

GRUPA ROBYG S.A.

RAPORT FINANSOWY ZA 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU

(zawierający śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku i śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 3
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 4
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 5
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM 6
WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE 7
1. INFORMACJE OGÓLNE 7
2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 11
3. PODSUMOWANIE ISTOTNYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI 12
4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI 13
5. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI 13
6. INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ROZLICZANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI 18
7. NOTY DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 21
8. ZAPASY 23
9. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE 23
10. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY 27
11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI 27
12. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU 28
13. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKO- I DŁUGOTERMINOWE) 28
14. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY 29
15. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ 29
16. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE 30
17. PODMIOTY POWIĄZANE 33
18. INSTRUMENTY FINANSOWE 35
19. KAPITAŁY 37
20. ISTOTNE ZDARZENIA ZWIĄZANE Z GRUPĄ, MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU 41
21. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA 45
22. AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY 46
23. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM 46
24. PROGNOZY FINANSOWE 46

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2026 roku (niezbadane)	9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2025 roku (niezbadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży, w tym:	5, 7.1	1 105 664	378 357	845 379	358 958
- sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych		653 200	272 149	549 253	239 794
- usługi generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych		323 719	101 510	274 478	116 168
Koszt własny sprzedaży, w tym:	5, 7.3	(910 945)	(308 637)	(657 305)	(282 838)
- koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych		(482 759)	(208 268)	(380 096)	(168 077)
- koszt usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych		(305 381)	(96 122)	(260 983)	(112 985)
Zysk brutto na sprzedaży	**5**	**194 719**	**69 720**	**188 074**	**76 120**
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć		5 326	3 318	-	-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	6.1	29 951	19 062	2 192	1 439
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	9	45 889	-	33 424	-
Pozostałe przychody		1 649	640	5 202	1 341
Koszty marketingu i sprzedaży		(31 143)	(9 741)	(25 423)	(9 287)
Koszty ogólnego zarządu		(57 169)	(21 992)	(49 190)	(16 626)
Pozostałe koszty		(2 201)	(958)	(2 223)	(1 452)
Zysk operacyjny		**187 021**	**60 049**	**152 056**	**51 535**
Przychody finansowe		14 513	4