż są saldami z podmiotem niekonsolidowanym metoda pełną; ujęte należności i zobowiązania wpłynęły na wynik na utracie kontroli.

Poniższa tabela podsumowuje łączny wpływ zawarcia transakcji wspólnych przedsięwzięć na Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, na dzień sprzedaży 50% udziałów przez Grupę i ustanowienia wspólnej kontroli nad wyżej opisanymi podmiotami:

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)	Razem
Wartości godziwe aktywów netto na dzień utraty kontroli	39 061	64 692	3	103 756
Otrzymane wynagrodzenie (1)	43 327	38 850	3	82 180
Należność pożyczkowa ROBYG od wspólnych przedsięwzięć na datę utraty kontroli	31 954	38 850	-	70 804
Całkowity zysk na transakcji	**36 220**	**13 008**	**-**	**49 228**
Eliminacja zysku (2)	12 424	6 504	-	18 928
Korekty konsolidacyjne	(946)	1 333	-	387
Zysk na transakcji (3)	**24 742**	**5 171**	**-**	**29 913**
Wpływy pieniężne ze sprzedaży są następujące:				
Środki pieniężne zbyte	(288)	(4)	-	(292)
Otrzymane wynagrodzenie (1)	43 327	38 850	3	82 180
Wpływ środków pieniężnych netto	**43 039**	**38 846**	**3**	**81 888**

(1) Łączne wynagrodzenie otrzymane przez Grupę od Partnera wyniosło 99 711 tys. PLN (w tym 13 869 tys. PLN dotyczyło podatków transakcyjnych (głównie VAT) oraz 3 662 tys. PLN dotyczyło refakturowanych nakładów).

(2) Ze względu na fakt, iż na datę utraty kontroli i objęcia współkontroli, wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia wynosiła zero (wspólne przedsięwzięcia finansowane były pożyczkami od udziałowców z minimalną kwotą kapitału zakładowego) i nie pozwalała na eliminację części zysku przypadającego na udział inwestora, kwota zysku, która podlegała eliminacji została ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako odroczony zysk w ramach „Pozostałych zobowiązań" (szczegóły w Nocie 27).

(3) Prezentowane w pozycji „Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć" w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku.

9.1. Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia rozliczane metodą praw własności

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

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2024 roku	**-**
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć rozliczane metodą praw własności	13 457
Rozliczenie udziału Grupy w nieujętym uprzednio udziale w stratach z lat ubiegłych	(186)
Konwersja pożyczki na kapitał własny - Zaspa Project Sp. z o.o.	5 660
Wartość zatrzymanych udziałów - ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o.	15 192
Saldo zamknięcia na dzień 31 grudnia 2024 roku	**34 123**

Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2023 roku	**-**
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć rozliczane metodą praw własności	-
Saldo zamknięcia na dzień 31 grudnia 2023 roku	**-**

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa nie rozpoznała udziału w stratach netto poniesionych przez wspólne przedsięwzięcia w kwocie 4 480 tys. PLN ze względu na fakt, iż wartość inwestycji w te przedsięwzięcia na dzień bilansowy wyniosła zero. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa nie rozpoznała strat netto poniesionych przez wspólne przedsięwzięcia w kwocie 3 343 tys. PLN, ale jednocześnie rozliczyła nierozliczone straty z lat ubiegłych w kwocie 186 tys. PLN. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa rozliczyła wszystkie nierozliczone w latach 2023 i 2024 straty netto poniesione przez wspólne przedsięwzięcia w łącznej wartości 7 637 tys. PLN.

9.2. Skrócone informacje finansowe

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspa Project Sp. z o.o. (1) (projekt w Gdańsku)
Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej				
Aktywa obrotowe ogółem, w tym:	**252 503**	**75 627**	**148 432**	**-**
Zapasy	212 663	1 879	142 783	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25 499	561	3 974	-
Indywidualne rachunki powiernicze	10 478	141	792	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**1 184**	**-**	**1 968**	**-**
Aktywa ogółem	**253 687**	**75 627**	**150 400**	**-**
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem, w tym:	**90 305**	**1 598**	**30 487**	**-**
Zaliczki otrzymane od klientów	69 552	10	26 619	-
Zobowiązania długoterminowe ogółem, w tym:	**167 381**	**-**	**116 774**	**-**
Oprocentowane pożyczki od podmiotów powiązanych	117 400	-	116 774	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**-**	**2 673**	**-**	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów	**1 086**	**1 098**	**110**	-
Zobowiązania ogółem	**258 397**	**5 369**	**147 376**	**-**
Aktywa netto	**(5 085)**	**70 258**	**3 029**	**-**
Udział Grupy w aktywach netto (%)	50%	50%	50%	
Udział Grupy w aktywach netto	(2 542)	35 129	1 515	-
Korekty konsolidacyjne	2 855	380	(11)	
Wartość bilansowa udziałów Grupy we wspólnym przedsięwzięciu	**313**	**35 509**	**1 504**	**-**

Wybrane informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspa Project Sp. z o.o. (1) (projekt w Gdańsku)
Sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych	54 399	94 679	-	-
Przychody z tytułu najmu	-	-	4 056	-
Koszt własny sprzedaży	(38 056)	(82 526)	(2 547)	-
Koszty administracyjne i sprzedaży	(4 836)	(428)	(3 084)	(18)
Przychody/ (koszty) finansowe z tytułu odsetek, netto	432	5 039	236	41
Podatek dochodowy	(2 295)	(4 470)	252	(21)
Zysk (strata) netto / Całkowity dochód ogółem	**9 725**	**12 326**	**(1 079)**	**90**
Udział Grupy w zyskach/(stratach) (%)	50%	50%	50%	50%
Udział Grupy w zyskach/(stratach)	4 863	6 163	(540)	45
Rozliczenie udziału Grupy w nierozliczonych stratach z lat ubiegłych	(4 550)	-	(3 087)	-
Udział Grupy z zyskach/(stratach) metodą praw własności wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy	313	6 163	(3 627)	45

(1) W tabeli zaprezentowano wynik netto za okres, w którym Zaspa Project Sp. z o.o. była wspólnym przedsięwzięciem. W trakcie 2025 roku, Grupa ponownie objęła kontrolę nad jednostką (szczegóły w Nocie 9.3).

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)
Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej				
Aktywa obrotowe ogółem, w tym:	**127 969**	**150 824**	**118 286**	**108 547**
Zapasy	111 819	83 781	108 898	104 543
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 750	19 791	4 922	3 647
Indywidualne rachunki powiernicze	6 216	34 794	3 027	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**3 479**	**-**	**1 551**	**411**
Aktywa ogółem	**131 448**	**150 824**	**119 837**	**108 958**
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem, w tym:	**57 427**	**76 239**	**17 897**	**2 571**
Zaliczki otrzymane od klientów	46 100	73 448	4 249	2 195
Zobowiązania długoterminowe ogółem, w tym:	**88 831**	**-**	**108 062**	**96 827**
Oprocentowane pożyczki od podmiotów powiązanych	88 831	-	108 062	96 827
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**-**	**12 180**	**-**	**-**
Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów	**-**	**4 265**	**30**	**-**
Zobowiązania ogółem	**146 258**	**92 684**	**125 989**	**99 398**
Aktywa netto	**(14 810)**	**58 140**	**(6 152)**	**9 560**
Udział Grupy w aktywach netto (%)	50%	50%	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto	(7 405)	29 070	(3 076)	4 780
Korekty konsolidacyjne	2 855	276	(11)	(3)
Nie ujęty udział Grupy w stratach	4 550	-	3 087	-
Wartość bilansowa udziałów Grupy we wspólnym przedsięwzięciu	**-**	**29 346**	**-**	**4 777**

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)
Wybrane informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów				
Sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych	-	279 441	-	-
Przychody z tytułu najmu	-	-	3 700	-
Koszt własny sprzedaży	-	(240 234)	(2 398)	-
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3 978)	(190)	(2 370)	(935)
Przychody/ (koszty) finansowe z tytułu odsetek, netto	(2 420)	1 172	(623)	(783)
Podatek dochodowy	1 171	(11 935)	337	324
Zysk (strata) netto / Całkowity dochód ogółem	**(5 227)**	**28 307**	**(1 457)**	**(1 394)**
Udział Grupy w zyskach/(stratach) (%)	50%	50%	50%	50%
Udział Grupy w zyskach/(stratach)	(2 614)	14 154	(729)	(697)
Nieujęty udział w stratach/ (Rozliczenie udziału Grupy w nierozliczonych stratach)	2 614	-	729	(186)
Udział Grupy z zyskach/(stratach) metodą praw własności wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy	-	14 154	-	(883)

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)
Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej			
Aktywa obrotowe ogółem, w tym:	**71 513**	**102 429**	**115 003**
Zapasy	68 019	81 783	93 629
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51	16	8
Aktywa trwałe ogółem	**2 267**	**1 213**	**87**
Aktywa ogółem	**73 780**	**103 642**	**115 090**
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem, w tym:	**2 146**	**229**	**-**
Zobowiązania długoterminowe ogółem, w tym:	**81 260**	**108 125**	**115 456**
Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań z tytułu dostaw i usług, pozostałych zobowiązań i rezerw)	81 260	108 125	115 456
Zobowiązania ogółem	**83 406**	**108 354**	**115 456**
Aktywa netto	**(9 626)**	**(4 712)**	**(366)**
Udział Grupy w aktywach netto (%)	50%	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto	(4 813)	(2 356)	(183)
Korekty konsolidacyjne	2 877	(2)	(3)
Nieujety udział Grupy w stratach netto	1 936	2 358	186
Wartość bilansowa udziałów Grupy we wspólnym przedsięwzięciu	**-**	**-**	**-**
Wybrane informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów			
Przychody/(koszty) finansowe, netto	(3 835)	(6 379)	(426)
Podatek dochodowy	907	1 213	87
Zysk (strata) netto / Całkowite dochody ogółem	**(3 873)**	**(4 717)**	**(371)**
Udział Grupy w zyskach/(stratach) (%)	50%	50%	50%
Udział Grupy w zyskach/(stratach)	(1 936)	(2 358)	(186)
Nieujęty udział w stratach	1 936	2 358	186
Udział Grupy z zyskach/(stratach) metodą praw własności wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy	-	-	-

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, w związku z zawarciem nowych umów kredytowych, istniały zabezpieczenia obejmujące w szczególności m.in. pełnomocnictwa do ustanowienia zabezpieczeń hipotecznych na gruntach posiadanych przez wspólne przedsięwzięcia, zastawy na wybranych aktywach, zabezpieczenia na rachunkach bankowych, przelewy wierzytelności oraz umowy podporządkowania wierzytelności. Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku, nie istniały żadne zabezpieczenia ustanowione na aktywach wspólnych przedsięwzięć Grupy.

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

9.3. Objęcie kontroli nad jednostką nie stanowiącą przedsięwzięcia lecz grupę aktywów

Jak opisano w Nocie 4.1 oraz Nocie 9.1, w dniu 6 sierpnia 2025 roku, Grupa nabyła 1% udziałów w spółce Zaspa Project Sp. z o.o., która uprzednio klasyfikowana była jako wspólne przedsięwzięcie wyceniane metodą praw własności (50% udziałów).

W wyniku tej transakcji udział Grupy w kapitale spółki Zaspa Project Sp. z o.o. wzrósł z 50% do 51% i jednocześnie dokonano zmian w dotychczasowej umowie zawartej z Partnerem tego wspólnego przedsięwzięcia. W wyniku zmian zapisów umownych, zgodnie z osądem przedstawionym w Nocie 4.1, Grupa uznała, że objęła kontrolę nad spółką Zaspa Project Sp. z o.o. W konsekwencji, począwszy od dnia przejęcia, spółka Zaspa Project Sp. z o.o. została ujęta jako jednostka zależna w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych Grupy.

Celem opisanej powyżej transakcji było ujednolicenie podejścia z nowo zawieranymi umowami z tym samym Partnerem. Grupa planuje na posiadanym przez spółkę gruncie zlokalizowanym w Gdańsku prowadzić inwestycję deweloperską (lokale mieszkalne na sprzedaż), której rozpoczęcie planowane jest na 2026 rok.

Grupa zastosowała test koncentracji zgodnie z MSSF 3 i uznała, że objęto kontrolę nad spółką, która nie stanowi „przedsięwzięcia" lecz grupę aktywów, ponieważ zasadniczo cała wartość godziwa jest skoncentrowana w jednym składniku aktywów oraz na moment przejęcia nie istniała zorganizowana działalność, w tym nie występowały istotne procesy.

Ujęcie księgowe objęcia kontroli etapami nad jednostką, która nie stanowi przedsięwzięcia, nie jest uregulowane w MSSF i ze względu na brak specyficznych wytycznych w tym zakresie, Grupa ustaliła politykę rachunkowości wyceny według skumulowanego kosztu. W związku z tym, uprzednio posiadane udziały ujęto według „kosztu" (tj. dotychczasowej wartości bilansowej odzwierciedlonej w metodzie praw własności), nabyte 1% ujęto według ceny nabycia, a udział 49% przypadający na udziałowców niekontrolujących wyceniono do wartości godziwej. W związku z powyższym, na datę objęcia kontroli nie powstaje zysk na przeszacowaniu uprzednio posiadanego udziału do wartości godziwej, gdyż udział ten ujmowany jest według „skumulowanego kosztu". Ze względu na fakt, iż transakcja nie stanowiła nabycia przedsięwzięcia, na dzień transakcji Grupa nie rozpoznała odroczonego podatku dochodowego od różnic przejściowych między wartością bilansową, a podatkową nabytych aktywów i zobowiązań.

	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)
Wartość bilansowa poprzednio posiadanego udziału (50%) (szczegóły Nota 9.1)	4 822
Cena nabycia 1% udziałów (w środkach pieniężnych) (1)	247
Wartość godziwa udziału niekontrolującego (49%)	11 282
	16 351

(1) Cena nabycia 1% udziałów zgodnie z umową nabycia udziałów, wyniosła 247 tys. PLN. Dodatkowo, Grupa przelała na rzecz Partnera 1 002 tys. PLN tytułem spłaty części udzielonej pożyczki, tak aby zaangażowanie pożyczkowe Grupy oraz Partnera odzwierciedlało ten sam procent, co zaangażowanie w kapitale własnym Zaspa Project sp. z o.o.. W spółce Zaspa Project Sp. z o.o. na dzień nabycia kontroli posiadała środki pieniężne w kwocie 434 tys. PLN. Powyższe przepływy zaprezentowane zostały w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności inwestycyjnej.

Poniższa tabela podsumowuje wartość rozpoznanych przez Grupę oraz udziały niekontrolujące aktywów netto na dzień objęcia kontroli nad spółką Zaspa Project Sp. z o.o.

	Zaspa Project sp. z o.o. na dzień objęcia kontroli
Aktywa trwałe	390
Aktywa obrotowe, w tym:	118 865
Zapasy	*117 683*
Środki pieniężne	*434*
Zobowiązania długoterminowe	100 960
Zobowiązania krótkoterminowe	1 944
Aktywa netto	**16 351**
Udziały niekontrolujące zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	**11 282**

10. PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

10.1. Przychody według rodzaju oraz momentu ich ujęcia

10.1.1 Przychody według rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	1 100 345	1 116 457	1 735 823
Przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.) (szczegóły w Nocie 30)	264 430	88 108	14 854
Przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcia) (szczegóły w Nocie 30)	140 674	78 405	944
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	6 609	4 205	6 457
Przychody ze sprzedaży gruntów od podmiotów niepowiązanych (szczegóły w Nocie 20.2)	12 572	3 000	44 350
Przychody ze sprzedaży gruntów i nakładów na grunt od podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.) (szczegóły w Notach 20.2 i 30)	10 977	-	-
Zysk z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (szczegóły w Nocie 18)	-	183	5 174
Pozostałe przychody od podmiotów niepowiązanych	10 507	10 995	5 435
Razem przychody ze sprzedaży	**1 546 114**	**1 301 353**	**1 813 037**

10.1.2. Przychody według momentu ujęcia

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

10.2. Przychody a segmenty operacyjne

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

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

Szczegółowe dane liczbowe dotyczące:

- przychodów według segmentów geograficznych,

- rozbicia przychodów na rzecz podmiotów powiązanych i niepowiązanych,

- przychodów z najmu, zaprezentowano w Nocie 8.

10.3. Salda aktywów i zobowiązań z tytułu umów

Na dzień bilansowy Grupa nie posiada aktywów z tytułu umów z klientami z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych, w szczególności należności kontraktowych, gdyż faktury sprzedaży na rzecz klientów wystawiane są po otrzymaniu wpłat (zaliczek na poczet nabycia lokali) zgodnie z harmonogramami płatności zawartymi w umowach sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych. Otrzymane od klientów zaliczki ujmowane są jako zobowiązania z tytułu umów z klientami i rozpoznawane w przychodach w momencie spełnienia zobowiązań do wykonania. Prezentacja zaliczek otrzymanych od klientów została szczegółowo omówiona w Nocie 10.5.

10.4. Niewykonane zobowiązania do wykonania świadczeń

Grupa oczekuje, że ujęcie przychodów z tytułu niewykonanych zobowiązań do sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych nastąpi w następujących okresach:

		Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Do 12 miesięcy od dnia bilansowego	**Cena transakcyjna wynikająca z zawartych umów, w tym:**	**1 330 934**	**1 121 888**	**1 212 100**
	Kwota otrzymanej zaliczki, stanowiąca zobowiązanie z tytułu umów z klientami	416 039	497 467	702 986
	Kwota do otrzymania od klientów	914 895	624 421	509 114
12 – 24 miesięcy od dnia bilansowego	**Cena transakcyjna wynikająca z zawartych umów, w tym:**	**321 603**	**440 380**	**318 507**
	Kwota otrzymanej zaliczki, stanowiąca zobowiązanie z tytułu umów z klientami	81 104	11 049	20 756
	Kwota do otrzymania od klientów	240 499	429 331	297 751
	Razem	**1 652 537**	**1 562 268**	**1 530 607**

W ramach świadczonych przez Grupę usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) na rzecz jednostek powiązanych niezrealizowane, lecz zakontraktowane przychody na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiły 572 829 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiły 304 150 tys. PLN, a na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiły 154 169 tys. PLN. Przychody te realizowane są w miarę tempa wykonywania prac.

Grupa świadczy na rzecz jednostek powiązanych inne usługi, w tym m.in. księgowe, administracyjne, marketingowe, wsparcia sprzedaży. W odniesieniu do tych usług nie ujawnia wartości niewykonanych zobowiązań do wykonania świadczeń w związku z faktem, iż fakturowanie sprzedaży z tytułu tych usług odzwierciedla progres realizacji świadczenia dla tych podmiotów.

10.5. Zobowiązania z tytułu umów z klientami - zaliczki

10.5.1 Zmiana salda zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu umów sprzedaży lokali

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Saldo na początek okresu	508 516	723 742	798 214
Zaliczki otrzymane od klientów w okresie	1 085 917	1 202 828	1 662 948
Przychody rozpoznane w okresie	(1 100 345)	(1 116 457)	(1 735 823)
Zmiany związane z (wejściem)/wyjściem we wspólne przedsięwzięcia	1 944	(297 857)	(1 086)
Pozostałe zmiany	1 111	(3 740)	(511)
Saldo na koniec okresu	**497 143**	**508 516**	**723 742**

10.5.2. Wyjaśnienie zmian sald zobowiązań z tytułu umów z klientami

Zmiany salda zaliczek otrzymanych od klientów w okresie sprawozdawczym wynikały głównie z:

- zawierania nowych umów sprzedaży lokali w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę w poszczególnych segmentach geograficznych,
- rozpoznania przychodów w momencie przekazania klientom kontroli nad lokalami,
- harmonogramu realizacji inwestycji deweloperskich.

11. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	(754 745)	(814 561)	(1 314 716)
Koszt usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.)	(250 796)	(80 095)	(8 911)
Koszt usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcia)	(130 231)	(61 389)	(275)
Koszt działalności w zakresie najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	(1 436)	(764)	(3 083)
Koszt własny sprzedanych gruntów podmiotom niepowiązanym (szczegóły w Nocie 20.2)	(10 233)	-	(19 249)
Koszt własny sprzedanych gruntów i nakładów na grunt podmiotom powiązanym (Grupa Vantage Development S.A.) (szczegóły w Nocie 20.2)	(7 200)	-	-
Pozostałe koszty	(13 002)	(18 582)	(4 583)
Razem koszt własny sprzedaży	**(1 167 643)**	**(975 391)**	**(1 350 817)**

12. KOSZTY I PRZYCHODY

12.1. Pozostałe przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Rozwiązanie rezerw (szczegóły w Nocie 26)	1 644	193	3 224
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	3 121	126	178
Kary od klientów i podwykonawców	411	529	685
Odpis zobowiązań	409	1 942	825
Rozwiązanie odpisu na oczekiwane straty kredytowe w odniesieniu do należności (szczegóły w Nocie 22.2)	1 012	84	251
Odszkodowania i ugody	1 114	325	419
Pozostałe	432	321	379
Razem pozostałe przychody	**8 143**	**3 520**	**5 961**

12.2. Pozostałe koszty

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Utworzone rezerwy (szczegóły w Nocie 26)	(2 939)	(4 572)	(319)
Odpis na oczekiwane straty kredytowe w odniesieniu do należności (szczegóły w Nocie 22.2)	(427)	(419)	(608)
Spisane należności	(1 406)	(447)	(438)
Darowizny	(241)	(517)	(294)
Koszty spraw sądowych	(493)	(484)	(356)
Strata ze zbycia i likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	(270)	(380)	(2)
Odszkodowania	(357)	(345)	(498)
Pozostałe	(296)	(543)	(273)
Pozostałe koszty ogółem	**(6 429)**	**(7 707)**	**(2 788)**

12.3. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Przychody z tytułu odsetek bankowych	6 345	17 077	7 571
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom niepowiązanym	1	217	-
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym (szczegóły w Nocie 30)	10 707	14 033	7 856
Przychody z tytułu odsetek od weksli otrzymanych od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	23	131	-
Efekt dyskonta	3 911	2 319	4 612
Zysk z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto) (szczegóły w Nocie 32.1)	-	193	-
Przychody z tytułu różnic kursowych netto	-	-	742
Pozostałe	1 072	485	991
Przychody finansowe ogółem	**22 059**	**34 455**	**21 772**

12.4. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Odsetki od kredytów bankowych	(3 994)	(856)	(2 141)
Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	(172)	(38)	(165)
Odsetki od weksli własnych do podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	(2 444)	(632)	-
Odsetki od obligacji	(7 569)	(4 152)	(3 281)
Odsetki od pozostałych zobowiązań	(13)	(100)	(614)
Koszty finansowe z tytułu leasingu	(1 415)	(1 464)	(1 332)
Prowizje bankowe	(2 306)	(2 451)	(1 692)
Opłaty związane z notowaniem obligacji Spółki na rynku publicznym	(49)	(28)	(31)
Strata z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto) (szczegóły w Nocie 32.1)	(2 303)	-	(14 230)
Koszty z tytułu różnic kursowych netto	(291)	-	-
Pozostałe	(336)	(24)	(814)
Koszty finansowe ogółem	**(20 892)**	**(9 745)**	**(24 300)**

12.5. Koszty według rodzajów

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Nabyte grunty	(479 114)	(398 859)	(206 720)
Amortyzacja (szczegóły w Nocie 12.6)	(7 440)	(6 879)	(6 427)
Zużycie materiałów i energii	(17 432)	(16 996)	(15 410)
Usługi budowlane	(1 002 519)	(664 121)	(807 141)
Inne usługi obce	(206 187)	(132 038)	(105 911)
Podatki i opłaty	(19 571)	(14 527)	(15 467)
Koszty świadczeń pracowniczych (szczegóły w Nocie 12.7)	(64 101)	(51 991)	(47 109)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 748)	(2 019)	(1 800)
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:	**(1 799 112)**	**(1 287 430)**	**(1 205 985)**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(1 167 643)	(975 391)	(1 350 817)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	(36 880)	(24 111)	(31 400)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(70 076)	(62 254)	(54 745)
Zmiana stanu zapasów	(524 513)	(225 674)	230 977

12.6. Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych (szczegóły w Nocie 16)	(6 815)	(6 486)	(5 841)
Amortyzacja wartości niematerialnych (szczegóły w Nocie 19.2)	(625)	(393)	(586)
Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów ogółem	**(7 440)**	**(6 879)**	**(6 427)**

12.7. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Wynagrodzenia	(50 767)	(41 058)	(37 862)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(10 364)	(8 858)	(7 618)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(2 970)	(2 075)	(1 629)
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	**(64 101)**	**(51 991)**	**(47 109)**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	(35 240)	(25 697)	(23 525)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	(3 994)	(3 612)	(2 994)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(24 867)	(22 682)	(20 590)

13. PODATEK DOCHODOWY

13.1. Obciążenia podatkowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Bieżący podatek dochodowy	(43 773)	(100 485)	(85 727)
Odroczony podatek dochodowy	(37 172)	38 921	(5 959)
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku wyników	**(80 945)**	**(61 564)**	**(91 686)**
Inne całkowite dochody			
Odroczony podatek dochodowy dotyczący straty/(zysku) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	964	2 206
Podatek wykazany w innych całkowitych dochodach	**-**	**964**	**2 206**

13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zysk brutto	**412 141**	**311 553**	**464 248**
Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2024: 19%, 2023: 19%)	(78 307)	(59 195)	(88 207)
Nieujęte straty podatkowe	-	-	193
Nieujęte aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	(2 667)	-
Rozpoznanie/(spisanie) aktywów z tytułu podatku odroczonego	(782)	(718)	(2 023)
Różnice trwałe wynikające z transakcji przejęcia grupy aktywów nie będących połączeniem jednostek	(1 446)	(4 514)	(3 780)
Pozostałe przychody/(koszty) niepodatkowe	(1 089)	2 417	2 131
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	679	3 113	-
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 19,6% (2024: 19,8%, 2023: 19,7%)	(80 945)	(61 564)	(91 686)
Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym wyniku finansowym	**(80 945)**	**(61 564)**	**(91 686)**

13.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Zapasy i zaliczki od klientów	Nieruchomości inwestycyjne – wycena do WG	Odsetki od pożyczek i kredytów	Rozliczenia międzyokre-sowe i rezerwy	Straty podatkowe	Znaki towarowe	Pochodne instrumenty finansowe	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Zobowiązania z tytułu leasingu	Pozostałe	Razem
Aktywa/(rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2022 roku	**(139 854)**	**(43 709)**	**46 426**	**14 745**	**38 072**	**11 529**	**(6 274)**	**(20 532)**	**20 572**	**11 285**	**(67 740)**
Korzyść podatkowa/ (obciążenie podatkowe):											
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	(17 036)	2 362	5 705	3 256	(16 053)	(2 427)	2 703	1 677	(1 733)	15 587	**(5 959)**
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	2 206	-	-	-	**2 206**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku zbycia udziałów w jednostce zależnej i utworzenia wspólnych przedsięwzięć, netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 356)	**(1 356)**
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Aktywa/(rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2023 roku	**(156 890)**	**(41 347)**	**52 131**	**18 001**	**22 019**	**9 102**	**(1 365)**	**(18 855)**	**18 839**	**25 516**	**(72 849)**
Korzyść podatkowa/ (obciążenie podatkowe):											
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	50 486	(3 737)	(3 216)	2 612	(6 998)	(2 427)	(37)	(739)	782	2 195	**38 921**
- ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	-	-	-	-	-	964	-	-	-	**964**
Usunięcie Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wyniku zbycia udziałów w jednostce zależnej i utworzenia wspólnych przedsięwzięć, netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2 651)	**(2 651)**
Transfery	(3 058)	3 058	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Aktywa/(rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2024 roku	**(109 462)**	**(42 026)**	**48 915**	**20 613**	**15 021**	**6 675**	**(438)**	**(19 594)**	**19 621**	**25 060**	**(35 615)**
Korzyść podatkowa/ (obciążenie podatkowe):											
- wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie	(37 471)	(22 246)	20 965	(6 893)	7 591	(2 427)	438	(2 677)	2 657	2 891	**(37 172)**
Korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40)	**(40)**
Aktywa /(rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku objecia kontroli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	390	**390**
Transfery	(11 581)	11 581	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Aktywa/(rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2025 roku	**(158 514)**	**(52 691)**	**69 880**	**13 720**	**22 612**	**4 248**	**-**	**(22 271)**	**22 278**	**28 301**	**(72 437)**

Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**100 875**	**83 437**	**67 749**
- Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**(173 312)**	**(119 052)**	**(140 598)**
	(72 437)	**(35 615)**	**(72 849)**

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, Grupa posiadała niewykorzystane straty podatkowe w wysokości 840 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 1 127 tys. PLN, 31 grudnia 2023 roku: 1 147 tys. PLN), z czego ostatnie które można odliczyć od przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu w spółkach, w których powstały, wygasają z dniem 31 grudnia 2030 roku. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie zostały rozpoznane w zakresie tych strat, ponieważ nie mogą zostać odliczone od zysków podlegających opodatkowaniu w innych jednostkach Grupy, a powstały w jednostkach Grupy, w których na dany moment nie ma pewności co do możliwości ich odzyskania w dającej się przewidzieć przyszłości. Jeżeli Grupa mogłaby rozpoznać wszystkie nierozpoznane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, zysk Grupy zwiększyłby się o 160 tys. PLN. (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 214 tys. PLN, 31 grudnia 2023 roku: 218 tys. PLN).

14. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w ciągu tego okresu.

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	317 778	250 936	373 827
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	289 401 199	289 401 199	289 401 199
Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)	**1,10**	**0,87**	**1,29**

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, nie było żadnych instrumentów rozwadniających.

15. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

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

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

Zarząd ROBYG S.A. zarekomendował, aby zysk netto wypracowany przez Spółkę w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2025 roku, został przeznaczony na kapitał zapasowy (ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zysków zatrzymanych).

Za lata zakończone: 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku, Grupa nie zadeklarowała dywidend oraz zaliczek na poczet dywidendy dla akcjonariuszy niekontrolujących.

16. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	Środki transportu	Prawo do użytkowania pojazdów (1)	Budynki i budowle	Prawo do użytkowania powierzchni biurowej (1)	Maszyny, urządzenia i inne aktywa	Razem
Koszt na dzień 1 stycznia 2025 roku	474	4 692	10 966	27 953	4 578	48 663
Nabycia	10	4 594	1 266	1 157	952	7 979
Zbycia i likwidacje	(754)	(1 470)	(3 899)	(360)	(116)	(6 599)
Pozostałe	2 535	(1 933)	(99)	-	(56)	447
Koszt na dzień 31 grudnia 2025 roku	2 265	5 883	8 234	28 750	5 358	50 490
Łączna wartość umorzeń na dzień 1 stycznia 2025 roku	459	2 306	4 318	10 395	3 948	21 426
Odpis amortyzacyjny za okres	136	1 109	1 072	3 724	774	6 815
Łączna wartość umorzeń dotyczących zbytych i zlikwidowanych środków trwałych	(588)	(1 137)	(932)	(360)	(111)	(3 128)
Pozostałe	1 946	(1 347)	(110)	14	(56)	447
Łączna wartość umorzeń na dzień 31 grudnia 2025 roku	1 953	931	4 348	13 773	4 555	25 560
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2025 roku	**15**	**2 386**	**6 648**	**17 558**	**630**	**27 237**
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2025 roku	**312**	**4 952**	**3 886**	**14 977**	**803**	**24 930**

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku	Środki transportu	Prawo do użytkowania pojazdów (1)	Budynki i budowle	Prawo do użytkowania powierzchni biurowej (1)	Maszyny, urządzenia i inne aktywa	Razem
Koszt na dzień 1 stycznia 2024 roku	1 687	3 683	11 457	26 014	7 659	50 500
Nabycia	-	1 158	2 527	2 490	867	7 042
Zbycia i likwidacje	(1 362)	-	(3 018)	(551)	(3 948)	(8 879)
Pozostałe	149	(149)	-	-	-	-
Koszt na dzień 31 grudnia 2024 roku	474	4 692	10 966	27 953	4 578	48 663
Łączna wartość umorzeń na dzień 1 stycznia 2024 roku	1 606	1 614	5 758	7 365	7 108	23 451
Odpis amortyzacyjny za okres	65	841	1 220	3 581	779	6 486
Łączna wartość umorzeń dotyczących zbytych i zlikwidowanych środków trwałych	(1 361)	-	(2 660)	(551)	(3 939)	(8 511)
Pozostałe	149	(149)	-	-	-	-
Łączna wartość umorzeń na dzień 31 grudnia 2024 roku	459	2 306	4 318	10 395	3 948	21 426
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2024 roku	**81**	**2 069**	**5 699**	**18 649**	**551**	**27 049**
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2024 roku	**15**	**2 386**	**6 648**	**17 558**	**630**	**27 237**

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	Środki transportu	Prawo do użytkowania pojazdów (1)	Budynki i budowle	Prawo do użytkowania powierzchni biurowej (1)	Maszyny, urządzenia i inne aktywa	Razem
Koszt na dzień 1 stycznia 2023 roku	2 357	3 554	10 737	21 287	7 034	44 969
Nabycia	-	185	720	4 727	625	6 257
Zbycia i likwidacje	(726)	-	-	-	-	(726)
Pozostałe	56	(56)	-	-	-	-
Koszt na dzień 31 grudnia 2023 roku	1 687	3 683	11 457	26 014	7 659	50 500
Łączna wartość umorzeń na dzień 1 stycznia 2023 roku	2 052	929	4 679	4 220	6 429	18 309
Odpis amortyzacyjny za okres	197	741	1 079	3 145	679	5 841
Łączna wartość umorzeń dotyczących zbytych i zlikwidowanych środków trwałych	(699)	-	-	-	-	(699)
Pozostałe	56	(56)	-	-	-	-
Łączna wartość umorzeń na dzień 31 grudnia 2023 roku	1 606	1 614	5 758	7 365	7 108	23 451
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2023 roku	**305**	**2 625**	**6 058**	**17 067**	**605**	**26 660**
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2023 roku	**81**	**2 069**	**5 699**	**18 649**	**551**	**27 049**

(1) Na dzień 31 grudnia 2025 roku, wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych będących w posiadaniu spółek Grupy na podstawie umów leasingu wynosiła 19 929 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 19 944 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2023 roku: 20 718 tys. PLN) i dotyczyła: powierzchni biurowych w kwocie 14 977 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 17 558 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2023 roku: 18 649 tys. PLN) oraz pojazdów w kwocie 4 952 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 2 386 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2023 roku: 2 069 tys. PLN), (szczegóły w Nocie 17).

17. LEASING

17.1. Zobowiązania z tytułu umów leasingu – Grupa jako leasingobiorca

a. Grupa użytkuje grunty w ramach prawa wieczystego użytkowania gruntów, dla którego zgodnie z MSSF 16 rozpoznała składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania (prezentowany w pozycji Zapasy i Nieruchomości inwestycyjne w zależności od przeznaczenia danego gruntu) w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące prawa wieczystego użytkowania gruntów zostały wycenione w wartości bieżącej przyszłych nieuniknionych opłat leasingowych za pozostały okres wieczystego użytkowania, zdyskontowanych przy użyciu krańcowej stopy procentowej Grupy. Całość zobowiązania z tytułu leasingu dotycząca wieczystego użytkowania gruntów zaklasyfikowanego do zapasów została ujęta jako krótkoterminowa, ponieważ zostanie w dacie rozpoznania przychodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych zbyta na rzecz klientów w ramach cyklu operacyjnego Grupy.

   Grupa klasyfikuje zobowiązania z tytułu leasingu, które zostaną uregulowane lub przeniesione na nabywcę lokalu w trakcie cyklu operacyjnego, jako krótkoterminowe, pomimo iż okres ten przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego (szczegóły dotyczące cyklu operacyjnego w Nocie 21).

b. Grupa jest stroną długoterminowych umów najmu powierzchni biurowych (biura administracyjne i biura sprzedaży), które zostały zaklasyfikowane jako leasing, w wyniku zastosowania wymogów MSSF 16 (szczegóły w Nocie 16).

c. Grupa użytkuje samochody na podstawie umów, które zostały zaklasyfikowane jako leasing (szczegóły w Nocie 16). Podstawowe informacje dotyczące tych umów leasingowych są następujące:

- łączna początkowa wartość aktywów będących przedmiotem leasingu zgodnie z umowami leasingu wynosi 5 883 tys. PLN,
- wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres od 3 do 4 lat,
- wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają korzystną opcję wykupu przedmiotu leasingu.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Grupy z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2025 roku, na dzień 31 grudnia 2024 roku i na dzień 31 grudnia 2023 roku:

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu, w tym:			
Prawo użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do zapasów	57 712	64 044	57 376
Zobowiązania z tytułu wynajmu powierzchni biurowych	3 427	3 138	2 734
Leasing pojazdów	798	1 504	1 409
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowego, w tym:			
Prawo użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych	39 574	19 138	21 143
Zobowiązania z tytułu wynajmu powierzchni biurowych	12 297	14 883	16 073
Leasing pojazdów	3 444	561	419
Razem zobowiązania z tytułu leasingu	**117 252**	**103 268**	**99 154**

17.2. Zobowiązania z tytułu umów leasingu – Grupa jako leasingodawca

Grupa, jako leasingodawca, zawarła umowy leasingu dotyczące jej portfela nieruchomości inwestycyjnych oraz pozostałych nieruchomości. Umowy te zostały zawarte na okresy wynoszące zazwyczaj od 1 do 3 lat. Leasing został zaklasyfikowany jako leasing operacyjny.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku jak i na dzień 31 grudnia 2023 roku, przyszłe należne minimalne opłaty leasingowe wynikające z nieodwoływalnych umów leasingu przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
W okresie 1 roku	6 251	7 055	2 503
W okresie od 1 do 5 lat	1 769	6 868	2 588
W okresie powyżej 5 lat	321	402	-
Razem	**8 341**	**14 325**	**5 091**

18. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

18.1. Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych

	2025	2024	2023
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	**680 224**	**453 200**	**517 050**
Zysk z przeszacowania (1)	124 757	19 867	57 615
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych (2)	246 617	321 417	-
Przeniesienie z zapasów (3)	-	9 986	4 564
Przeniesienie do zapasów (4)	(77 611)	(48 270)	(118 585)
Zbycie gruntów (szczegóły w Nocie 20.2)	(98 274)	-	-
Zbycie lokali użytkowych (5)	-	(755)	(6 857)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (szczegóły w Nocie 36)	-	(78 356)	-
Dodatkowe koszty poniesione w okresie	6 486	5 140	4 119
Zastosowanie MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów) (6)	20 436	(2 005)	(4 706)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia:	**902 635**	**680 224**	**453 200**
Nieruchomości inwestycyjne	**863 061**	**661 086**	**432 057**
Wpływ zastosowania MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów)	39 574	19 138	21 143

(1) Całkowitą wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2025 roku, na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku (jak i w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku) nie było przeniesień między poziomami hierarchii wartości godziwej wynikających z ponownej oceny klasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych do poszczególnych poziomów.

(2) W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa podpisała umowy nabycia gruntów zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości 246 617 tys. PLN (321 417 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku) (szczegóły w Nocie 20.1).

(3) W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa nie zawarła umów najmu lokali użytkowych wcześniej zaklasyfikowanych jako zapasy (w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku zawarto takie umowy).

(4) W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektów deweloperskich na gruntach wcześniej zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne.

(5) W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa zawarła ostateczną umowę zbycia lokalu użytkowego zlokalizowanego w Warszawie za kwotę 938 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa zawarła ostateczne umowy zbycia lokali użytkowych zlokalizowanych w Warszawie za łączną kwotę 12 031 tys. PLN). Przychody ze sprzedaży z tytułu zbycia wyżej wymienionych nieruchomości inwestycyjnych zostały pomniejszone o koszt własny sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych w łącznej kwocie 755 tys. PLN w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku (6 857 tys. PLN w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku) (szczegóły w Nocie 10.1).

(6) Zmiana obejmuje zwiększenie w odniesieniu do nowo nabytych gruntów oraz aktualizacji wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jak również zmniejszenie w wyniku reklasyfikacji gruntów z pozycji nieruchomości inwestycyjnych do pozycji zapasów.

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

18.2. Podstawa wyceny i metody wyceny

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

Stosowane techniki wyceny

Metoda rezydualna

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

Metoda transakcji porównywalnych

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

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

Nieruchomość	Metoda wyceny (8)	Wartość godziwa na:			Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony:		
		31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Śródmieście) (1)	Metoda rezydualna	63 742	98 281	98 281	6 301	-	23 145
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Bemowo)	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	1 438	1 438	1 438	-	-	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Ostrów Tumski) (2)	Metoda rezydualna/Metoda transakcji porównywalnych	184 553	120 534	128 660	64 019	17 963	21 268
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Nowy Port) (3)	Metoda rezydualna	-	29 001	50 597	-	1 904	9 628
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Zaspa) (4)	Metoda transakcji porównywalnych	-	-	18 500	-	-	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Piątkowo) (5)	Metoda transakcji porównywalnych / Metoda rezydualna	53 800	51 324	51 324	10 246	-	3 574
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Wilanów)	Metoda transakcji porównywalnych	246 700	-	-	1 523	-	-
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Włochy)	Metoda transakcji porównywalnych	59 500	55 450	55 450	4 050	-	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Nowe Miasto)	Metoda transakcji porównywalnych	30 001	26 710	26 557	3 240	-	-
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Ochota)	Metoda transakcji porównywalnych	192 100	253 065	-	29 634	-	-

Nieruchomość	Metoda wyceny (8)	Wartość godziwa na:			Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony:		
		31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Oliwa) (6)	Metoda transakcji porównywalnych	28 728	22 784	-	5 744	-	-
Lokale przeznaczone na wynajem	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	2 499	2 499	1 250	-	-	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Oliwa) (6) – przeznaczona do sprzedaży	Metoda transakcji porównywalnych	49 472	45 568	-	3 904	-	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Nowy Port) (3) - przeznaczona do sprzedaży	Metoda rezydualna	-	23 500	-	-	-	-
Lokal na wynajem w Warszawie – przeznaczony do sprzedaży (7)	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	-	9 288	-	4 944	-	-
Razem		**912 533**	**739 442**	**432 057**	**133 605**	**19 867**	**57 615**
Nieruchomości inwestycyjne - razem		**863 061**	**661 086**	**432 057**	**124 757**	**19 867**	**57 615**
Nieruchomości sklasyfikowane jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży - razem		**49 472**	**78 356**	**-**	**8 848**	**-**	**-**

(1) W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, Grupa rozpoczęła realizację kolejnych części projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 40 840 tys. PLN, natomiast w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku: 44 065 tys. PLN).

(2) W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa rozpoczęła realizację kolejnej części projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 29 765 tys. PLN).

(3) W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 29 001 tys. PLN). Na dzień 31 grudnia 2024 roku, część wartości nieruchomości gruntowej została przeniesiona do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 23 500 tys. PLN (szczegóły w Nocie 36). W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa rozpoczęła realizację części projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 23 482 tys. PLN).

(4) W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 18 500 tys. PLN).

(5) W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 7 770 tys. PLN).

(6) Na dzień 31 grudnia 2024 roku, część nieruchomości gruntowych została przeniesiona do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 45 568 tys. PLN (szczegóły w Nocie 36).

(7) W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, jeden z lokali został przeniesiony do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 9 288 tys. PLN (szczegóły w Nocie 36). Transakcja jego sprzedaży została sfinalizowana w trakcie 2025 roku.

(8) Zastosowane dla poszczególnych nieruchomości metody wyceny są spójne we wszystkich trzech latach sprawozdawczych. Jedynie roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, wycena części nieruchomości gruntowej w Poznaniu w dzielnicy Ostrów Tumski przeprowadzona została metodą pozostałościową, a część metodą porównawczą, podczas gdy w latach zakończonych 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku wycena całego gruntu przeprowadzona była metodą pozostałościową.

Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku wyniosły 6 609 tys. PLN (4 205 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, 6 457 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku).

18.3. Dane wejściowe do wyceny wartości godziwej

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

Dane obserwowalne

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

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

Dane nieobserwowalne

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

Metoda rezydualna:

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

Metoda transakcji porównywalnych:

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

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

31 grudnia 2025 roku:

Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Wartości
Metoda rezydualna	Średnie ceny sprzedaży (1)	13 832 – 16 847 PLN/m^2
	Koszty budowy, infrastruktury i projektu architektonicznego (1)	7 625 – 7 800 PLN/m^2
	Stopa dyskontowa (1)	7,75% - 7,90%
Metoda transakcji porównywalnych	Średnia cena ze skorygowanych cen transakcyjnych	1 735 – 7 246 PLN/m2

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

31 grudnia 2024 roku:

Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Wartości
Metoda rezydualna	Średnie ceny sprzedaży (1)	13 203 – 15 662 PLN/m^2
	Koszty budowy, infrastruktury i projektu architektonicznego (1)	7 300 – 7 750 PLN/m^2
	Stopa dyskontowa (1)	7,00% - 8,15%
Metoda transakcji porównywalnych	średnia cena ze skorygowanych cen transakcyjnych	1 654 - 3 669 PLN/m2

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

31 grudnia 2023 roku:

Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Wartości
Metoda rezydualna	Średnie ceny sprzedaży (1)	13 056 – 15 357 PLN/m^2
	Koszty budowy, infrastruktury i projektu architektonicznego (1)	7 000 – 7 750 PLN/m^2
Metoda transakcji porównywalnych	średnia cena ze skorygowanych cen transakcyjnych	1 610 - 3 378 PLN/m^2

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

18.4. Analiza wrażliwości

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

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

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

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

Tabela poniżej przedstawia wpływ zmian nieobserwowalnych danych wejściowych na wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych wycenianych metodą pozostałościową w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku:

	Średnie ceny sprzedaży (zmiana wartości)		Koszty budowy (zmiana wartości)		Stopa dyskontowa (zmiana wartości)	
	-5%	**+5%**	**-5%**	**+5%**	**- 25 pb.**	**+ 25 pb.**
31 grudnia 2025	(48 400)	48 400	33 800	(33 800)	8 800	(8 800)
31 grudnia 2024	(67 800)	67 800	48 000	(48 000)	11 400	(11 400)
31 grudnia 2023	(87 700)	87 700	57 200	(57 200)	n/a	n/a

Tabela poniżej przedstawia wpływ zmiany nieobserwowalnych danych wejściowych na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych wycenianych metodą transakcji porównywalnych w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku:

	Zmiana ceny średniej (zmiana wartości)	
	-5%	**+5%**
31 grudnia 2025	(38 815)	38 815
31 grudnia 2024	(11 855)	11 855
31 grudnia 2023	(13 685)	13 685

19. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

19.1. Wartość firmy

Wartość bilansowa wartości firmy na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiła 21 488 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 21 488 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2023 roku: 21 488 tys. PLN).

Test na utratę wartości wartości firmy przeprowadzono na każdy dzień bilansowy prezentowany w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych. Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku nie odnotowano utraty wartości wartości firmy.

Wartość firmy jest alokowana do poszczególnych segmentów operacyjnych, dla których nabyty podmiot świadczy usługi wspierające proces deweloperski (tj. usługi w zakresie organizacji procesu sprzedaży mieszkań wybudowanych przez poszczególne spółki Grupy; zarządzania projektami deweloperskimi i obsługi klienta oraz obsługi księgowo-administracyjnej).

Wartości odzyskiwalne na dzień 31 grudnia 2025 roku, na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na 31 grudnia 2023 roku ustalono wyliczając wartości użytkowe na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych w okresie 5-letnim. Stopa dyskonta (przed opodatkowaniem) zastosowana do przepływów pieniężnych wynosi 10% (w 2024 roku: 15,4%, w 2023 roku: 13,2%) a przepływy pieniężne po upływie okresu 5 lat są ekstrapolowane z zastosowaniem stopy wzrostu wynoszącej 2,6% (w 2024 roku oraz w 2023 roku: 3,5%), co jest szacowaną średnią długoterminową stopą wzrostu dla sektora budownictwa mieszkaniowego.

Wyliczenie wartości użytkowej jest najbardziej podatne na założenia dotyczące:

- marży brutto jako szacowanej wartości przychodów ze świadczenia usług opisanych powyżej pomniejszonych o związane z nimi szacowane koszty,
- stopy dyskonta oraz stopy wolnej od ryzyka (stopy zwrotu z pięcioletnich obligacji rządowych), lecz uwzględnia również szacunki Zarządu dotyczące ryzyka specyficznego dla powyższych usług,
- stopy wzrostu przyjętej przy ekstrapolacji przepływów pieniężnych poza okres prognozy opartej na publikowanych analizach sektorowych oraz szacunkach Zarządu.

19.2. Inne wartości niematerialne

	2025	2024	2023
Wartość brutto na dzień 1 stycznia	5 672	5 332	4 992
Zwiększenia	84	1 185	340
Zmniejszenia i likwidacje	-	(845)	-
Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia	5 756	5 672	5 332
Umorzenie na dzień 1 stycznia	4 545	4 997	4 411
Odpis amortyzacyjny za okres	625	393	586
Likwidacje	-	(845)	-
Umorzenie na dzień 31 grudnia	5 170	4 545	4 997
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	**1 127**	**335**	**581**
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia	**586**	**1 127**	**335**

20. NABYCIE I ZBYCIE GRUNTÓW

20.1. Nabycia gruntów

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa zawarła z podmiotami powiązanymi i niepowiązanymi transakcje nabycia gruntów położonych w Gdańsku, Gdyni, Warszawie i Wrocławiu w łącznej kwocie nabycia wynoszącej 653 675 tys. PLN. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa dokonała transakcji nabycia gruntów zlokalizowanych w Gdańsku, Gdyni, Warszawie i Wrocławiu w łącznej kwocie nabycia wynoszącej 692 526 tys. PLN, natomiast w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa dokonała transakcji nabycia gruntów zlokalizowanych w Gdańsku i Warszawie w łącznej kwocie nabycia wynoszącej 88 135 tys. PLN.

Nabyte grunty o wartości 407 058 tys. PLN (371 109 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku oraz 88 135 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku) zostały zakwalifikowane jako Zapasy, natomiast grunty o wartości 246 617 tys. PLN zostały zakwalifikowane jako Nieruchomości inwestycyjne (ze względu na brak w pełni sprecyzowanych planów inwestycyjnych) w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2025 roku (321 417 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, 0 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku).

20.2. Zbycie gruntów

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa zawarła ostateczne umowy sprzedaży gruntów położonych w Warszawie i Gdańsku, zaklasyfikowanych jako zapasy, z podmiotami powiązanymi i niepowiązanymi (w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa nie zbywała gruntów zaklasyfikowanych jako zapasy, natomiast w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa zawarła ostateczne umowy sprzedaży gruntów położonych w Warszawie). Przychody ze sprzedaży tych gruntów oraz poniesionych nakładów w łącznej kwocie zbycia wynoszącej 23 549 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku: 44 350 tys. PLN) zostały zaprezentowane w pozycji Przychody ze sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Koszt własny sprzedanych gruntów i nakładów rozpoznany przez Grupę wyniósł 17 433 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku: 19 249 tys. PLN) (szczegóły w Notach 10.1 i 11). W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024 roku Grupa nie zbyła gruntów klasyfikowanych jako zapasy.

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa zawarła z podmiotem niepowiązanym ostateczną umowę dotyczącą zbycia gruntu, zaklasyfikowanego jako nieruchomości inwestycyjne, położonego w Warszawie za łączną kwotę 100 146 tys. PLN (zaliczka na poczet sprzedaży tego gruntu była otrzymana w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku w kwocie 60 059 tys. PLN). Przychody ze sprzedaży dotyczące zbycia gruntu były równe wartości bilansowej gruntu, ponieważ nieruchomość ta wyceniona została według wartości godziwej, w związku z czym w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku nie ujęto zysku/straty z tytułu tej transakcji.

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

21. ZAPASY

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Aktywa obrotowe			
Grunty przeznaczone pod zabudowę	1 039 086	1 048 018	654 013
Produkcja w toku	1 132 045	585 254	616 199
Wyroby gotowe	283 079	151 443	566 895
Zaliczki na poczet usług budowlanych	12 155	13 041	18 427
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	**2 466 365**	**1 797 756**	**1 855 534**

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Grupa nie dokonała ani nie odwróciła jakiegokolwiek odpisu dotyczącego utraty wartości lub odpisu możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto w odniesieniu do wartości zapasów.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku kwota 57 712 tys. PLN (31 grudnia 2024 roku: 64 044 tys. PLN, 31 grudnia 2023 roku: 57 376 tys. PLN) ujęta w ramach pozycji Gruntów przeznaczonych pod zabudowę dotyczyła prawa wieczystego użytkowania gruntów wynikającego z zastosowania MSSF 16 (szczegóły w Nocie 17.1).

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

Cykl operacyjny projektu deweloperskiego składa się z kilku etapów. Rozpoczyna się od nabycia nieruchomości gruntowej, na której realizowany będzie dany projekt deweloperski. Następnie obejmuje on prace projektowe, uzyskanie wszelkich niezbędnych zezwoleń, uzgodnień i decyzji oraz pozwolenia na budowę, po czym ma miejsce etap budowy zakończony uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie. Cykl kończy się sprzedażą lokali mieszkalnych i komercyjnych. Cykl operacyjny szacowany jest indywidualnie dla każdego projektu deweloperskiego i trwa średnio od

3 do 5 lat. Grupa aktywuje część kosztów finansowania zewnętrznego bezpośrednio powiązaną ze sfinansowaniem nabycia gruntów oraz nakładów na realizację projektów deweloperskich ujętych jako zapasy. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana w ramach zapasów wyniosła 46 148 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku: 23 661 tys. PLN, w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku: 32 055 tys. PLN). Stopa kapitalizacji w roku 2025 wyniosła 7,3% (w 2024 roku: 8%, w 2023 roku: 5,9%).

22. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

22.1. Inne należności długoterminowe i pozostałe aktywa

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym (szczegóły w Notach 9 oraz 30)	117 086	147 714	153 274
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane	859	844	839
Pozostałe	2 999	3 213	3 328
Inne długoterminowe należności i pozostałe aktywa	**120 944**	**151 771**	**157 441**

Szczegóły dotyczące pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym zostały zaprezentowane w tabeli poniżej:

Pożyczko-dawca	Pożyczko-biorca	Waluta pożyczki	Saldo należności z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych (w tys. złotych)			Termin wymagalności	Oprocentowanie
			na 31 grudnia 2025 roku	na 31 grudnia 2024 roku	na 31 grudnia 2023 roku		
ROBYG S.A.	Affane Sp. z o.o.	PLN	58 386	54 030	54 062	31 maja 2028	6M WIBOR + marża
ROBYG S.A.	Zaspa Project Sp. z o.o.	PLN	-	49 268	58 583	15 grudnia 2028	6M WIBOR + marża
ROBYG S.A.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	PLN	58 700	44 416	40 629	31 maja 2028	6M WIBOR + marża
Razem pożyczki udzielone podmiotom powiązanym			**117 086**	**147 714**	**153 274**		

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

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych	15 098	30 479	32 272
Zaliczki na poczet nabycia gruntów	149 284	132 564	74 691
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	63 051	33 824	13 935
Należności budżetowe	40 367	105 397	19 816
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane	1 946	1 926	2 353
Należności z tytułu weksli otrzymanych od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	8 157	-	-
Pozostałe należności	446	7 192	2 007
Należności ogółem, netto	**278 349**	**311 382**	**145 074**
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w odniesieniu do należności	3 609	5 312	5 272
Należności ogółem, brutto	**281 958**	**316 694**	**150 346**

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i są zazwyczaj otrzymywane w terminie 30 dni.

Zarówno na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku, saldo należności budżetowych stanowiły głównie należności z tytułu VAT związane z transakcjami nabycia gruntów przeprowadzonymi przez Grupę.

Wykazane w ramach należności krótkoterminowych zaliczki na poczet nabycia gruntów dotyczą gruntów, co do których plany inwestycyjne Grupy na datę zapłaty zaliczki nie zostały jeszcze precyzyjnie ustalone (tj. nabyty grunt może być zarówno zaklasyfikowany jako zapasy jak i nieruchomości inwestycyjne), a decyzja w tym zakresie podejmowana jest w dacie nabycia gruntu.

Zmiany w stanie odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności przedstawiają się następująco:

	2025	2024	2023
Na dzień 1 stycznia	**5 312**	**5 272**	**5 097**
Obciążenia za okres	427	419	608
Wykorzystanie	(1 118)	(295)	(182)
Odwrócenie	(1 012)	(84)	(251)
Na dzień 31 grudnia	**3 609**	**5 312**	**5 272**

Tabela poniżej przedstawia strukturę wiekową należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku:

	Razem	Nieprzeter-minowane	Przeterminowane				
			< 30 dni	31 – 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	>180 dni
31 grudnia 2025 roku	88 698	79 799	438	6 112	114	828	1 407
31 grudnia 2024 roku	73 421	66 579	1 068	590	223	981	3 980
31 grudnia 2023 roku	50 567	43 159	3 391	421	618	2 336	642

23. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji:

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	7 334	6 675	5 200
Lokaty krótkoterminowe	131 345	194 455	330 615
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (rachunki VAT)	762	9 628	5 036
Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	**139 441**	**210 758**	**340 851**

24. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE

24.1. Kapitał zakładowy

WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku, kapitał zakładowy Spółki wynosił 28 940 119,90 PLN i dzielił się na 289 401 199 akcji.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku, wszystkie akcje posiadały wartość nominalną wynoszącą 0,10 PLN i zostały w pełni opłacone.

PRAWA AKCJONARIUSZY

Nie istnieją akcje uprzywilejowane w zakresie praw głosu, podziału dywidendy oraz wypłaty kapitału.

AKCJONARIAT

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych, TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH jest 100% akcjonariuszem Spółki.

24.2. Zyski zatrzymane, kapitał rezerwowy oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy

Dywidendy wypłacane są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone zgodnie z MSSF.

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka ma obowiązek tworzenia kapitału rezerwowego na prawdopodobne straty. W związku z powyższym, do tej kategorii kapitałów odpisywana jest kwota 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej do chwili osiągnięcia przez ten kapitał rezerwowy wysokości co najmniej 1/3 kapitału zakładowego jednostki dominującej. Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, kwota kapitału rezerwowego wynosiła 9 647 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, oprócz powyższego, nie istniały żadne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend wynikające z przepisów Kodeksu Spółek Handlowych.

24.3. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

	2025	2024	2023
Na dzień 1 stycznia	**(2 873)**	**(1 926)**	**(661)**
Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych	13 418	(947)	(1 265)
Konwersja pożyczki na kapitał (Krakowska Project Sp. z o.o.) (1)	6 672	-	-
Objęcie kontroli nad Zaspa Project Sp. z o.o.	11 282	-	-
Na dzień 31 grudnia	**28 499**	**(2 873)**	**(1 926)**

(1) W grudniu 2025 roku dokonano konwersji części kapitału pożyczki udzielonej przez Grupę oraz Partnera, w proporcji odpowiadającej posiadanym udziałom (51%/49%) na kapitał spółki Krakowska Project sp. z o.o.

Jak opisano w Nocie 9.3 oraz Nocie 4.1, w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku Grupa, nabyła kontrolę nad spółką Zaspa Project Sp. z o.o., która do dnia nabycia kontroli stanowiła wspólne przedsięwzięcie Grupy wyceniane metodą praw własności.

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa zbyła 49% udziałów w spółce Krakowska Project Sp. z o.o. na rzecz YULA LUX S.À R.L. z siedzibą w Luksemburgu za łączną cenę 2.450 PLN (nie w tysiącach). Na bazie postanowień zawartej pomiędzy Grupą a Partnerem umowy (osąd opisany w Nocie 4.1), Grupa utrzymuje kontrolę nad spółkami Krakowska Project Sp. z o.o. oraz Zaspa Project Sp. z o.o.

Skrócone informacje finansowe dotyczące kontrolowanych przez Grupę projektów, realizowanych z Partnerami przedstawiono w tabelach poniżej:

	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)	Krakowska Project Sp. z o.o. (projekt we Wrocławiu)
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2025 roku
Udział niekontrolujący (%)	**49%**	**49%**
Aktywa trwałe	501	729
Aktywa obrotowe, w tym:	122 687	182 288
Zapasy	*121 826*	*173 553*
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	104 843	148 030
Pożyczki od podmiotów powiązanych	*104 843*	*132 748*
Kredyty bankowe	-	*15 552*
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	2 036	24 470
Zaliczki otrzymane od klientów	*1 944*	*18 719*
Aktywa netto	**16 309**	**10 517**
Aktywa netto przypadające na udziały niekontrolujące	11 261	6 110
Przychody ze sprzedaży	-	-
Zysk/(strata) netto	(42)	(1 151)
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowity dochód netto za okres	**(42)**	**(1 151)**
Przypadający na udziały niekontrolujące	(21)	(564)

	ROBYG 28 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)		
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Udział niekontrolujący (%)	**49%**	**49%**	**49%**
Aktywa trwałe	-	1 417	964
Aktywa obrotowe, w tym:	37 230	90 032	26 834
Zapasy	*12 926*	*77 650*	*26 581*
Rezerwy na zobowiązania, w tym:	5 287	1 459	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	*5 287*	-	-
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	8	5	30 192
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	*30 192*
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	9 221	95 846	1 537
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	*25 246*	-
Zaliczki otrzymane od klientów	*9 109*	*63 825*	-
Aktywa netto	**22 714**	**(5 861)**	**(3 931)**
Aktywa netto przypadające na udziały niekontrolujące	11 130	(2 873)	(1 926)
Przychody ze sprzedaży	130 177	7	-
Zysk/(strata) netto	28 573	(1 930)	(2 593)
Inne całkowite dochody	-	-	-
Całkowity dochód netto za okres	**28 573**	**(1 930)**	**(2 593)**
Przypadający na udziały niekontrolujące	14 003	(947)	(1 265)

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

31 grudnia 2025 roku		Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania	Razem
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym)	(1)	8,00%	48 984	140 635	**189 619**
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(2)	9,06%	-	115 030	**115 030**
Weksle własne do podmiotów powiązanych	(2)	8,58%	35 557	-	**35 557**
Obligacje	(3)	7,10%	99 556	469 051	**568 607**
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)	(4)	6,70%	3 427	12 297	**15 724**
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)	(4)	7,21%	798	3 444	**4 242**
			188 322	**740 457**	**928 779**

1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę.
2) Szczegóły w Nocie 30.
3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę, która waha się od 2,4% do 2,6%.
4) Szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu zostały przedstawione w Nocie 17.1 niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych.

31 grudnia 2024 roku		Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania	Razem
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym)	(1)	8,47%	109 010	297 606	**406 616**
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(2)	9,95%	8 399	-	**8 399**
Weksle własne do podmiotów powiązanych	(2)	7,93%	6 964	-	**6 964**
Obligacje	(3)	9,40%	60 470	91 179	**151 649**
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)	(4)	6,62%	3 138	14 883	**18 021**
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)	(4)	7,56%	1 504	561	**2 065**
			189 485	**404 229**	**593 714**

1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę.
2) Szczegóły w Nocie 30.
3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę, która waha się od 2,4% do 4,85%.
4) Szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu zostały przedstawione w Nocie 17.1 niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych.

31 grudnia 2023 roku		Średnia ważona efektywna stopa procentowa	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania	Razem
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym)	(1)	8,66%	39 458	-	**39 458**
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(2)	10,62%	-	38 382	**38 382**
Obligacje	(3)	9,54%	101 619	260 718	**362 337**
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)	(4)	6,38%	2 734	16 073	**18 807**
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)	(4)	4,13%	1 409	419	**1 828**
			145 220	**315 592**	**460 812**

1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę.
2) Szczegóły w Nocie 30.
3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę, która waha się od 2,4% do 4,85%.
4) Szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu zostały przedstawione w Nocie 17.1 niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych.

W grudniu 2024 roku, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych (KS NGR), powołany przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, wybrał POLSTR jako rekomendowany indeks mający zastąpić dotychczasowy wskaźnik referencyjny WIBOR. Zgodnie z komunikatem KS NGR z października 2023 roku konwersja na nowy wskaźnik referencyjny zostanie przeprowadzona z końcem 2027 roku.

W odpowiedzi na powyższą reformę wskaźników referencyjnych (reforma IBOR) Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała drugą część zmian do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16. Zmiany odnoszą się do kwestii księgowych, które pojawią się w momencie, gdy instrumenty finansowe oparte na WIBOR przejdą na nowe wskaźniki referencyjne. Zmiany do MSSF i MSR obowiązujące od 1 stycznia 2021 roku, wprowadziły szereg wytycznych i zwolnień, w szczególności praktyczne uproszczenie w przypadku modyfikacji umów wymaganych przez reformę, które będą ujmowane poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej, zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpieczeń, tymczasowe zwolnienie z konieczności identyfikacji komponentu ryzyka, a także obowiązek zamieszczenia dodatkowych ujawnień.

Zarząd Jednostki Dominującej jest w trakcie analizy wpływu powyższych zmian na sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy, a także na zakres informacji prezentowanych w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych. Na dzień 31 grudnia 2025 roku, Grupa nie stosuje alternatywnej stopy referencyjnej w przypadku żadnego z instrumentów finansowych.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku, następujące zabezpieczenia zostały ustanowione bankom przez podmioty z Grupy w związku z zaciągniętymi kredytami bankowymi:

- poręczenia korporacyjne udzielone przez Spółkę lub określone jednostki z Grupy, wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji,
- zastawy rejestrowe i finansowe ustanowione na prawach do rachunków bankowych posiadanych przez określone spółki z Grupy,
- pełnomocnictwo do pobrania kwoty niespłaconego kredytu z rachunków bankowych poręczyciela lub kredytobiorcy,
- pełnomocnictwa do ustanowienia hipotek udzielone przez poręczycieli,
- oświadczenia kredytobiorców o poddaniu się egzekucji do wysokości określonych kwot,
- weksel in blanco wraz z poddaniem się egzekucji,
- cesja wierzytelności wynikających z umów pożyczek zawartych pomiędzy kredytobiorcami a spółkami z Grupy.

Umowy kredytowe zawarte przez Grupę zawierają szereg kowenantów finansowych, do spełnienia których zobowiązane są spółki będące kredytobiorcami. Są to typowe dla tego rodzaju umów zobowiązania Grupy kredytobiorcy lub kredytobiorcy do utrzymania wskaźników takich jak dług netto/kapitał (D/E), dług netto/EBITDA, wskaźnik RTL dla etapów projektów będących w sprzedaży (stosunek prognozowanych przychodów netto pomniejszonych o koszty pozostałe do zapłaty do aktualnego wykorzystania kredytu) czy też wskaźnik ISCR (stosunek EBITDA do kwoty poniesionych kosztów finansowych związanych z finansowaniem zewnętrznym) na określonym poziomie. W przypadku naruszenia kowenantów finansowych, zgodnie z zapisami umów, kredytodawcy mają prawo wezwać kredytobiorcę do naprawy wskaźnika. Kowenanty finansowe w zależności od rodzaju i banku, testowane są co miesiąc lub co kwartał. Grupa nie identyfikuje okoliczności mogących wskazywać na potencjalne trudności w spełnieniu kowenantów w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Zarząd Spółki monitoruje zgodność z kowenantami na bieżąco, aby zapewnić ich spełnienie. Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku, jak również na dzień zatwierdzenia niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych, nie doszło do naruszenia kowenantów finansowych przez żadną ze spółek należących do Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, Grupa posiadała do dyspozycji 428 890 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 1 893 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku: 350 136 tys. PLN) niewykorzystanych przyznanych kredytów bankowych (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym).

25.1. Umowy kredytowe oraz pożyczki udzielone podmiotom należącym do Grupy

Szczegóły dotyczące umów kredytowych zawartych w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu (w tysiącach PLN)	Zmiany
Pekao S.A.	ROBYG S.A.	200 000	Podwyższenie limitu kredytowego do 200 000 tys. PLN
mBank S.A.	ROBYG S.A.	200 000	Podwyższenie limitu kredytowego do 200 000 tys. PLN oraz przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 11 grudnia 2028 roku
Millennium Bank S.A.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	70 000	Podwyższenie limitu kredytowego do 70 000 tys. PLN oraz przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 7 lipca 2027 roku
Santander Bank Polska S.A.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	50 000	Przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 31 lipca 2026 roku
mBank S.A	Affane Sp. z o.o., Zaspa Project Sp. z o.o., Krakowska Project Sp. z o.o.	100 000	Nowa Umowa kredytu odnawialnego na kwotę do 50 000 tys. PLN dla każdej ze spółek lub łącznie 100 000 tys. PLN, o terminie zapadalności do 31 października 2028 roku

Szczegóły dotyczące umów kredytowych zawartych w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu (w tysiącach PLN)	Zmiany
Millennium Bank S.A.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	60 000	Podwyższenie limitu kredytowego do 60 000 tys. PLN oraz przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 7 lipca 2025 roku
Santander Bank Polska S.A.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	50 000	Przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 31 lipca 2025 roku

Szczegóły dotyczące umów kredytowych zawartych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota kredytu (w tysiącach PLN)	Zmiany
mBank S.A.	ROBYG S.A.	150 000	Podwyższenie limitu kredytowego do kwoty 150 000 tys. PLN oraz przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 11 grudnia 2026 roku
Pekao S. A	ROBYG S.A.	150 000	Podwyższenie limitu kredytowego do kwoty 150 000 tys. PLN oraz przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 31 października 2027 roku
Millennium Bank S.A.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	40 000	Przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 7 marca 2024 roku
Santander Bank Polska S.A.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	50 000	Obniżenie limitu kredytowego o 25 000 tys. PLN do 50 000 tys. PLN oraz przedłużenie terminu zapadalności kredytu do 29 marca 2024 roku

25.2. Obligacje

Grupa dokonała emisji następujących serii obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku:

Seria	Data emisji	Liczba obligacji	Wartość nominalna (w tys. PLN)	Stopa procentowa	Data wykupu	Papiery wartościowe
PF	10 stycznia 2025 roku	250 000	250 000	WIBOR 6M + marża	10 stycznia 2029 roku	Niezabezpieczone
PG (1)	7 maja 2025 roku	150 000	150 000	WIBOR 6M + marża	7 maja 2029 roku	Niezabezpieczone
PH (1)	2 października 2025 roku	75 000	75 000	WIBOR 6M + marża	7 maja 2029 roku	Niezabezpieczone

(1) W dniu 17 listopada 2025 roku nastąpiła asymilacja obligacji serii PG oraz PH i od tego dnia obie serie są notowane jako jedna seria PG.

Grupa dokonała wykupu następujących obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku:

Seria	Liczba wykupionych obligacji	Wartość nominalna wykupionych obligacji (w tys. PLN)
PD (1)	150 000	61 800

(1) W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa dokonała całkowitego wykupu 3 000 obligacji Serii PD o wartości nominalnej 1 000 PLN każda oraz częściowego wykupu 147 000 sztuk obligacji tej samej serii, w kwocie 400 PLN za każdą obligację. W konsekwencji, do spłaty pozostaje 147 000 sztuk obligacji serii PD o aktualnej wartości nominalnej 600 PLN każda.

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku nie wyemitowano żadnych nowych obligacji.

Grupa dokonała wykupu następujących obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku:

Seria	Liczba wykupionych obligacji	Wartość nominalna wykupionych obligacji (w tys. PLN)
PC	100 000	100 000
PE	110 000	110 000

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku nie wyemitowano żadnych nowych obligacji.

Grupa dokonała wykupu następujących obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku:

Seria	Liczba wykupionych obligacji	Wartość nominalna wykupionych obligacji (w tys. PLN)
PA	237 093	237 093
PB	60 000	60 000

25.3. Informacje na temat szacowanej i rzeczywistej struktury finansowania

ROBYG S.A., jako emitent obligacji („Emitent"), zgodnie z art. 35 ust. 1a ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („Ustawa o Obligacjach") ma obowiązek publikowania na swojej stronie internetowej szacunkowej struktury finansowania na dany dzień bilansowy. W związku z tym, począwszy od 2023 roku, Spółka co roku na swojej stronie internetowej publikuje szacunkową wartość swoich zobowiązań finansowych oraz strukturę finansowania. Obejmuje ona prognozowaną wartość i procentowy udział oprocentowanych kredytów, pożyczek, obligacji i zobowiązań leasingowych Spółki w łącznej wartości kapitałów własnych i zobowiązań na dany dzień bilansowy. Z uwagi na fakt, że Emitent sporządza zarówno jednostkowe, jak i skonsolidowane sprawozdania finansowe, wymagane jest przedstawienie takich informacji zarówno z perspektywy Emitenta, jak i Grupy.

Ponadto, zgodnie z art. 35 ust. 1b i art. 35 ust. 1c Ustawy o Obligacjach, Spółka i Grupa odpowiednio w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest zobowiązana do wskazania i objaśnienia najważniejszych różnic pomiędzy opublikowanymi prognozami a rzeczywistym poziomem zobowiązań finansowych na dzień bilansowy.

Poniższa tabela przedstawia szacowany i rzeczywisty poziom zobowiązań finansowych Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku:

31 grudnia 2025 roku	Szacunkowa wartość zobowiązań finansowych Grupy	Szacunkowy udział w sumie pasywów Grupy	Wartość zobowiązań finansowych Grupy	Udział w sumie pasywów Grupy	Różnica pomiędzy wartością szacunkową a wartością księgową zobowiązań finansowych	Procentowa różnica pomiędzy wartością szacunkową a wartością księgową zobowiązań finansowych
Zobowiązania finansowe	883 066	21,45%	913 055	21,15%	(29 989)	(3%)

Poniższa tabela przedstawia szacowaną i rzeczywistą strukturę finansowania Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku:

31 grudnia 2025 roku	Szacunkowa wartość zobowiązań finansowych Grupy	Szacunkowy udział w sumie pasywów Grupy	Wartość zobowiązań finansowych Grupy	Udział w sumie pasywów Grupy	Różnica pomiędzy wartością szacunkową a wartością księgową zobowiązań finansowych	Procentowa różnica pomiędzy wartością szacunkową a wartością księgową zobowiązań finansowych
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym)	529 841	12,87%	189 619	4,39%	340 222	64%
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	115 030	2,66%	(115 030)	-
Weksle własne do podmiotów powiązanych	-	-	35 557	0,82%	(35 557)	-
Obligacje	350 725	8,52%	568 607	13,17%	(217 882)	(62%)
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)	2 500	0,06%	4 242	0,10%	(1 742)	(70%)

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, rzeczywiste zobowiązania finansowe Grupy wyniosły 913 055 tys. PLN i były o 3% wyższe od wartości prognozowanej.

Nieznacznie wyższy niż zakładano poziom zadłużenia Grupy był rezultatem przeprowadzenia nowych emisji obligacji serii PF, PG oraz PH o łącznej wartości nominalnej 475 000 tys. PLN (szczegóły w Nocie 25.2) oraz wzrostu zobowiązań z tytułu pożyczek i weksli własnych do podmiotów powiązanych, co było związane z finansowaniem bieżących nakładów na realizowane projekty deweloperskie. Jednocześnie saldo zobowiązań z tytułu kredytów bankowych było niższe niż zakładano o 340 222 tys. PLN, ze względu na ograniczone wykorzystanie przez Grupę dostępnych limitów kredytowych na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Wszystkie powyższe różnice wynikają z decyzji Zarządu, na które wpływ miały warunki rynkowe, tempo i status realizowanych projektów deweloperskich oraz zmiany w planach Grupy.

26. REZERWY

26.1. Rezerwy na sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku saldo rezerw obejmowało:

- rezerwy związane z roszczeniami Wspólnot Mieszkaniowych oraz oczekiwanymi kosztami usunięcia usterek wykrytych w budynkach wybudowanych przez Grupę – łączna wartość rezerwy w tym zakresie wynosiła 6 443 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 6 270 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2023 roku: 2 226 tys. PLN). Łączna wartość roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych dotyczących usunięcia usterek w częściach wspólnych budynków wybudowanych przez Grupę wynosiła na dzień 31 grudnia 2025 roku: 21 504 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 21 608 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2023 roku: 25 572 tys. PLN). W opinii Zarządu Spółki, żądania Wspólnot Mieszkaniowych są znacznie zawyżone, przedwczesne i w przeważającej większości nieuzasadnione z uwagi na to, że w uzasadnionych przypadkach Grupa usuwa na bieżąco stwierdzone wady. Ponadto, pewna część tych żądań zaspokojona będzie na koszt podwykonawców Grupy, którzy wykonywali dotknięte usterkami prace budowlane. Niemniej jednak, po przeprowadzeniu analizy możliwego zakresu i skali prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia w celu usunięcia usterek, jak również ze względu na fakt, że na obecnym etapie nie jest pewne, czy i w jakim stopniu koszty ich usuwania będą pokryte przez podwykonawców, Zarząd Spółki postanowił utworzyć ww. rezerwę na oczekiwane koszty usunięcia stwierdzonych wad,
- pozostałe rezerwy (związane m.in. z roszczeniami klientów i podwykonawców Grupy oraz z opłatami z tytułu wieczystego użytkowania gruntu), które na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosły 25 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 2 390 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2023 roku: 347 tys. PLN).

26.2. Zmiany stanu rezerw

	2025	2024	2023
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	**8 660**	**2 573**	**6 497**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	2 939	6 292	319
Wykorzystane	(3 487)	(12)	(1 019)
Rozwiązane	(1 644)	(193)	(3 224)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	**6 468**	**8 660**	**2 573**
- Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia	6 468	8 660	2 573
- Długoterminowe na dzień 31 grudnia	-	-	-

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

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			
Wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	28 863	4 118	226
Wobec pozostałych podmiotów	89 462	91 535	73 005
	118 325	**95 653**	**73 231**
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych			
Podatek VAT	22 315	22 690	25 622
Podatek dochodowy od osób fizycznych	768	594	33
Pozostałe	1 662	1 389	2 477
	24 745	**24 673**	**28 132**
Pozostałe zobowiązania			
Kaucje od podwykonawców	74 250	63 145	59 642
Zobowiązanie z tytułu zaliczki otrzymanej zgodnie z umową sprzedaży udziałów (szczegóły w Notach 9 i 30)	-	-	15 192
Zobowiązanie z tytułu zaliczki na poczet sprzedaży gruntu do podmiotu niepowiązanego	-	60 312	-
Zobowiązanie z tytułu zaliczki na poczet sprzedaży gruntu do podmiotu powiązanego (szczegóły w Nocie 30)	97 330	56 900	-
Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 30)	3 012	34 392	-
Odroczony zysk na wejściu we wspólne przedsięwzięcia (szczegóły w Nocie 9)	17 682	18 928	18 928
Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów niepowiązanych	280	218	982
	192 554	**233 895**	**94 744**
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	**335 624**	**354 221**	**196 107**
Pozostałe zobowiązania długoterminowe:			
Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa Grupy wynikające z planu motywacyjnego (szczegóły w Nocie 30.4)	-	4 059	2 065
Kaucje od podwykonawców	77 087	70 659	68 804
Pozostałe zobowiązania długoterminowe ogółem	**77 087**	**74 718**	**70 869**

Warunki dokonania zapłaty powyższych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań są następujące:

- Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w Nocie 30 niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych.
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług stanowią zobowiązania nieoprocentowane i są zazwyczaj płatne w terminie 30 dni.
- Pozostałe zobowiązania stanowią zobowiązania nieoprocentowane i kaucje od podwykonawców. Są one zazwyczaj rozliczane w okresie od 1 do 6,5 roku.

28. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	3 264	2 900	2 660
Rezerwa na wynagrodzenia (w tym na wynagrodzenia w stosunku do kluczowych członków kierownictwa Grupy wynikające z planu motywacyjnego - szczegóły w Nocie 30.4)	20 114	10 838	4 309
Rezerwy na koszty ukończenia kontraktów (cost to complete)	41 309	36 607	95 091
Rozliczenie kontraktów długoterminowych zgodnie z procentem ich zaawansowania	14 970	439	-
Pozostałe	7 400	2 678	3 491
	87 057	**53 462**	**105 551**

29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

29.1. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, Grupa nie posiadała istotnych zobowiązań umownych co do nakładów inwestycyjnych dotyczących rzeczowych aktywów, nieruchomości inwestycyjnych i wartości niematerialnych.

29.2. Udzielone poręczenia i gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2025 roku:

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

(1) Gwarancja dobrego wykonania w odniesieniu do świadczeń wykonanych przez spółki z Grupy ROBYG.
(2) Grupa jest poręczycielem płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów i usług zamawianych w szczególności w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy oraz innych usług nabywanych przez Grupę. Udzielone poręczenia stanowią wystawione przez Grupę gwarancje finansowe. Wycena gwarancji finansowych (oczekiwane straty kredytowe) jest nieistotna.
(3) Szczegóły w Nocie 33.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Gwarant	Wykonawca/Klient	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej (1)	34 059	15.10.2021	31.12.2026
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej (1)	9 056	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 500	01.08.2024	31.05.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 000	07.03.2024	31.12.2024
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	3 400	17.07.2024	31.03.2025
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 500	08.08.2024	31.03.2025
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	800	05.08.2024	30.06.2025
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 500	05.09.2024	31.07.2025
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	895	15.05.2023	20.02.2030
ROBYG Construction Sp. z o.o	NP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.	Gwarancja ubezpieczeniowa (3)	11 722	18.01.2024	07.07.2025
ROBYG S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Bemowo	Gwarancja bankowa (3)	1 920	24.09.2024	10.09.2027
ROBYG S.A.	Dom Development S.A.	Gwarancja bankowa (3)	8 058	11.04.2024	30.06.2025
Razem			**76 545**		

(1) Gwarancja dobrego wykonania w odniesieniu do świadczeń wykonanych przez spółki z Grupy ROBYG.
(2) Grupa jest poręczycielem płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów i usług zamawianych w szczególności w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy oraz innych usług nabywanych przez Grupę. Udzielone poręczenia stanowią wystawione przez Grupę gwarancje finansowe. Wycena gwarancji finansowych (oczekiwane straty kredytowe) jest nieistotna.
(3) Szczegóły w Nocie 33.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Gwarant	Wykonawca/Klient	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej (1)	24 310	15.10.2021	30.06.2024
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej (1)	7 020	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	108	28.05.2020	20.02.2030
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	604	28.05.2020	20.02.2030
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	700	16.10.2023	01.07.2024
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	700	16.10.2023	30.04.2024
ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Santander Bank Polska S.A.	Gwarancja bankowa (3)	2 372	11.04.2023	30.06.2024
Razem			**36 949**		

(1) Gwarancja dobrego wykonania w odniesieniu do świadczeń wykonanych przez spółki z Grupy ROBYG.
(2) Grupa jest poręczycielem płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów i usług zamawianych w szczególności w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy oraz innych usług nabywanych przez Grupę. Udzielone poręczenia stanowią wystawione przez Grupę gwarancje finansowe. Wycena gwarancji finansowych (oczekiwane straty kredytowe) jest nieistotna.
(3) Szczegóły w Nocie 33.

30. PODMIOTY POWIĄZANE

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych		Odsetki od weksli własnych (koszty finansowe)	Odsetki od weksli otrzymanych (przychody finansowe)	Odsetki od pożyczek udzielonych (przychody finansowe)
			koszty finansowe	skapitalizowane w okresie			
TAG Immobilien AG (Akcjonariusz)	445 (2)	61	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	143 017 (3)	2 983	-	-	2 444	-	10 707
Grupa Vantage Development S.A. (1)	273 460 (4)	287 687 (6)	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia grupy Vantage Development (1)	26 144 (5)	418	-	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o. (1)	394	-	-	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L (8)	8 (7)	-	6 361	6 197	-	-	-
MAM Projekt Sp. z o.o. (8)	-	-	400	392	-	23	-
Razem	**443 468**	**291 149**	**6 761**	**6 589**	**2 444**	**23**	**10 707**

(1) Jednostka będąca częścią grupy TAG Immobilien AG.
(2) Przychody z refaktur usług audytu, które zostały skompensowane w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(3) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) (obejmuje POC w wartości 5 938 tys. PLN), usług zarządzania projektami, usług księgowych, usług administracyjnych, opłat licencyjnych, opłat marketingowych, usług wsparcia sprzedaży oraz pozostałych usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz przychodów z tytułu refaktur w kwocie 2 343 tys. PLN, które w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(4) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) (obejmuje POC w wartości 8 594 tys. PLN), usług zarządzania projektami, usług księgowych i HR, usług administracyjnych, usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych oraz pozostałych usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów. Ponadto, przychody w kwocie 10 977 tys. PLN dotyczyły sprzedaży gruntów i nakładów zaklasyfikowanych jako zapasy, natomiast przychody w kwocie 23 500 tys. PLN dotyczyły sprzedaży gruntu zaklasyfikowanego jako aktywa przeznaczone do sprzedaży. Kwota 1 051 tys. PLN stanowi przychody z tytułu refaktur, które w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(5) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych i usług księgowych świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz przychodów z tytułu refaktur w kwocie 40 tys. PLN, które w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(6) Zakupy od podmiotów powiązanych dotyczyły nabytych gruntów w kwocie 249 887 tys. PLN oraz nakładów na nabyty grunt w kwocie 32 003 tys. PLN, zakwalifikowanych jako zapasy.
(7) Przychody od podmiotu powiązanego stanowiły przychody z tytułu refaktur, które w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(8) Partner w projektach deweloperskich (szczegóły w nocie 9).

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Zobowiązania z tytułu leasingu	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Weksle otrzymane od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Weksle własne do podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone
TAG Immobilien AG (Akcjonariusz)	-	-	4	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	113	41	15 182	-	-	35 557	117 086
Grupa Vantage Development S.A. (1)	128 954	1 113	43 476	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.	-	-	1	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia grupy Vantage Development (1)	138	-	4 388	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L (2)	-	-	-	-	115 030	-	-
MAM Projekt Sp. z o.o. (2)	-	-	-	8 157	-	-	-
Razem	**129 205**	**1 154**	**63 051**	**8 157**	**115 030**	**35 557**	**117 086**

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

(2) Partner w projektach deweloperskich (szczegóły w nocie 9)

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych		Odsetki od weksli własnych (koszty finansowe)	Odsetki od weksli otrzymanych (przychody finansowe)	Odsetki od pożyczek udzielonych (przychody finansowe)
			koszty finansowe	skapitalizowane w okresie			
TAG Immobilien AG (Akcjonariusz)	431 (2)	-	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	83 588 (3)	531	-	-	632	131	14 033
Grupa Vantage Development S.A. (1)	83 836 (4)	27 861 (5)	-	-	-	-	-
Port Popowice Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (1)	1 604 (6)	-	-	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o. (1)	3 205 (7)	-	-	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L (8)	-	-	470	470	-	-	-
MAM Projekt Sp. z o.o. (8)	-	-	919	881	-	-	-
Razem	**172 664**	**28 392**	**1 389**	**1 351**	**632**	**131**	**14 033**

(1) Jednostka będąca częścią grupy TAG Immobilien AG.
(2) Przychody z refaktur usług audytu, które zostały skompensowane w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(3) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) (obejmuje POC w wartości 157 tys. PLN), usług zarządzania projektami, usług księgowych, usług administracyjnych, opłat licencyjnych, opłat marketingowych, usług wsparcia sprzedaży oraz pozostałych usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz przychodów z tytułu refaktur nakładów inwestycyjnych w kwocie 5 183 tys. PLN, które w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(4) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) (obejmuje POC w wartości 282 tys. PLN), usług zarządzania projektami, usług księgowych, usług administracyjnych, opłat marketingowych, usług wsparcia sprzedaży oraz pozostałych usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów. Kwota 533 tys. PLN stanowi przychody z tytułu refaktur, które w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(5) Zakupy od podmiotów powiązanych dotyczyły nabytych gruntów w kwocie 21 400 tys. PLN oraz nakładów na nabyty grunt w kwocie 3 124 tys. PLN.
(6) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz przychodów z tytułu refaktur w kwocie 2 tys. PLN, które w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(7) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz przychodów z tytułu refaktur w kwocie 2 tys. PLN, które w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(8) Partner w projektach deweloperskich (szczegóły w nocie 9).

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

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

(1) Dotyczy otrzymanej zaliczki na poczet sprzedaży gruntu zaklasyfikowanego jako zapasy w kwocie 56 900 tys. PLN, zaliczki na poczet wykonania robót budowlanych w kwocie 34 392 tys. PLN oraz pozostałych zobowiązań w kwocie 3 989 tys. PLN.
(2) Partner w projektach deweloperskich (szczegóły w nocie 9).

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych i weksli własnych		Odsetki od pożyczek udzielonych (przychody finansowe)
			koszty finansowe	skapitalizowane w okresie	
TAG Immobilien AG (Akcjonariusz)	508 (1)	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	7 250 (2)	128	-	-	7 856
Vantage Development S.A. (3)	13 715 (4)	14 972 (5)	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o. (3)	1 629 (6)	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L (7)	-	-	1 702	1 702	-
MAM Projekt Sp. z o.o. (7)	-	-	1 126	961	-
Razem	**23 102**	**15 100**	**2 828**	**2 663**	**7 856**

(1) Przychody z refaktur usług audytu, które zostały skompensowane w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(2) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług księgowych, administracyjnych oraz pozostałych usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz refaktury nakładów inwestycyjnych w kwocie 6 306 tys. PLN, które zostały skompensowane w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych z kosztami z tego tytułu.
(3) Podmiot wchodzący w skład Grupy TAG Immobilien AG.
(4) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa), usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych pozostałych usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów. Przychody z tytułu refaktur w kwocie 490 tys. PLN zostały skompensowane w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(5) Zakupy dotyczyły kosztu nabytego gruntu zakwalifikowanego jako zapasy w kwocie 12 948 tys. PLN, nakładów związanych z nabytym gruntem w kwocie 1 458 tys. PLN, wynajmu powierzchni biurowej i samochodów w kwocie 458 tys. PLN oraz innych kosztów w kwocie 108 tys. PLN.
(6) Przychody dotyczyły usług wsparcia sprzedaży.
(7) Partner w projektach deweloperskich (szczegóły w nocie 9).

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Pożyczki udzielone
TAG Immobilien AG (Akcjonariusz)	-	397	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	-	935	-	153 274
Vantage Development S.A.	219	10 947	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.	7	1 656	-	-
Yula Lux S.A.R.L (2)	15 192 (1)	-	27 903	-
MAM Projekt Sp. z o.o. (2)	-	-	10 479	-
Razem	**15 418**	**13 935**	**38 382**	**153 274**

(1) Dotyczy zaliczki otrzymanej w związku z zawarciem umowy sprzedaży udziałów (szczegóły w Notach 9 oraz 27).
(2) Partner w projektach deweloperskich (szczegóły w nocie 9).

30.1. Jednostka dominująca

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, podmiotem dominującym Spółki jest TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, Niemcy (podmiot należący do Grupy TAG Immobilien AG). Akcje TAG Immobilien AG są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych we Frankfurcie. Akcjonariat TAG jest rozproszony.

30.2. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

30.3. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań zawartych pomiędzy podmiotami Grupy a członkami Zarządów spółek Grupy (w tym wspólnych przedsięwzięć) w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku wyniosła 7 935 tys. PLN (w tym VAT), w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku wyniosła 7 665 tys. PLN (w tym VAT), a w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku wyniosła 18 142 tys. PLN (w tym VAT).

30.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE CZŁONKOM ZARZĄDU ORAZ CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zarząd ROBYG S.A.			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	945	900	901
Umowy o świadczenie usług	10 517	8 641	8 551
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	312	313	322
Umowy o świadczenie usług	8 550	7 137	7 193
Zarządy i Rady Nadzorcze spółek zależnych			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	3 887	3 430	3 057
Umowy o świadczenie usług	5 845	4 866	5 460
Razem	**30 056**	**25 287**	**25 484**

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe) w stosunku do członków Zarządów i Rad Nadzorczych spółek z Grupy wyniosły 18 410 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosły 12 422 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosły 10 327 tys. PLN), z czego zobowiązania wynikające z długo- i krótkoterminowego planu motywacyjnego obowiązującego w Grupie dla wybranych członków kadry zarządzającej i Rad Nadzorczych spółek z Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosły 16 288 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosły 11 651 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku 4 891 tys. PLN) (szczegóły w Notach 27 i 28).

31. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa należą: kredyty bankowe, pożyczki, środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe, obligacje, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu dostaw i usług, leasing oraz instrumenty pochodne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest zarządzanie finansowaniem działalności Grupy. Grupa była również stroną transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP), celem której było zabezpieczenie Grupy przed ryzykiem zmiany stóp procentowych oraz ustabilizowanie kosztów finansowych Grupy (szczegóły w Nocie 32.1). Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak pożyczki oraz należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Zasadą stosowaną przez Grupę jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd ROBYG S.A. weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka (zasady te zostały w skrócie omówione poniżej). Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące posiadanych przez nią instrumentów finansowych. Zasady rachunkowości Grupy dotyczące instrumentów pochodnych zostały omówione w Nocie 7.12. Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko walutowe, gdyż większość przychodów i kosztów Grupy rozliczana jest w złotych polskich, podobnie jak finansowanie Grupy.

31.1. Ryzyko stopy procentowej

Ekspozycja Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim zobowiązań finansowych oraz aktywów finansowych.

Istotna część ryzyka stopy procentowej jest związana z zadłużeniem Grupy. Całe zadłużenie jest oprocentowane według zmiennej stopy procentowej (opartej o WIBOR). Szczegóły dotyczące kredytów, pożyczek oraz obligacji Grupy zostały przedstawione w Nocie 25.

Historycznie Grupa zawierała transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP), które w znaczny sposób zmniejszyły narażenie Grupy na ryzyko zmiany stóp procentowych. Ostatni wpływ tych transakcji miał miejsce w 2025 roku (szczegóły w Nocie 32.1).

Reforma IBOR spowoduje zmianę w podstawie ustalania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, związanych z danym składnikiem aktywów finansowych lub zobowiązaniem finansowym. W ramach praktycznego uproszczenia Grupa zastosuje paragraf B5.4.5 MSSF 9 w celu ujęcia zmiany podstawy ustalania przepływów pieniężnych wynikających z umowy dotyczących składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, która jest wymagana w ramach reformy IBOR, a więc zaktualizuje efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego. Zmiana wymagana jest w ramach powyższej reformy, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- zmiana jest konieczna jako bezpośrednia konsekwencja reformy,
- nowa podstawa ustalania przepływów pieniężnych wynikających z umowy jest ekonomicznie równoważna poprzedniej podstawie (tj. podstawie bezpośrednio przed zmianą).

W przypadku wystąpienia innych zmian w podstawie ustalania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, Grupa zastosuje w pierwszej kolejności praktyczne uproszczenie do zmian wymaganych przez reformę IBOR, a następnie inne obowiązujące wymogi MSSF 9.

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość skonsolidowanych kosztów odsetek Grupy na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (poprzez wpływ na zmienną stopę procentową kredytów oraz pożyczek).

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty bazowe	Wpływ na koszt odsetek	Wpływ na kapitał własny
Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku			
WIBOR	+ 500 b.p.	(30 063)	(24 351)
WIBOR	- 500 b.p.	30 063	24 351
Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku			
WIBOR	+ 500 b.p.	(18 981)	(15 374)
WIBOR	- 500 b.p.	18 981	15 374
Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku			
WIBOR	+ 500 b.p.	(10 577)	(8 567)
WIBOR	- 500 b.p.	10 577	8 567

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe (okresy wymagalności).

31 grudnia 2025 roku – Oprocentowanie zmienne

	<1 rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	139 441	-	-	-	-	-	139 441
Oprocentowane kredyty bankowe	48 984	125 184	15 451	-	-	-	189 619
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	115 030	-	-	-	115 030
Weksle własne do podmiotów powiązanych	35 557	-	-	-	-	-	35 557
Obligacje	99 556	-	-	469 051	-	-	568 607

31 grudnia 2024 roku – Oprocentowanie zmienne

	<1 rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	210 758	-	-	-	-	-	210 758
Oprocentowane kredyty bankowe	109 010	147 723	149 883	-	-	-	406 616
Pożyczki od podmiotów powiązanych	8 399	-	-	-	-	-	8 399
Weksle własne do podmiotów powiązanych	6 964	-	-	-	-	-	6 964
Obligacje	60 470	91 179	-	-	-	-	151 649
Pochodne instrumenty finansowe (aktywo)	2 303	-	-	-	-	-	2 303

31 grudnia 2023 roku – Oprocentowanie zmienne

	<1 rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	340 851	-	-	-	-	-	340 851
Oprocentowane kredyty bankowe	39 458	-	-	-	-	-	39 458
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	10 479	-	-	27 903	-	38 382
Obligacje	101 619	168 525	92 193	-	-	-	362 337
Pochodne instrumenty finansowe (aktywo)	5 707	1 476	-	-	-	-	7 183

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach nie dłuższych niż jeden rok. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane lub ich oprocentowanie jest nieistotne i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej lub związane z nimi ryzyko stopy procentowej jest nieistotne.

31.2. Ryzyko kredytowe

Poniższa tabela przedstawia maksymalną ekspozycję Grupy na ryzyko kredytowe:

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Indywidualne rachunki powiernicze	167 942	152 126	216 296
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	139 441	210 758	340 851
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	88 698	73 421	50 567
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	117 086	147 714	153 274
Razem	**513 167**	**584 019**	**760 988**

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY ORAZ INDYWIDUALNE RACHUNKI POWIERNICZE

W odniesieniu do aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne wraz z wpłatami klientów mieszkaniowych na rachunkach powierniczych, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi w banku, lokatami bankowymi i rachunkami powierniczymi jest niskie, ponieważ Grupa zawiera transakcje z bankami o wysokim ratingu i stabilnej pozycji rynkowej. Oczekiwana strata kredytowa oszacowana przez Grupę jest nieistotna, dlatego odpis z tytułu tej straty nie został ujęty. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, jak również saldo środków na indywidualnych rachunkach powierniczych zostało zaklasyfikowane do Stopnia 1 modelu utraty wartości, gdyż nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego dla tych aktywów finansowych od dnia początkowego ujęcia oraz/lub dane aktywa finansowe posiadają rating inwestycyjny.

Instytucje finansowe, z którymi współpracuje Grupa posiadają następujące ratingi zewnętrzne:

Agencja ratingowa	Rating	Kwota środków pieniężnych i ekwiwalentów			Kwota środków na indywidualnych rachunkach powierniczych		
		31 grudnia 2025	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 1)	Baa1 / BBB-	9 730	14 107	65 398	42 138	94 248	94 210
Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 2)	A2 / A-	3 431	4 214	6 783	42 095	11 024	61 946
Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 3)	A3 / BBB	58 864	48 900	212 824	83 709	46 854	60 140
Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 4)	A2 / A-	67 172	143 305	55 673	-	-	-
Gotówka w kasie	n/d	244	232	173	-	-	-
Razem		**139 441**	**210 758**	**340 851**	**167 942**	**152 126**	**216 296**

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego związanego z należnościami. Ryzyko to jest rozłożone na dużą liczbę partnerów i klientów. Ekspozycja Grupy na nieściągalne długi nie jest znacząca, co wynika z bieżącego monitorowania należności. Ponadto, należności z tytułu dostaw i usług związane z główną działalnością Grupy są zabezpieczone, ponieważ wydanie mieszkania lub lokalu komercyjnego dla klienta następuje pod warunkiem otrzymania zapłaty przez Grupę. Informacje odnośnie odpisu na oczekiwane straty kredytowe oraz struktury wiekowej należności zostały zamieszczone w Nocie 22.2.

Grupa płaci zaliczki w celu uzyskania lepszych warunków kontraktów, co niesie ze sobą ryzyko kredytowe w przypadku niewykonania umowy przez dostawcę i niewypłacalności dostawcy. Taki sposób płatności dotyczy głównie dostawców materiałów budowlanych i sprzętu technicznego (np. wind lub platform parkingowych). Ogólna polityka Grupy w sprawie kredytowania dostawców pozwala na kredytowanie dobrze znanych dostawców z długą historią dobrej współpracy i wiarygodności kredytowej.

POŻYCZKI UDZIELONE PODMIOTOM POWIĄZANYM

Ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami jest ograniczone i oceniane przez Grupę jako niskie, ponieważ drugą stroną transakcji są wyłącznie podmioty współzależne od Grupy, operujące w tym samym segmencie działalności co Grupa, czyli segmencie deweloperskim, nad którymi Grupa sprawuje współkontrolę operacyjną i finansową (zgodnie z ujęciem opisanym w Nocie 4.1). Jednocześnie rentowność projektów deweloperskich realizowanych przez podmioty, którym udzielone zostały pożyczki, jest na bieżąco monitorowana przez Grupę. Oczekiwana strata kredytowa oszacowana przez Grupę jest nieistotna, dlatego odpis z tytułu tej straty nie został ujęty. Szczegóły udzielonych pożyczek zaprezentowane zostały w Nocie 22.1.

Całość salda pożyczek została zaklasyfikowana do Stopnia 1 modelu utraty wartości, gdyż nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego dla tych aktywów finansowych od dnia początkowego ujęcia.

31.3. Ryzyko związane z płynnością

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe, pożyczki, obligacje oraz kapitał własny.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku według dat zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

31 grudnia 2025 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	1 408	4 075	16 054	1 987	**23 524**
Oprocentowane kredyty bankowe	-	3 230	58 456	150 215	-	**211 901**
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	-	10 612	-	51 293	284 632	**346 537**
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	-	136 321	-	**136 321**
Weksle własne do podmiotów powiązanych	-	32 579	3 716	-	-	**36 295**
Obligacje	-	9 440	114 088	551 843	-	**675 371**
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	77 087	-	**77 087**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	192 855	-	-	-	**192 855**
Gwarancje finansowe (Nota 29.2)	17 392	-	-	-	-	**17 392**
Rozliczenia międzyokresowe	-	72 087	-	-	-	**72 087**
	17 392	**322 211**	**180 335**	**982 813**	**286 619**	**1 789 370**

31 grudnia 2024 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	2 176	3 636	15 412	2 950	**24 174**
Oprocentowane kredyty bankowe	-	8 504	131 651	334 072	-	**474 227**
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	-	8 566	-	38 793	292 057	**339 416**
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	9 077	-	-	**9 077**
Weksle własne do podmiotów powiązanych	-	-	7 268	-	-	**7 268**
Obligacje	-	-	71 361	93 680	-	**165 041**
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	74 718	-	**74 718**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	159 016	-	-	-	**159 016**
Gwarancje finansowe (Nota 29.2)	11 730	-	-	-	-	**11 730**
Rozliczenia międzyokresowe	-	53 023	-	-	-	**53 023**
	11 730	**231 285**	**222 993**	**556 675**	**295 007**	**1 317 690**

31 grudnia 2023 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	2 175	3 139	14 273	5 718	**25 305**
Oprocentowane kredyty bankowe	-	580	39 887	94	-	**40 561**
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu	-	8 510	-	31 225	222 303	**262 038**
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-	-	51 717	-	**51 717**
Obligacje	-	-	132 927	286 829	-	**419 756**
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	-	-	-	70 869	-	**70 869**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	133 854	-	-	-	**133 854**
Gwarancje finansowe (Nota 29.2)	3 247	-	-	-	-	**3 247**
Rozliczenia międzyokresowe	-	105 544	-	-	-	**105 544**
	3 247	**250 663**	**175 953**	**455 007**	**228 021**	**1 112 891**

Poniższe tabele przedstawiają uzgodnienie przepływów brutto z tytułu tych instrumentów do przepływów netto w poprzednich okresach.

31 grudnia 2024 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Wpływy	-	-	2 850	-	-	**2 850**
Wypływy	-	-	(562)	-	-	**(562)**
Kwota netto	**-**	**-**	**2 288**	**-**	**-**	**2 288**

31 grudnia 2023 roku	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Wpływy	-	1 976	5 831	2 870	-	**10 677**
Wypływy	-	(733)	(1 143)	(562)	-	**(2 438)**
Kwota netto	**-**	**1 243**	**4 688**	**2 308**	**-**	**8 239**

32. INSTRUMENTY FINANSOWE

32.1. Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa zamknęła następujące transakcje SWAP stóp procentowych:

Rodzaj transakcji	Bank	Waluta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stała stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	45 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	55 000 tys. PLN

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, łączna wartość wpływów netto z tytułu rozliczenia transakcji SWAP wyniosła 2 288 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, Grupa nie była stroną żadnych innych transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP).

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, Grupa była stroną następujących transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP):

Rodzaj transakcji	Bank	Waluta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stała stopa procen-towa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji	Cel zabezpie-czenia
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	45 000 tys. PLN	Nie podlega rachunkowości zabezpieczeń
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	55 000 tys. PLN	

(1) W związku ze spłatą obligacji (stanowiących pozycję zabezpieczaną) w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku Grupa zaprzestała stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń dla powyższych transakcji. W rezultacie kwota 5 074 tys. PLN (4 110 tys. PLN netto) skumulowana w innych całkowitych dochodach została przeklasyfikowana do wyniku finansowego i ujęta jako zwiększenie przychodów finansowych. Strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej powyższych instrumentów w kwocie 3 633 tys. PLN została ujęta jako zmniejszenie przychodów finansowych (szczegóły w Nocie 12.3).

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa zamknęła następujące transakcje SWAP stóp procentowych:

Rodzaj transakcji	Bank	Waluta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stała stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	22 marca 2024 roku	2,10%	WIBOR 6M	60 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	22 marca 2024 roku	2,10%	WIBOR 6M	10 000 tys. PLN

Strata z tego tytułu wyniosła 1 248 tys. PLN i została ujęta jako zmniejszenie przychodów finansowych (szczegóły w Nocie 12.3).

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, łączna wartość wpływów netto z tytułu rozliczenia transakcji SWAP wyniosła 5 965 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, Grupa była stroną następujących transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP):

Rodzaj transakcji	Bank	Waluta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stała stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji	Cel zabezpieczenia
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	45 000 tys. PLN	Płatności odsetek przez Grupę
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	55 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (2)	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	22 marca 2024 roku	2,10%	WIBOR 6M	60 000 tys. PLN	Nie podlega rachunkowości zabezpieczeń
SWAP stopy procentowej (2)	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	22 marca 2024 roku	2,10%	WIBOR 6M	10 000 tys. PLN	

(1) Powyższe transakcje zostały rozliczone zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń. Efektywna część zysku na instrumentach zabezpieczających w łącznej kwocie 7 469 tys. PLN (6 050 tys. PLN netto) została ujęta w innych całkowitych dochodach w kapitale z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych, natomiast nieefektywna część w łącznej kwocie 225 tys. PLN została ujęta jako pomniejszenie kosztów finansowych (szczegóły w Nocie 12.4).

(2) Strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej powyższych instrumentów w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku wyniosła 4 050 tys. PLN i została ujęta jako koszt finansowy (szczegóły w Nocie 12.4).

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku w związku ze spłatą obligacji (stanowiących pozycję zabezpieczaną) kwota 4 142 tys. PLN (3 355 tys. PLN netto), która była skumulowana w innych całkowitych dochodach została przeniesiona do rachunku zysków i strat i rozpoznana jako pomniejszenie kosztu finansowego (szczegóły w Nocie 12.4).

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Spółka zamknęła następujące transakcje SWAP stóp procentowych:

Rodzaj transakcji	Bank	Waluta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stała stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	26 października 2018 roku	29 sierpnia 2023 roku	2,60%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	27 listopada 2018 roku	29 listopada 2023 roku	2,54%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	Bank Pekao S.A.	PLN	19 listopada 2018 roku	21 listopada 2023 roku	2,63%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	Bank Pekao S.A.	PLN	22 listopada 2018 roku	27 listopada 2023 roku	2,57%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	27 sierpnia 2018 roku	29 sierpnia 2023 roku	2,53%	WIBOR 6M	100 000 tys. PLN

Strata wynikająca z tego tytułu wyniosła 14 547 tys. PLN i została ujęta jako koszt finansowy (szczegóły w Nocie 12.4).

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku łączna wartość wpływów netto z tytułu rozliczenia transakcji SWAP wyniosła 23 331 tys. PLN.

32.2. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa			Wartość godziwa		
		31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Aktywa finansowe							
Inne należności długoterminowe	AFWwZK	893	879	989	893	879	989
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	AFWwZK	117 086	147 714	153 274	117 086	147 714	153 274
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	AFWwZK	88 698	73 421	50 567	88 698	73 421	50 567
Indywidualne rachunki powiernicze	AFWwZK	167 942	152 126	216 296	167 942	152 126	216 296
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	139 441	210 758	340 851	139 441	210 758	340 851
Pochodne instrumenty finansowe	IPWwWGWF/OCI	-	2 303	7 183	-	2 303	7 183
		514 060	**587 201**	**769 160**	**514 060**	**587 201**	**769 160**

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa			Wartość godziwa		
		31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Zobowiązania finansowe							
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	ZFWwZK	304 649	415 015	77 840	304 649	415 015	77 840
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	ZFWwZK	192 855	159 016	133 854	192 855	159 016	133 854
Obligacje	ZFWwZK	568 607	151 649	362 337	564 579	151 575	361 715
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	ZFWwZK	77 087	74 718	70 869	77 087	74 718	70 869
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ZFWwZK	72 087	53 023	105 544	72 087	53 023	105 544
		1 215 285	**853 421**	**750 444**	**1 211 257**	**853 347**	**749 822**

Użyte skróty:
AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu
ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu
AFWwWGWF- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
IPWwWGWF/OCI – Instrumenty pochodne wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub inne całkowite dochody

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

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

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

Opcje put i call na udziały niekontrolujące w spółki Zaspa Project Sp. z o.o oraz Krakowska Project Sp. z o.o. (szczegóły w Nocie 4.1) stanowiące instrumenty pochodne wyceniono do wartości godziwej modelem opcyjnym, w którym uwzględniono również prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzeń dających prawo do realizacji opcji, które w ocenie

Grupy jest nieistotne. Wartość godziwa opcji put posiadanych przez udziałowców niekontrolujących w spółce Zaspa Project Sp. z o.o oraz Krakowska Project Sp. z o.o. jest nieistotna.

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

32.3. Zmiana stanu zobowiązań wynikających z działalności finansowej Grupy

	Oprocento-wane kredyty bankowe	Pożyczki od podmiotów powiązanych	Weksle własne do podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu leasingu	Obligacje	Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu
Na dzień 1 stycznia 2025 roku:	**406 616**	**8 399**	**6 964**	**20 086**	**151 649**	**83 182**
Zaciągnięcia (gotówka)	1 216 695	66 718	30 000	-	475 000	-
Nowe umowy najmu/leasingu	-	-	-	5 499	-	33 496
Spłaty (gotówka)	(1 433 718)	(6 851)	(3 559)	(4 624)	(61 800)	(9 907)
Spłaty (bezgotówkowe)	-	(7 514)	-	-	-	-
Spłaty odsetek i prowizji (gotówka)	(20 003)	(1 947)	(292)	(1 415)	(31 877)	-
Spłaty odsetek i prowizji (bezgotówkowe)	(54)	(161)	-	-	-	-
Naliczone odsetki	17 706	6 761	2 444	1 415	35 635	-
Amortyzacja prowizji	2 377	-	-	-	-	-
Wycena	-	-	-	(122)	-	-
Objęcie kontroli nad Zaspa Project Sp. z o.o. (szczegóły w Nocie 9.3)	-	49 625	-	-	-	-
Zakończenie umów leasingowych	-	-	-	(873)	-	-
Pozostałe zmiany (bezgotówkowe)	-	-	-	-	-	(9 485)
Na dzień 31 grudnia 2025 roku:	**189 619**	**115 030**	**35 557**	**19 966**	**568 607**	**97 286**

	Oprocento-wane kredyty bankowe	Pożyczki od podmiotów powiązanych	Weksle własne do podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu leasingu	Obligacje	Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu
Na dzień 1 stycznia 2024 roku:	**39 458**	**38 382**	**-**	**20 635**	**362 337**	**78 519**
Zaciągnięcia (gotówka)	954 073	-	-	-	-	-
Ujęcie wspólnego przedsięwzięcia Robyg Mój Ursus (szczegóły w Nocie 9)	-	(2 171)	20 155	-	-	-
Nowe umowy najmu/leasingu	-	-	-	3 366	-	14 282
Spłaty (gotówka)	(585 829)	(28 655)	(13 085)	(3 706)	(210 000)	(5 288)
Spłaty odsetek i prowizji (gotówka)	(8 813)	(546)	(730)	(1 460)	(29 132)	-
Spłaty odsetek i prowizji (bezgotówkowe)	436	-	-	-	-	-
Naliczone odsetki	4 839	1 389	624	1 460	28 444	-
Amortyzacja prowizji	2 452	-	-	-	-	-
Wycena	-	-	-	(209)	-	-
Pozostałe zmiany (bezgotówkowe)	-	-	-	-	-	(4 331)
Na dzień 31 grudnia 2024 roku:	**406 616**	**8 399**	**6 964**	**20 086**	**151 649**	**83 182**

	Oprocentowane kredyty bankowe	Pożyczki od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu leasingu	Obligacje	Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu
Na dzień 1 stycznia 2023 roku:	**338 927**	**11 465**	**19 905**	**671 307**	**88 371**
Zaciągnięcia (gotówka)	857 343	26 201	-	-	-
Nowe umowy najmu/leasingu	-	-	4 912	-	608
Spłaty (gotówka)	(1 156 612)	(1 994)	(3 224)	(297 093)	(7 910)
Spłaty odsetek i prowizji (gotówka)	(15 988)	(118)	(1 324)	(55 333)	-
Spłaty odsetek i prowizji (bezgotówkowe)	(436)	-	-	-	-
Naliczone odsetki	14 518	2 828	1 324	43 456	-
Amortyzacja prowizji	1 706	-	-	-	-
Wycena	-	-	(958)	-	-
Pozostałe zmiany (bezgotówkowe)	-	-	-	-	(2 550)
Na dzień 31 grudnia 2023 roku:	**39 458**	**38 382**	**20 635**	**362 337**	**78 519**

33. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

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

Wskaźnik zadłużenia dotyczący obligacji serii PD, PF oraz PG (po asymilacji z PH) obejmuje środki pieniężne na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych do 100% wartości, środki pieniężne na zamkniętych indywidualnych rachunkach powierniczych do 50% wartości oraz jednostki funduszy inwestycyjnych.

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

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	913 055	575 693	442 005
Udzielone gwarancje (szczegóły w Nocie 29)	6 306	21 700	2 372
Minus oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych oraz akcjonariuszy niekontrolujących	(150 587)	(15 363)	(38 382)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(139 441)	(210 758)	(340 851)
Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych	**629 333**	**371 272**	**65 144**
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	(167 942)	(149 756)	(216 296)
Zadłużenie netto, w tym środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	**461 391**	**221 516**	**(151 152)**
Kapitał własny	2 096 979	1 747 829	1 501 950
Wskaźnik zadłużenia (z uwzględnieniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych)	**0,22**	**0,13**	**(0,10)**

34. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W poniższej tabeli przedstawione zostało średnie zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku:

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zarząd jednostki dominującej	4	4	4
Zarządy pozostałych spółek Grupy	18	18	17
Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące z Grupą na podstawie umów o współpracę	478	433	435
Razem	**500**	**455**	**456**

35. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, zapłacone lub należne za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Obowiązkowe badanie i przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	1 193 (1)	1 216 (1)	1 169 (1)

(1) PLN 671 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp. k (w 2024 roku: 648 tys. PLN oraz w 2023 roku: 577 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k.).

36. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa zawarła umowy sprzedaży gruntów zlokalizowanych w Gdańsku (Nowy Port i Oliwa) i lokalu użytkowego w Warszawie (Białołęka). Zaliczki na poczet tej sprzedaży w kwocie 50 350 tys. PLN zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności inwestycyjnej. Wszystkie te nieruchomości zostały sklasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej (szczegóły w Nocie 18), a w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku przeniesione do pozycji aktywów trwałych sklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Transakcje sprzedaży gruntu zlokalizowanego w Gdańsku (Nowy Port) oraz lokalu użytkowego w Warszawie zostały sfinalizowane w trakcie 2025 roku. Transakcja sprzedaży gruntu zlokalizowanego w Gdańsku (dzielnica Oliwa) nie została dotychczas sfinalizowana z uwagi na wydłużające się czynności około sprzedażowe.

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Na dzień 1 stycznia	**78 356**	-	-
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	-	78 356	-
Finalizacja transakcji sprzedaży	(37 732)	-	-
Zysk z przeszacowania (szczegóły w Nocie 18)	8 848	-	-
Aktywa trwałe sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży na dzień 31 grudnia	**49 472**	**78 356**	**-**

37. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 22 stycznia 2026 roku Grupa podpisała ostateczną umowę nabycia 100% udziałów w spółce LF3 sp. z o.o., która posiada nieruchomość gruntową położoną w Warszawie, za łączną kwotę 9 839 tys. PLN.

W dniu 6 marca 2026 roku Grupa zawarła umowy ostateczne zakupu gruntów zlokalizowanych w Krakowie za łączną kwotę 34 662 tys. PLN.

Dodatkowo, w dniu 25 marca 2026 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki („Zgromadzenie"), podczas którego podjęto szereg uchwał obejmujących operacje na kapitale zakładowym Spółki. Podjęte uchwały dotyczyły, m.in. umorzenia 1 akcji własnej Spółki nabytej nieodpłatnie w dniu 25 marca 2026 roku od akcjonariusza Spółki – TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu („Akcjonariusz") – w celu jej dobrowolnego umorzenia oraz wynikającego z tego umorzenia obniżenia kapitału zakładowego Spółki (bez przeprowadzenia postępowania konwokacyjnego). Zgromadzenie podjęło także uchwałę w sprawie zmiany dotychczasowego oznaczenia serii akcji wyemitowanych przez Spółkę oraz scalenia (reverse split) wszystkich akcji Spółki.

W związku z podjętymi uchwałami, po rejestracji zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym, kapitał zakładowy Spółki będzie wynosił 28.940.119,80 PLN i będzie dzielił się na 96.467.066 akcji zwykłych na okaziciela serii A, oznaczonych numerami od 0.000.001 do 96.467.066, o wartości nominalnej 0,30 PLN każda akcja.

Oprócz ww. uchwał oraz z uwzględnieniem ich treści, Zgromadzenie podjęło także uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 28.940.119,80 PLN do kwoty nie niższej niż 28.940.120,10 PLN i nie wyższej niż 31.834.131,60 PLN, tj. o kwotę nie niższą niż 0,30 PLN i nie wyższą niż 2.894.011,80 PLN, w drodze emisji nie mniej niż 1 i nie więcej niż 9.646.706 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,30 zł każda oraz w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Uchwała Emisyjna"). Ewentualna emisja akcji zostanie przeprowadzona w ramach oferty publicznej akcji Spółki.

Spółka nie podjęła ostatecznej decyzji o przeprowadzeniu oferty publicznej akcji ani terminie i warunkach ewentualnej oferty publicznej akcji. Uchwała Emisyjna zakłada pozbawienie Akcjonariusza prawa poboru w odniesieniu do ww. akcji.

W razie przeprowadzenia oferty publicznej akcji Spółki środki pochodzące z emisji akcji zostaną wykorzystane na rozwój działalności, w szczególności na sfinansowanie nabycia gruntów.

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej, po dniu bilansowym nie wystąpiły inne znaczące zdarzenia, które należałoby ujawnić w niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych.

Warszawa, 26 marca 2026 roku

Eyal Keltsh *Prezes Zarządu*	Marta Hejak *Wiceprezes Zarządu*
Artur Ceglarz *Wiceprezes Zarządu*	Dariusz Pawlukowicz *Wiceprezes Zarządu*

25.3. Raport z przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Robyg S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Robyg S.A. (”Jednostka dominująca”) oraz jej jednostek zależnych (razem „Grupa”) na dzień 31 marca 2026 r. oraz powiązanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony tego dnia oraz not objaśniających („śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa).

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie tej śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską. Jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przeprowadziliśmy przegląd zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki przyjętym uchwałą Krajowej Rady

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska, T: +48 (22) 746 4000, F: +48 (22) 746 4040

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Polna 11, 00-633 Warszawa wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000750050, NIP 5260210228.

Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznej informacji finansowej polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania i na skutek tego przegląd nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Wniosek

Na podstawie naszego przeglądu, nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączona śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa nie została sporządzona, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Przeprowadzający przegląd w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144:



Dokument podpisany
przez Krzysztof
Sieczkowski
Data: 2026.05.21 22:08:46
CEST

Krzysztof Sieczkowski
Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 12643

Warszawa, 21 maja 2026 r.

25.4. Śródroczne Sprawozdanie Finansowe



GRUPA ROBYG S.A.

RAPORT FINANSOWY ZA 3 MIESIĄCE ZAKOŃCZONE 31 MARCA 2026 ROKU

(zawierający śródroczną skróconą skonsolidowaną informację finansową Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za 3 miesiące zakończone 31 marca 2026 roku)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 3
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 4
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 5
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM 6
WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE 7
1. INFORMACJE OGÓLNE 7
2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ 11
3. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI 12
4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI 12
5. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI 13
6. INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ROZLICZANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI 16
7. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY 19
8. ZAPASY 20
9. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE 20
10. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY 20
11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI 21
12. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU 21
13. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKO- I DŁUGOTERMINOWE) 22
14. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY 23
15. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ 23
16. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE 24
17. PODMIOTY POWIĄZANE 26
18. INSTRUMENTY FINANSOWE 28
19. KAPITAŁY 30
20. ISTOTNE ZDARZENIA ZWIĄZANE Z GRUPĄ, MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2026 ROKU 32
21. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA 34
22. AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY 34
23. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM 35

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	3 miesiące zakończone 31 marca 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 31 marca 2025 roku (niezbadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży, w tym:	5,7.1	316 070	171 902
- sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych		203 800	99 725
- usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych		108 895	68 566
Koszt własny sprzedaży, w tym:	5,7.3	(246 847)	(136 072)
- koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych		(139 266)	(67 585)
- koszt usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych		(103 076)	(63 522)
Zysk brutto na sprzedaży	**5**	**69 223**	**35 830**
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć		378	-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	6.1	1 948	(954)
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto		-	4 944
Pozostałe przychody		678	3 622
Koszty marketingu i sprzedaży		(9 667)	(7 604)
Koszty ogólnego zarządu		(17 191)	(17 250)
Pozostałe koszty		(205)	(293)
Zysk operacyjny		**45 164**	**18 295**
Przychody finansowe		5 066	6 149
Koszty finansowe		(4 554)	(4 505)
Zysk brutto		**45 676**	**19 939**
Podatek dochodowy		(9 039)	(4 476)
Zysk netto za okres		**36 637**	**15 463**
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		35 894	15 670
Akcjonariuszom niekontrolującym	19.2	743	(207)
		36 637	**15 463**
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-
Całkowity dochód netto za okres		**36 637**	**15 463**
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		35 894	15 670
Akcjonariuszom niekontrolującym	19.2	743	(207)
		36 637	**15 463**
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):			
- podstawowy oraz rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	15	0,37	0,16

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31 marca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		24 149	24 930
Nieruchomości inwestycyjne	9	933 430	902 635
Wartość firmy		21 488	21 488
Inne wartości niematerialne		493	586
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	6.1	39 274	37 326
Inne długoterminowe należności i pozostałe aktywa	11.1	122 828	120 944
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		107 265	100 875
		1 248 927	**1 208 784**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8	2 586 567	2 466 365
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11.2	263 647	278 349
Należności z tytułu podatku dochodowego		9 451	4 890
Rozliczenia międzyokresowe		10 802	2 465
Indywidualne rachunki powiernicze		150 540	167 942
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	117 307	139 441
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	22	49 472	49 472
		3 187 786	**3 108 924**
SUMA AKTYWÓW		**4 436 713**	**4 317 708**
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)			
Kapitał zakładowy	19.1	28 940	28 940
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		385 423	385 423
Kapitał rezerwowy		9 647	9 647
Zyski zatrzymane		1 680 364	1 644 470
		2 104 374	**2 068 480**
Akcjonariusze niekontrolujący	**19.2**	**29 242**	**28 499**
Kapitał własny razem		**2 133 616**	**2 096 979**
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	12	819 785	740 457
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów		73 236	39 574
Pozostałe zobowiązania	13	80 956	77 087
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		173 758	173 312
		1 147 735	**1 030 430**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13	310 303	335 624
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów		43 844	57 712
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	12	139 696	188 322
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		7 048	17 973
Rozliczenia międzyokresowe		67 893	87 057
Zaliczki otrzymane od klientów		580 149	497 143
Rezerwy	16.2	6 429	6 468
		1 155 362	**1 190 299**
Zobowiązania razem		**2 303 097**	**2 220 729**
SUMA PASYWÓW		**4 436 713**	**4 317 708**

Wybrane noty objaśniające do śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej załączone na stronach od 7 do 35 stanowią jej integralną część.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	3 miesiące zakończone 31 marca 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 31 marca 2025 roku (niezbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		**45 676**	**19 939**
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja		1 898	1 804
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto		-	(4 944)
Przychody finansowe		(5 066)	(6 149)
Koszty finansowe		4 554	4 505
Zmiana stanu rezerw		(39)	(2 580)
(Zysk)/strata ze zbycia i likwidacji aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów przeznaczonych do sprzedaży		52	(2 152)
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć		(378)	-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności, po opodatkowaniu	6.1	(1 948)	954
(Zysk)/strata z likwidacji prawa do użytkowania aktywów i odpowiadającego mu zobowiązania z tytułu leasingu		-	(541)
Podatek dochodowy zapłacony		(29 952)	(19 969)
Odsetki otrzymane		1 188	1 523
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu należności		35 366	2 118
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		(100 608)	(156 242)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(19 927)	49 027
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów		55 780	49 972
Zmiana stanu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze		17 402	16 597
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		**3 998**	**(46 138)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(761)	(495)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		109	5 086
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych i aktywów poprzednio zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży		-	12 727
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi	9	(2 008)	(176 766)
Nabycie udziałów w spółce zależnej, pomniejszone o nabyte środki pieniężne	20.4	(24 127)	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		**(26 787)**	**(159 448)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	18.2	(14 703)	(10 378)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	18.2	480 290	157 956
Spłata kredytów	18.2	(450 889)	(294 197)
Wpływy z tytułu emisji obligacji	18.2	-	250 000
Odsetki oraz prowizje zapłacone	18.2	(13 693)	(7 467)
Środki pieniężne otrzymane z tytułu wystawienia weksli własnych	18.2	-	30 000
Spłata zobowiązań z tytułu weksli własnych	18.2	(350)	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		**655**	**125 914**
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(22 134)	(79 672)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	**10**	**139 441**	**210 758**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	**10**	**117 307**	**131 086**
- o ograniczonej możliwości dysponowania	10	178	1 470

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za 3 miesiące zakończone 31 marca 2026 roku (niezbadane)

	Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						
		Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2026 roku		**28 940**	**385 423**	**9 647**	**1 644 470**	**2 068 480**	**28 499**	**2 096 979**
Zysk/(strata) netto za 3 miesiące zakończone 31 marca 2026 roku		-	-	-	35 894	**35 894**	743	**36 637**
Całkowity dochód netto za okres		-	-	-	35 894	**35 894**	743	**36 637**
Na dzień 31 marca 2026 roku		**28 940**	**385 423**	**9 647**	**1 680 364**	**2 104 374**	**29 242**	**2 133 616**

za 3 miesiące zakończone 31 marca 2025 roku (niezbadane)

	Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						
		Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku		**28 940**	**385 423**	**9 647**	**1 326 692**	**1 750 702**	**(2 873)**	**1 747 829**
Zysk/(strata) netto za 3 miesiące zakończone 31 marca 2025 roku		-	-	-	15 670	15 670	(207)	**15 463**
Całkowity dochód netto za okres		**-**	**-**	**-**	**15 670**	**15 670**	**(207)**	**15 463**
Na dzień 31 marca 2025 roku		**28 940**	**385 423**	**9 647**	**1 342 362**	**1 766 372**	**(3 080)**	**1 763 292**

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Informacje dotyczące Spółki

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

Dane jednostek zależnych ujmowane są w oparciu o metodę konsolidacji pełnej. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach, wyceniane są przy zastosowaniu metody praw własności. Jednostki tworzące Grupę wymienione zostały w Nocie 1.3, a wspólne przedsięwzięcia Grupy wymienione zostały w Nocie 1.4.

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

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

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

1.2. Zarząd i Rada Nadzorcza

Na dzień 31 marca 2026 roku, w skład Zarządu Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 31 marca 2026 roku, w skład Rady Nadzorczej Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

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

1.3. Struktura Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 marca 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.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
10.	ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
11.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
12.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
13.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Sprzedaż oraz działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy.	100,00 %	100,00 %
14.	ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %
15.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
16.	ROBYG Residence Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
17.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
18.	P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
19.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
20.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
21.	Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
22.	ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
23.	OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
24.	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
25.	ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
26.	OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
27.	ROBYG Praga Arte Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
28.	ROBYG Property Sp. z o.o.	Działalność związana z wynajmem.	100,00 %	100,00 %
29.	ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	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	
			31 marca 2026 roku	31 grudnia 2025 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 holdingowa.	100,00 %	100,00 %
40.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
41.	ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
42.	ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
43.	ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
44.	Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
45.	GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
46.	ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
47.	ROBYG 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
48.	PZT "Transbud" S.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
49.	PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji (1)	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	-	100,00 %
50.	PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji (1)	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.	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 (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	100,00 %
60.	IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji (1)	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 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 marca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
64.	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
65.	ROBYG Panorama Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.) (2)	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.	51,00 %	51,00 %
87.	ROBYG Łódź Sp. z o.o. (dawniej: NCHAR Sp. z o.o.) (3)	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. (4)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-

(1) Podmiot sporządził i zatwierdził sprawozdanie likwidacyjne w IV kwartale 2025 roku. Wykreślenie z KRS nastąpiło w styczniu 2026 roku.
(2) W dniu 31 października 2025 roku zarejestrowano w KRS zmianę nazwy z ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o. na ROBYG Panorama Sp. z o.o.
(3) W dniu 2 stycznia 2026 roku zarejestrowano w KRS zmianę nazwy z NCHAR Sp. z o.o. na ROBYG Łódź Sp. z o.o.
(4) W dniu 22 stycznia 2026 roku Spółka zakupiła 100% udziałów w LF3 Sp. z o. o.

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

1.4. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 marca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
1.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %
2.	Affane Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %
3.	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %

2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Niniejsza śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa została zatwierdzona do publikacji przez Zarząd w dniu 21 maja 2026 roku.

Niniejsza śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa została sporządzona zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej.

Niniejsza śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa została sporządzona przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszej śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej, Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

Niniejsza śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa jest przedstawiona w polskich złotych („PLN"), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, zaokrąglane są do tysięcy PLN ('000 PLN).

2.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsza śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa została sporządzona zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa" zatwierdzonym przez Unię Europejską (MSR 34).

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określoną przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa") z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości"). Niniejsza śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia informacji finansowych tych jednostek do zgodności z zasadami rachunkowości Grupy.

Przy sporządzaniu niniejszej śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczane w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z postanowieniami MSR 34. Z uwagi na to, niniejszą śródroczną skróconą skonsolidowaną informację finansową należy rozpatrywać łącznie ze Skonsolidowanymi Historycznymi Informacjami Finansowymi Grupy sporządzonymi za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku zatwierdzonymi do publikacji w dniu 26 marca 2026 roku.

2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej

Złoty polski (PLN) jest walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszej śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

3. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityki) rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu niniejszej śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej są spójne z zasadami rachunkowości opisanymi w Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych Grupy sporządzonych zgodnie z MSSF za lata zakończone 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, z wyjątkiem poniższych zmian do MSSF przyjętych w niniejszej śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej od dnia 1 stycznia 2026 roku:

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

Zastosowanie powyższych zmian nie miało istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane informacje finansowe.

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

Następujące standardy i zmiany do standardów zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły w życie ani nie zostały zatwierdzone przez UE na dzień sporządzenia niniejszej śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej:

- MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Przeliczanie na walutę prezentacji będącą walutą gospodarki hiperinflacyjnej – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Następujące standardy zostały przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, ale nie weszły w życie na dzień sporządzenia niniejszej śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej:

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

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

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

4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

5. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

Grupa dokonuje oceny wyników poszczególnych segmentów na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz zysku brutto ze sprzedaży uzyskanego przez poszczególne segmenty.

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

Wszystkie aktywa trwałe Grupy zlokalizowane są na terytorium Polski.

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

W stosunku do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych za lata zakończone 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, nie występują różnice w zakresie podstawy wyodrębnienia segmentów oraz podstawy oceny zysku lub straty segmentu.

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

3 miesiące zakończone 31 marca 2026 roku (niezbadane)	Segmenty operacyjne							Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsięwzięcia	Trójmiasto – jednostki zależne	Trójmiasto – wspólne przedsięwzięcia	Wrocław – jednostki zależne	Poznań – jednostki zależne	Łódź – jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów zewnętrznych niepowiązanych	128 299	9 495	29 018	-	15 065	33 857	-	**215 734**	(9 495)	**206 239**
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	*125 873*	*9 495*	*29 017*	-	*15 055*	*33 855*	-	***213 295***	*(9 495)*	***203 800***
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów zewnętrznych powiązanych	108 895	-	-	-	-	-	-	**108 895**	**-**	**108 895**
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	152	-	133	639	163	488	-	**1 575**	(639)	**936**
Przychody ze sprzedaży razem	**237 346**	**9 495**	**29 151**	**639**	**15 228**	**34 345**	**-**	**326 204**	**(10 134)**	**316 070**
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**190 837**	**6 914**	**20 938**	**501**	**11 757**	**23 315**	**-**	**254 262**	**(7 415)**	**246 847**
Koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych	*84 871*	*6 732*	*19 783*	-	*11 599*	*23 013*	-	*145 998*	*(6 732)*	*139 266*
Zysk brutto ze sprzedaży	**46 509**	**2 581**	**8 213**	**138**	**3 471**	**11 030**	**-**	**71 942**	**(2 719)**	**69 223**
Pozostałe przychody										678
Koszty marketingu i sprzedaży										(9 667)
Koszty ogólnego zarządu										(17 191)
Pozostałe koszty										(205)
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć										378
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu										1 948
Zysk operacyjny										**45 164**

3 miesiące zakończone 31 marca 2025 roku (niezbadane)	Segmenty operacyjne						Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa - wspólne przedsięwzięcia	Trójmiasto – jednostki zależne	Trójmiasto – wspólne przedsięwzięcia	Wrocław – jednostki zależne	Poznań – jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów zewnętrznych niepowiązanych, w tym:	59 642	21 609	36 656	-	1 548	3 777	**123 232**	(21 609)	**101 623**
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	*57 748*	*21 609*	*36 655*	-	*1 548*	*3 774*	***121 334***	*(21 609)*	***99 725***
Przychody ze sprzedaży usług i gruntów na rzecz podmiotów zewnętrznych powiązanych	68 566	-	-	-	-	-	**68 566**	-	**68 566**
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	643	-	530	511	78	462	**2 224**	(511)	**1 713**
Przychody ze sprzedaży razem	**128 851**	**21 609**	**37 186**	**511**	**1 626**	**4 239**	**194 022**	**(22 120)**	**171 902**
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**105 070**	**18 891**	**27 005**	**305**	**1 279**	**2 718**	**155 268**	**(19 196)**	**136 072**
Koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych	*37 701*	*18 597*	*26 181*	-	*1 110*	*2 593*	*86 182*	*(18 597)*	*67 585*
Zysk brutto ze sprzedaży	**23 781**	**2 718**	**10 181**	**206**	**347**	**1 521**	**38 754**	**(2 924)**	**35 830**
Pozostałe przychody									3 622
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto									4 944
Koszty marketingu i sprzedaży									(7 604)
Koszty ogólnego zarządu									(17 250)
Pozostałe koszty									(293)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu									(954)
Zysk operacyjny									**18 295**

6. INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ROZLICZANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

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

Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia w okresie od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku były następujące:

	3 miesiące zakończone 31 marca 2026 roku (niezbadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2026 roku	**37 326**
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	1 948
Saldo zamknięcia na dzień 31 marca 2026 roku	**39 274**

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

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

6.2. Skrócone informacje finansowe

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 marca 2026 roku oraz za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)
Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej			
Aktywa obrotowe ogółem, w tym:	**243 594**	**75 622**	**162 793**
Zapasy	*217 758*	-	*152 968*
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	*18 859*	*3 672*	*6 892*
Indywidualne rachunki powiernicze	*2 874*	*141*	*1 798*
Aktywa trwałe ogółem, w tym:	**482**	-	**1 970**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	*482*	-	*1 920*
Aktywa ogółem	**244 076**	**75 622**	**164 763**
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem, w tym:	**76 670**	**2 056**	**40 241**
Zaliczki otrzymane od klientów	*64 465*	-	*36 090*
Oprocentowane kredyty	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe ogółem, w tym:	**169 338**	**-**	**122 032**
Oprocentowane pożyczki od podmiotów powiązanych	*119 286*	**-**	*118 572*
Oprocentowane kredyty	*49 632*	**-**	*3 460*
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	647	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów	117	1 250	72
Zobowiązania ogółem	**246 125**	**3 953**	**162 345**
Aktywa netto	**(2 049)**	**71 669**	**2 418**
Udział Grupy w aktywach netto (%)	50%	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto	(1 024)	35 835	1 209
Korekty konsolidacyjne	2 834	379	41
Wartość bilansowa udziałów Grupy we wspólnym przedsięwzięciu	**1 810**	**36 214**	**1 250**

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)
Wybrane informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów			
Sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych	16 572	2 418	-
Przychody z tytułu najmu	-	-	1 278
Koszt własny sprzedaży	(11 847)	(1 981)	(1 002)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1 266)	(36)	(939)
Przychody/ (koszty) finansowe z tytułu odsetek, netto	111	1 341	36
Podatek dochodowy	(702)	(331)	120
Zysk (strata) netto / Całkowity dochód ogółem	**2 993**	**1 411**	**(508)**
Udział Grupy w zyskach/(stratach) (%)	**50%**	**50%**	**50%**
Udział Grupy w zyskach/(stratach)	**1 497**	**705**	**(254)**
Rozliczenie udziału Grupy w nierozliczonych stratach z lat ubiegłych	**-**	**-**	**-**
Udział Grupy z zyskach/(stratach) metodą praw własności wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy	**1 497**	**705**	**(254)**

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)
Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej			
Aktywa obrotowe ogółem, w tym:	**252 503**	**75 627**	**148 432**
Zapasy	*212 663*	*1 879*	*142 783*
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	*25 499*	*561*	*3 974*
Indywidualne rachunki powiernicze	*10 478*	*141*	*792*
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**1 184**	**-**	**1 968**
Aktywa ogółem	**253 687**	**75 627**	**150 400**
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem, w tym:	**90 305**	**1 598**	**30 487**
Zaliczki otrzymane od klientów	*69 552*	*10*	*26 619*
Zobowiązania długoterminowe ogółem, w tym:	**167 381**	**-**	**116 774**
Oprocentowane pożyczki od podmiotów powiązanych	*117 400*	*-*	*116 774*
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**-**	**2 673**	**-**
Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów	**1 086**	**1 098**	**110**
Zobowiązania ogółem	**258 397**	**5 369**	**147 376**
Aktywa netto	**(5 085)**	**70 258**	**3 029**
Udział Grupy w aktywach netto (%)	50%	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto	(2 542)	35 129	1 515
Korekty konsolidacyjne	2 855	380	(11)
Wartość bilansowa udziałów Grupy we wspólnym przedsięwzięciu	**313**	**35 509**	**1 504**

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)
Wybrane informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów			
Sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych	-	43 217	-
Przychody z tytułu najmu	-	-	1 020
Koszt własny sprzedaży	-	(37 781)	(609)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(952)	(156)	(475)
Przychody/ (koszty) finansowe z tytułu odsetek, netto	73	574	22
Podatek dochodowy	166	(1 572)	8
Zysk (strata) netto / Całkowity dochód ogółem	**(713)**	**4 282**	**(34)**
Udział Grupy w zyskach/(stratach) (%)	50%	50%	50%
Udział Grupy w zyskach/(stratach)	(356)	2 141	(17)
Nieujęty udział w stratach/ (Rozliczenie udziału Grupy w nierozliczonych stratach)	356	-	(3 087)
Udział Grupy z zyskach/(stratach) metodą praw własności wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy	-	2 141	(3 104)

Na dzień 31 marca 2026 oraz 31 grudnia 2025 roku, w związku z zawarciem nowych umów kredytowych, istniały zabezpieczenia obejmujące w szczególności m.in. gwarancję udzieloną przez Spółkę, dobrowolne poddanie się egzekucji, zastawy na wybranych aktywach, zabezpieczenia na rachunkach bankowych, przelewy wierzytelności (z polis) oraz umowy podporządkowania wierzytelności (pożyczki). Działalność wszystkich wspólnych przedsięwzięć jest kontynuowana. Sprawozdania finansowe wszystkich wspólnych przedsięwzięć są sporządzane na ten sam dzień sprawozdawczy co sprawozdania Grupy.

7. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

7.1. Przychody według rodzaju oraz momentu ich ujęcia

7.1.1. Przychody według rodzaju

	3 miesiące zakończone 31 marca 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 31 marca 2025 roku (niezbadane)
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	203 800	99 725
Przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.) (szczegóły w Nocie 17)	82 180	33 846
Przychody z tytułu usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcia) (szczegóły w Nocie 17)	26 715	34 720
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	936	1 713
Pozostałe przychody od podmiotów niepowiązanych	2 439	1 898
Razem przychody ze sprzedaży	**316 070**	**171 902**

7.1.2. Przychody według momentu ujęcia

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

7.2. Przychody a segmenty operacyjne

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

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

Szczegółowe dane liczbowe dotyczące:

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

7.3. Koszt własny sprzedaży

	3 miesiące zakończone 31 marca 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 31 marca 2025 roku (niezbadane)
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	(139 266)	(67 585)
Koszt usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.)	(78 873)	(31 575)
Koszt usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcia)	(24 203)	(31 947)
Koszt działalności w zakresie najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	(356)	(435)
Pozostałe koszty	(4 149)	(4 530)
Razem przychody ze sprzedaży	**(246 847)**	**(136 072)**

8. ZAPASY

	31 marca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Grunty przeznaczone pod zabudowę	1 100 429	1 039 086
Produkcja w toku	1 318 297	1 132 045
Wyroby gotowe	156 836	283 079
Zaliczki na poczet usług budowlanych	11 005	12 155
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	**2 586 567**	**2 466 365**

W okresach 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 roku oraz 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2025 roku, Grupa nie utworzyła ani nie dokonywała odwrócenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

9. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	31 marca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	**902 635**	**680 224**
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto (1)	-	124 757
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych (2)	445	246 617
Przeniesienie do zapasów (3)	(16 171)	(77 611)
Zbycie gruntów (szczegóły w Nocie 20.5)	-	(98 274)
Dodatkowe koszty poniesione w okresie	12 858	6 486
Zastosowanie MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów) (4)	33 663	20 436
Bilans zamknięcia	**933 430**	**902 635**
Nieruchomości inwestycyjne	860 194	863 061
Wpływ zastosowania MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów)	73 236	39 574

(1) Całkowitą wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 marca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku (jak i w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku), nie dokonano przeniesień pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych.

(2) W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 roku, Grupa zawarła umowę nabycia gruntu klasyfikowanego jako nieruchomość inwestycyjna o wartości 445 tys. PLN (W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku 246 617 tys. PLN) (szczegóły w Nocie 20.3).

(3) W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektów mieszkaniowych na gruntach wcześniej ujmowanych jako nieruchomości inwestycyjne.

(4) Zmiana obejmuje zwiększenie w odniesieniu do nowo nabytych gruntów oraz aktualizacji wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jak również zmniejszenie w wyniku reklasyfikacji gruntów z pozycji nieruchomości inwestycyjnych do pozycji zapasów.

10. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	31 marca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	7 879	7 334
Lokaty krótkoterminowe	109 250	131 345
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	178	762
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	**117 307**	**139 441**

11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

11.1. Inne należności długoterminowe i pozostałe aktywa

	31 marca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym (szczegóły w Nocie 17)	118 928	117 086
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane (część długoterminowa)	859	859
Pozostałe	3 041	2 999
Inne długoterminowe należności i pozostałe aktywa	**122 828**	**120 944**

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

	31 marca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych	17 111	15 098
Zaliczki na poczet nabycia gruntów	149 284	149 284
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 17)	37 479	63 051
Należności budżetowe	37 132	40 367
Depozyt wpłacony do miasta	12 000	-
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane	1 942	1 946
Należności z tytułu weksli otrzymanych od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 17)	8 314	8 157
Pozostałe należności	385	446
Należności ogółem, netto	**263 647**	**278 349**
Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności	3 632	3 609
Należności ogółem, brutto	**267 279**	**281 958**

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

31 marca 2026 roku (niezbadane)		Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania	Razem
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym)	(1)	-	218 370	**218 370**
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(2)	-	117 021	**117 021**
Weksle własne do podmiotów powiązanych	(2)	35 833	-	**35 833**
Obligacje	(3)	99 385	469 219	**568 604**
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)		3 524	11 883	**15 407**
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)		804	3 242	**4 046**
Gwarancje finansowe		150	50	**200**
		139 696	**819 785**	**959 481**

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

31 grudnia 2025 roku		Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania	Razem
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym)	(1)	48 984	140 635	**189 619**
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(2)	-	115 030	**115 030**
Weksle własne do podmiotów powiązanych	(2)	35 557	-	**35 557**
Obligacje	(3)	99 556	469 051	**568 607**
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)		3 427	12 297	**15 724**
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)		798	3 444	**4 242**
		188 322	**740 457**	**928 779**

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

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

	31 marca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 17)	10 998	28 863
Wobec pozostałych podmiotów	104 694	89 462
	115 692	**118 325**
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	4 175	22 315
Podatek dochodowy od osób fizycznych	347	768
Pozostałe	1 476	1 662
	5 998	**24 745**
Pozostałe zobowiązania		
Kaucje od podwykonawców	72 996	74 250
Zobowiązanie z tytułu zaliczki na poczet sprzedaży gruntu do podmiotu powiązanego (szczegóły w Nocie 17)	97 330	97 330
Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 17)	737	3 012
Odroczony zysk na wejściu we wspólne przedsięwzięcia	17 304	17 682
Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów niepowiązanych	246	280
	188 613	**192 554**
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	**310 303**	**335 624**
Pozostałe zobowiązania długoterminowe:		
Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa Grupy wynikające z planu motywacyjnego (szczegóły w Nocie 17)	736	-
Kaucje od podwykonawców	80 220	77 087
Pozostałe zobowiązania długoterminowe ogółem	**80 956**	**77 087**

14. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

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

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

Zarząd ROBYG S.A. zarekomendował, aby zysk netto wypracowany przez Spółkę w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2025 roku, został przeznaczony na kapitał zapasowy (ujmowany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zysków zatrzymanych).

15. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

	3 miesiące zakończone 31 marca 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 31 marca 2025 roku (niezbadane)
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	35 894	15 670
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	96 467 066	96 467 066
Podstawowy zysk na akcję (w PLN na akcję)	**0,37**	**0,16**

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 roku oraz 31 marca 2025 roku nie istniały żadne instrumenty rozwadniające.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 roku, ale również w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku, Spółka dokonała przeliczenia zysku przypadającego na jedną akcję zwykłą przy użyciu liczby akcji, które pozostają po scaleniu, tj. 96 467 066 akcji.

16. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

16.1. Udzielone poręczenia i gwarancje

Na dzień 31 marca 2026 roku:

Gwarant	Wykonawca/Klient	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej (1)	34 059	15.10.2021	31.12.2026
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej (1)	9 056	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 000	28.07.2025	31.03.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	2 300	10.02.2025	31.03.2026
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Budinpol sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 000	02.06.2025	31.03.2026
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Budinpol sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 000	17.09.2025	30.04.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	2 300	21.07.2025	30.06.2026
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	2 300	01.08.2025	30.06.2026
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Budinpol sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	700	27.01.2026	14.08.2026
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 907	31.10.2025	31.10.2026
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	900	03.11.2025	31.01.2027
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 050	25.06.2025	20.02.2030
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Miasto St. Warszawa Dzielnica Bemowo	Gwarancja bankowa (3)	1 920	24.09.2024	10.09.2027
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Port Popowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Gwarancja bankowa (3)	4 386	08.04.2025	14.01.2027
Razem			**65 013**		

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

Na dzień 31 grudnia 2025 roku:

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

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

16.2. Rezerwy

Na dzień 31 marca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku saldo rezerw obejmowało:

- rezerwy związane z roszczeniami Wspólnot Mieszkaniowych oraz oczekiwanymi kosztami usunięcia usterek wykrytych w budynkach wybudowanych przez Grupę – łączna wartość rezerwy w tym zakresie wynosiła 6 404 tys. PLN na dzień 31 marca 2026 roku (na dzień 31 grudnia 2025 roku: 6 443 tys. PLN). Łączna wartość roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych dotyczących usunięcia usterek w częściach wspólnych budynków wybudowanych przez Grupę wynosiła na dzień 31 marca 2026 roku: 21 504 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku: 21 504 tys. PLN). W opinii Zarządu Spółki, żądania Wspólnot Mieszkaniowych są znacznie zawyżone, przedwczesne i w przeważającej większości nieuzasadnione z uwagi na to, że w uzasadnionych przypadkach Grupa usuwa na bieżąco stwierdzone wady. Ponadto, pewna część tych żądań zaspokojona będzie na koszt podwykonawców Grupy, którzy wykonywali dotknięte usterkami prace budowlane. Niemniej jednak, po przeprowadzeniu analizy możliwego zakresu i skali prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia w celu usunięcia usterek, jak również ze względu na fakt, że na obecnym etapie nie jest pewne, czy i w jakim stopniu koszty ich usuwania będą pokryte przez podwykonawców, Zarząd Spółki postanowił utworzyć ww. rezerwę na oczekiwane koszty usunięcia stwierdzonych wad,
- pozostałe rezerwy (związane m.in. z roszczeniami klientów i podwykonawców Grupy oraz z opłatami z tytułu wieczystego użytkowania gruntu), które na dzień 31 marca 2026 roku wyniosły 25 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku: 25 tys. PLN).

17. PODMIOTY POWIĄZANE

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych		Odsetki od weksli własnych (koszty finansowe)	Odsetki od weksli otrzymanych (przychody finansowe)	Odsetki od pożyczek udzielonych (przychody finansowe)
			koszty finansowe	skapitalizowane w okresie			
TAG Immobilien AG (Akcjonariusz)	294 (2)	-	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	27 100 (3)	1 169	-	-	695	-	1 843
Grupa Vantage Development S.A. (1)	70 705 (4)	12 046 (6)	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia grupy Vantage Development (1)	11 763 (5)	506	-	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o. (1)	23	-	-	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L (7)	-	-	1 991	1 991	-	-	-
MAM Projekt Sp. z o.o. (7)	-	-	-	-	-	157	-
Razem	**109 885**	**13 721**	**1 991**	**1 991**	**695**	**157**	**1 843**

(1) Jednostka będąca częścią grupy TAG Immobilien AG.
(2) Przychody z refaktur usług audytu, które zostały skompensowane w niniejszej śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(3) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) (obejmuje POC w wartości 7 617 tys. PLN), usług zarządzania projektami, usług księgowych, opłat licencyjnych, opłat marketingowych, usług wsparcia sprzedaży oraz pozostałych usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz przychodów z tytułu refaktur w kwocie 385 tys. PLN, które w niniejszej śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(4) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) (obejmuje POC w wartości 13 455 tys. PLN), usług zarządzania projektami, usług administracyjnych, usług księgowych i HR, usług wsparcia sprzedaży oraz pozostałych usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów. Kwota 288 tys. PLN stanowi przychody z tytułu refaktur, które w niniejszej śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(5) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) (obejmuje POC w wartości minus 395 tys. PLN i usług księgowych świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów, pozostałych usług świadczonych oraz przychodów z tytułu refaktur w kwocie 23 tys. PLN, które w niniejszej śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(6) Zakupy od podmiotów powiązanych dotyczyły nabytego gruntu w kwocie 8 100 tys. PLN zakwalifikowanego jako zapasy.
(7) Partner w projektach deweloperskich (szczegóły w Nocie 19.2).

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 marca 2026 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Zobowiązania z tytułu leasingu	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Weksle otrzymane od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Weksle własne do podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone
TAG Immobilien AG (Akcjonariusz)	-	-	294	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	387	-	3 272	-	-	35 833	118 928
Grupa Vantage Development S.A. (1)	108 640 (3)	1 058	30 164	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.	-	-	55	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia grupy Vantage Development (1)	38	-	3 694	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L (2)	-	-	-	-	117 021	-	-
MAM Projekt Sp. z o.o. (2)	-	-	-	8 314	-	-	-
Razem	**109 065**	**1 058**	**37 479**	**8 314**	**117 021**	**35 833**	**118 928**

(1) Jednostka będąca częścią grupy TAG Immobilien AG.
(2) Partner w projektach deweloperskich (szczegóły w Nocie 6).
(3) Dotyczy otrzymanej zaliczki na poczet sprzedaży gruntu zakwalifikowanego jako zapasy w kwocie 97 330 tys. PLN, zobowiązanie z tytułu płatności za zakupiony grunt w kwocie 9 963 tys. PLN oraz zaliczki na poczet wykonania usług budowlanych w kwocie 737 tys. PLN.

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych		Odsetki od weksli własnych (koszty finansowe)	Odsetki od pożyczek udzielonych (przychody finansowe)
			koszty finansowe	skapitalizowane w okresie		
TAG Immobilien AG (Akcjonariusz)	284 (2)	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	35 178 (3)	866	-	-	153	3 072
Grupa Vantage Development S.A. (1)	33 603 (4)	84 821 (6)	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia grupy Vantage Development (1)	24	-	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o. (1)	251 (5)	-	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L (7)	7	-	-	-	-	-
MAM Projekt Sp. z o.o. (7)	-	-	167	167	-	-
Razem	**69 347**	**85 687**	**167**	**167**	**153**	**3 072**

(1) Jednostka będąca częścią grupy TAG Immobilien AG.
(2) Przychody z refaktur usług audytu, które zostały skompensowane w niniejszej śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(3) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) (obejmuje POC w wartości 9 381 tys. PLN), usług zarządzania projektami, usług księgowych, usług administracyjnych, opłat licencyjnych, opłat marketingowych, usług wsparcia sprzedaży oraz pozostałych usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz przychodów z tytułu refaktur w kwocie 458 tys. PLN, które w niniejszej śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(4) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) (obejmuje POC w wartości 1 509 tys. PLN), usług zarządzania projektami, usług księgowych, usług administracyjnych, usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych oraz pozostałych usług świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów. Kwota 32 tys. PLN stanowi przychody z tytułu refaktur, które w niniejszej śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(5) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług wsparcia sprzedaży oraz opłat marketingowych świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów.
(6) Zakupy od podmiotów powiązanych dotyczyły nabytych gruntów w kwocie 83 687 tys. PLN zakwalifikowanych jako zapas.
(7) Partner w projektach deweloperskich.

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Zobowiązania z tytułu leasingu	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Weksle otrzymane od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Weksle własne do podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone
TAG Immobilien AG (Akcjonariusz)	-	-	4	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	113	41	15 182	-	-	35 557	117 086
Grupa Vantage Development S.A.	128 954(1)	1 113	43 476	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.	-	-	1	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia grupy Vantage Development	138	-	4 388	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L (2)	-	-	-	-	115 030	-	-
MAM Projekt Sp. z o.o. (2)	-	-	-	8 157	-	-	-
Razem	**129 205**	**1 154**	**63 051**	**8 157**	**115 030**	**35 557**	**117 086**

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

WYNAGRODZENIE WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ GRUPY

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku oraz w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku

	3 miesiące zakończone 31 marca 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 31 marca 2025 roku (niezbadane)
Zarząd ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	248	238
Umowy o świadczenie usług	1 692	2 062
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	78	78
Umowy o świadczenie usług	1 627	1 686
Zarządy i Rady Nadzorcze spółek zależnych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	1 012	895
Umowy o świadczenie usług	488	1 685
Razem	**5 145**	**6 644**

Na dzień 31 marca 2026 roku, zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe) w stosunku do Członków Zarządów oraz Rad Nadzorczych spółek z Grupy wyniosły 18 498 tys. PLN (18 410 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2025 roku), z czego zobowiązania wynikające z długo- i krótkoterminowego planu motywacyjnego obowiązującego w Grupie dla wybranych członków kadry zarządzającej i Rad Nadzorczych spółek z Grupy na dzień 31 marca 2026 roku wyniosły 17 902 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosły 16 288 tys. PLN).

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 roku nie zostały zawarte żadne umowy sprzedaży mieszkań pomiędzy podmiotami Grupy a Członkami Zarządów i Rad Nadzorczych spółek Grupy.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

18. INSTRUMENTY FINANSOWE

18.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 marca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	31 marca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
Aktywa finansowe					
Inne należności długoterminowe	AFWwZK	935	893	935	893
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	AFWwZK	118 928	117 086	118 928	117 086
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	AFWwZK	77 231	88 698	77 231	88 698
Indywidualne rachunki powiernicze	AFWwZK	150 540	167 942	150 540	167 942
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	117 307	139 441	117 307	139 441
		464 941	**514 060**	**464 941**	**514 060**

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 marca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	31 marca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
Zobowiązania finansowe					
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	ZFWwZK	335 391	304 649	335 391	304 649
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	ZFWwZK	188 934	192 855	188 934	192 855
Obligacje	ZFWwZK	568 604	568 607	566 325	564 579
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	ZFWwZK	80 956	77 087	80 956	77 087
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ZFWwZK	67 893	72 087	67 893	72 087
		1 241 778	**1 215 285**	**1 239 499**	**1 211 257**

Użyte skróty:
AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu
ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu
AFWwWGWF- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
IPWwWGWF/OCI – Instrumenty pochodne wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub inne całkowite dochody

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

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

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

Wszystkie instrumenty finansowe opisane powyżej zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej.

18.2. Zmiana stanu zobowiązań wynikających z działalności finansowej Grupy

	Oprocentowane kredyty bankowe	Pożyczki od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu leasingu	Obligacje	Weksle własne do podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu
Na dzień 1 stycznia 2026 roku:	**189 619**	**115 030**	**19 966**	**568 607**	**35 557**	**97 286**
Zaciągnięcia (gotówka)	480 290	-	-	-	-	-
Nowe umowy najmu/leasingu	-	-	424	-	-	4
Spłaty (gotówka)	(450 889)	-	(1 073)	-	(350)	(13 630)
Spłaty odsetek i prowizji (gotówka)	(3 833)	-	(350)	(9 440)	(70)	-
Naliczone odsetki	2 219	1 991	350	9 437	696	-
Amortyzacja prowizji	982	-	-	-	-	-
Wycena	-	-	136	-	-	-
Aktualizacja zobowiązania związana ze zmianami wysokości opłat	-	-	-	-	-	37 227
Pozostałe zmiany (bezgotówkowe)	(18)	-	-	-	-	(3 807)
Na dzień 31 marca 2026 roku:	**218 370**	**117 021**	**19 453**	**568 604**	**35 833**	**117 080**

19. KAPITAŁY

19.1. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy ROBYG S.A. na dzień 31 marca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 wynosił 28 940 119,90 PLN i dzielił się na 289 401 199 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, uprawniających do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Na dzień 31 marca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku, podmiotem dominującym wobec Spółki jest TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, Niemcy (podmiot należący do grupy TAG Immobilien AG) („Akcjonariusz"). Akcje TAG Immobilien AG są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych we Frankfurcie.

W dniu 25 marca 2026 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki („Zgromadzenie"), podczas którego podjęto szereg uchwał obejmujących operacje na kapitale zakładowym Spółki. Podjęte uchwały dotyczyły, m.in. umorzenia 1 akcji własnej Spółki nabytej nieodpłatnie w dniu 25 marca 2026 roku od Akcjonariusza Spółki, w celu jej dobrowolnego umorzenia oraz wynikającego z tego umorzenia obniżenia kapitału zakładowego Spółki (bez przeprowadzenia postępowania konwokacyjnego). Zgromadzenie podjęło także uchwałę w sprawie zmiany dotychczasowego oznaczenia serii akcji wyemitowanych przez Spółkę oraz scalenia (reverse split) wszystkich akcji Spółki.

W związku z podjętymi uchwałami, po rejestracji zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym, kapitał zakładowy Spółki będzie wynosił 28 940 119,80 PLN i będzie dzielił się na 96 467 066 akcji zwykłych na okaziciela serii A, oznaczonych numerami od 0 000 001 do 96 467 066, o wartości nominalnej 0,30 PLN każda akcja.

Powyższe zmiany zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 5 maja 2026 roku.

Oprócz ww. uchwał oraz z uwzględnieniem ich treści, Zgromadzenie podjęło także uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 28 940 119,80 PLN do kwoty nie niższej niż 28 940 120,10 PLN i nie wyższej niż 31 834 131,60 PLN, tj. o kwotę nie niższą niż 0,30 PLN i nie wyższą niż 2 894 011,80 PLN, w drodze emisji nie mniej niż 1 i nie więcej niż 9 646 706 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,30 zł każda (z prawami tożsamymi do praw akcji serii A) oraz w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Uchwała Emisyjna"). Ewentualna emisja akcji zostanie przeprowadzona w ramach oferty publicznej akcji Spółki.

W przypadku wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych, około 2,5% kapitału zakładowego dotyczyć będzie emisji nowych akcji skierowanych do wybranych członków zarządu oraz kluczowej kadry menedżerskiej Grupy. Emisja miałaby zostać przeprowadzona po cenie ustalonej przez Akcjonariusza. Nowo wyemitowane akcje objęte będą 18-miesięcznym okresem zakazu zbywania akcji. Subskrypcja akcji nastąpi pod warunkiem realizacji oferty publicznej akcji Spółki. Dalsze informacje w tym zakresie przedstawiono w Nocie 19.3.

Spółka nie podjęła ostatecznej decyzji o przeprowadzeniu oferty publicznej akcji ani terminie i warunkach ewentualnej oferty publicznej akcji. Uchwała Emisyjna zakłada pozbawienie Akcjonariusza prawa poboru w odniesieniu do ww. akcji.

W razie przeprowadzenia oferty publicznej akcji Spółki środki pochodzące z emisji akcji zostaną wykorzystane na rozwój działalności, w szczególności na sfinansowanie nabycia gruntów.

19.2. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

	2026 (niezbadane)	2025 (niezbadane)
Na dzień 1 stycznia	**28 499**	**(2 873)**
Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych	743	(207)
Na dzień 31 marca	**29 242**	**(3 080)**

Skrócone informacje finansowe dotyczące kontrolowanych przez Grupę projektów realizowanych z Partnerami na dzień 31 marca 2026 oraz 31 grudnia 2025 oraz za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 oraz 31 marca 2025 przedstawiono w tabelach poniżej:

	Krakowska Project Sp. z o.o. (projekt we Wrocławiu)	Krakowska Project Sp. z o.o. (projekt we Wrocławiu)
	31 marca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
Udział niekontrolujący (%)	**49%**	**49%**
Aktywa trwałe	831	729
Aktywa obrotowe, w tym:	197 365	182 288
Zapasy	*189 783*	*173 553*
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	159 495	148 030
Pożyczki od podmiotów powiązanych	*134 885*	*132 748*
Kredyty bankowe	*24 610*	*15 552*
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	28 624	24 470
Zaliczki otrzymane od klientów	*22 900*	*18 719*
Aktywa netto	**10 077**	**10 517**
Aktywa netto przypadające na udziały niekontrolujące	5 893	6 109
Okres 1 stycznia - 31 marca (1)		
Przychody ze sprzedaży	-	-
Zysk/(strata) netto	(440)	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowity dochód netto za okres	**(440)**	**-**
Przypadający na udziały niekontrolujące	(216)	-

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

	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)
	31 marca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
Udział niekontrolujący (%)	**49%**	**49%**
Aktywa trwałe	526	501
Aktywa obrotowe, w tym:	124 916	122 687
Zapasy	*123 535*	*121 826*
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	106 497	104 843
Pożyczki od podmiotów powiązanych	*106 497*	*104 843*
Kredyty bankowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	2 801	2 036
Zaliczki otrzymane od klientów	*2 488*	*1 944*
Aktywa netto	**16 144**	**16 309**
Aktywa netto przypadające na udziały niekontrolujące	11 179	11 260
Okres 1 stycznia - 31 marca (1)		
Przychody ze sprzedaży	-	-
Zysk/(strata) netto	(165)	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowity dochód netto za okres	**(165)**	**-**
Przypadający na udziały niekontrolujące	(81)	-

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

	ROBYG 28 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie) 31 marca 2026	ROBYG 28 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie) 31 grudnia 2025 roku
Udział niekontrolujący (%)	**49%**	**49%**
Aktywa trwałe	-	-
Aktywa obrotowe, w tym:	33 235	37 230
Zapasy	*6 717*	*12 926*
Rezerwy na zobowiązania, w tym:	5 312	5 287
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	*5 312*	*5 287*
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	8	8
Pożyczki od podmiotów powiązanych		-
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	3 254	9 221
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-
Zaliczki otrzymane od klientów	*2 604*	*9 109*
Aktywa netto	**24 661**	**22 714**
Aktywa netto przypadające na udziały niekontrolujące	12 170	11 130
Okres 1 stycznia - 31 marca		
Przychody ze sprzedaży	8 460	-
Zysk/(strata) netto	2 122	(423)
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowity dochód netto za okres	**2 122**	**(423)**
Przypadający na udziały niekontrolujące	1 040	(207)

19.3. Program menedżerski

W przypadku wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych, około 2,5% kapitału zakładowego dotyczyć będzie emisji nowych akcji skierowanych do wybranych członków zarządu oraz kluczowej kadry menedżerskiej Grupy. Emisja miałaby zostać przeprowadzona po cenie ustalonej przez Akcjonariusza. Nowo wyemitowane akcje objęte będą 18-miesięcznym okresem zakazu zbywania akcji. Subskrypcja akcji nastąpi pod warunkiem realizacji oferty publicznej akcji Spółki.

Na dzień 31 marca 2026 roku nie została podjęta formalna uchwała Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zatwierdzająca program, stąd nie wystąpił tzw. „grant date" (data przyznania) tego świadczenia. Podmioty, które mają być objęte programem nie powzięły informacji o planowanym programie i jego głównych założeniach przed dniem 31 marca 2026 roku stąd według oceny Zarządu nie wystąpił również moment rozpoznania kosztu z tytułu tego programu.

Program jest zaklasyfikowany jako program płatności opartych na akcjach, rozliczany w instrumentach kapitałowych. Świadczenie takie ujęte zostanie w kosztach od daty przyznania lub od momentu rozpoczęcia świadczenia pracy, jeżeli jest to moment wcześniejszy. Finalna wycena świadczenia do wartości godziwej dokonywana jest na datę przyznania tj. na dzień subskrypcji akcji. Na dzień wydania śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej warunki tego programu, w tym jego wartość nie zostały jeszcze formalnie ustalone.

20. ISTOTNE ZDARZENIA ZWIĄZANE Z GRUPĄ, MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2026 ROKU

20.1. Umowy kredytowe

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku, Grupa nie zawierała żadnych nowych umów kredytowych, a spłaty i zaciągnięcia kredytów dokonane w okresie wynikają z dotychczas obowiązujących umów kredytowych.

20.2. Obligacje

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku, Grupa nie przeprowadziła żadnych emisji obligacji ani nie dokonała ich wykupu.

20.3. Nabycia gruntów (bezpośrednio)

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku, Grupa zawarła z podmiotami powiązanymi i niepowiązanymi transakcje nabycia gruntów położonych w Krakowie, Gdańsku i Wrocławiu w łącznej kwocie nabycia wynoszącej 43 928 tys. PLN (w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku, Grupa zawarła transakcje nabycia gruntu położonego w Warszawie w łącznej kwocie nabycia wynoszącej 239 858 tys. PLN).

Nabyte grunty o wartości 43 483 tys. PLN zostały zaklasyfikowane jako zapasy, natomiast grunty o wartości 445 tys. PLN (239 858 tys. PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku) zostały zaklasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne (ze względu na brak sprecyzowanych planów inwestycyjnych) w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2026 roku.

20.4. Nabycia gruntów (pośrednio)

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku, Grupa zawarła pośrednią transakcję nabycia gruntów poprzez zakup udziałów w spółce będącej właścicielem działki położonej w Warszawie. Ze względu na charakter zawartej transakcji, opisane poniżej nabycie jest traktowane jako nabycie aktywów, a nie nabycie przedsiębiorstwa.

	Razem
Nazwa spółki, w której zostały nabyte udziały	**LF3 Sp. z o.o.**
Posiadana nieruchomość	**Nieruchomość położona w Warszawie w dzielnicy Targówek**
Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytej spółki przed nabyciem	**0%**
Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytej spółki po nabyciu	**100%**
Wartość możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań na dzień nabycia	
Aktywa:	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20 550
Zapasy	47 857
	68 409
Zobowiązania:	
Zobowiązanie z tytułu nabycia gruntu (3)	44 280
Zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec poprzednich właścicieli (subrogacja przez ROBYG w dniu objęcia kontroli)	14 191
	58 471
Aktywa netto	**9 938**
Łączna cena nabycia (2)	**9 938**
Wypływ środków pieniężnych z tytułu nabycia	
Środki pieniężne netto przejęte wraz z jednostką	2
Środki pieniężne zapłacone za nabycie udziałów	(9 938)
Środki pieniężne zapłacone za spłatę pożyczki spółki przejętej wobec poprzednich właścicieli	(14 191)
Wypływ środków pieniężnych netto (1)	**(24 127)**

(1) Wypływ środków pieniężnych netto zaprezentowany został w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w ramach działalności inwestycyjnej i obejmował: Środki pieniężne w kwocie 24 127 tys. PLN jako zapłata za 100% udziałów w spółce LF3 sp. z o.o. oraz spłata pożyczki wobec poprzednich właścicieli przejmowanej spółki, pomniejszone o środki pieniężne netto przejęte wraz z jednostką.

(2) Kwota z wyłączeniem spłaty pożyczki wobec poprzednich właścicieli, która została wykazana w ramach aktywów netto LF3 Sp. z o.o. jako „Zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec poprzednich właścicieli"; w dniu objęcia kontroli, ROBYG spłacił pożyczkę wobec poprzednich właścicieli i wszedł w prawa wierzyciela; kwoty należności i zobowiązań z tytułu tej pożyczki na dzień bilansowy podlegają eliminacji jako salda wewnątrzgrupowe.

(3) Zobowiązanie z tytułu nabycia gruntu przez LF3 Sp. z o.o. zostało rozliczone z depozytem notarialnym wpłaconym uprzednio przez Robyg.

20.5. Zbycia gruntów

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku oraz w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku Grupa nie zawarła ostatecznych umów sprzedaży gruntu.

21. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA

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

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

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

Wskaźnik zadłużenia dotyczący obligacji serii PD, PF oraz PG (po asymilacji z PH) obejmuje środki pieniężne na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych do 100% wartości, środki pieniężne na zamkniętych indywidualnych rachunkach powierniczych do 50% wartości oraz jednostki funduszy inwestycyjnych.

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

	31 marca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	943 874	913 055
Udzielone gwarancje (szczegóły w Nocie 16.1)	6 306	6 306
Minus oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych oraz akcjonariuszy niekontrolujących	(152 854)	(150 587)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(117 307)	(139 441)
Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych	**680 019**	**629 333**
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	(150 540)	(167 942)
Zadłużenie netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	**529 479**	**461 391**
Kapitał własny	2 133 616	2 096 979
Wskaźnik zadłużenia (wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych)	**0,25**	**0,22**

22. AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku, Grupa nie zawarła żadnych nowych umów dotyczących zbycia gruntu sklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa sfinalizowała transakcje sprzedaży gruntu zlokalizowanego w Gdańsku (Nowy Port) oraz lokalu użytkowego w Warszawie (Białołęka). Transakcja sprzedaży gruntu zlokalizowanego w Gdańsku (dzielnica Oliwa) nie została dotychczas sfinalizowana z uwagi na wydłużające się czynności około sprzedażowe. Grupa planuje sfinalizować sprzedaż tego gruntu w trakcie 2026 roku.

	31 marca 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Saldo otwarcia	**49 472**	**78 356**
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Finalizacja transakcji sprzedaży	-	(37 732)
Przeszacowanie do wartości godziwej, netto	-	8 848
Saldo zamknięcia	**49 472**	**49 472**

23. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 24 kwietnia 2026 r. Grupa zawarła z podmiotem trzecim umowę przedwstępną dotyczącą nabycia nieruchomości w Piasecznie, przeznaczonej pod przyszłą zabudowę mieszkaniową i usługową. Nieruchomość posiada potencjał realizacji przez Grupę ROBYG około 1.300 lokali o łącznej powierzchni użytkowej około 66.000 m². Cena zakupu została ustalona na 2.600 PLN netto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej, powiększonej o podatek VAT, z zastrzeżeniem warunków określonych w umowie przedwstępnej.

Po dniu bilansowym nie wystąpiły inne znaczące zdarzenia, które należałoby ujawnić w niniejszej śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

Warszawa, 21 maja 2026 roku

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Eyal Nahum Keltsh
Data: 2026.05.21 16:58:52 CEST

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Artur Ceglarz
Data: 2026.05.21 17:16:10 CEST

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Podpisany elektronicznie przez
Marta Hejak
21.05.2026
16:22:01 +02'00'

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

Dokument podpisany przez Dariusz Pawlukowicz
Data: 2026.05.21 16:39:25 CEST

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu

AKCJONARIUSZ SPRZEDAJĄCY

TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH
Steckelhörn 5
20457 Hamburg
Niemcy

SPÓŁKA

ROBYG S.A.
Aleja Rzeczypospolitej 1
02-972 Warszawa
Polska

GLOBALNI WSPÓŁKOORDYNATORZY I WSPÓŁPROWADZĄCY KSIĘGĘ POPYTU

Erste Group Bank AG
Am Belvedere 1
1100 Wiedeń
Austria

Goldman Sachs Bank Europe SE
Taunusanlage 9-10 (Marienturm),
D60329, Frankfurt nad Menem
Niemcy

mBank S.A.
ul. Prosta 18
00-850 Warszawa
Polska

WSPÓŁPROWADZĄCY KSIĘGĘ POPYTU

WOOD & Company Financial Services, A.S. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce
Marszałkowska 126/134,
00-008 Warszawa,
Polska

WSPÓŁMENEDŻER OFERTY

Baader Bank Aktiengesellschaft
Weihenstephaner Strasse 4
85716 Unterschleissheim
Niemcy

FIRMA INWESTYCYJNA

mBank S.A.
ul. Prosta 18
00-850 Warszawa
Polska

AGENT WSPÓŁOFERUJĄCY

Erste Securities Polska S.A.
ul. Królewska 16
00-103 Warszawa
Polska

DORADCA FINANSOWY

mInvestment Banking S.A.
ul. Prosta 18
00-850 Warszawa
Polska

DORADCA PRAWNY SPÓŁKI I AKCJONARIUSZA SPRZEDAJĄCEGO

w zakresie prawa polskiego

Rymarz, Zdort, Maruta, Wachta, Gasiński, Her i Wspólnicy sp.k.
ul. Prosta 18
00-850 Warszawa
Polska

w zakresie prawa angielskiego i amerykańskiego

Freshfields LLP
100 Bishopsgate
Londyn EC2P 2SR
Wielka Brytania

DORADCA PRAWNY GLOBALNYCH WSPÓŁKOORDYNATORÓW

w zakresie prawa polskiego

White & Case
M. Studniarek i Wspólnicy - Kancelaria Prawna sp.k.
al. Jana Pawła II 22
00-133 Warszawa
Polska

w zakresie prawa angielskiego i amerykańskiego

White & Case LLP
5 Old Broad Street
Londyn
EC2N 1DW
Wielka Brytania

FIRMA AUDYTORSKA

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k.
ul. Polna 11
00-633 Warszawa
Polska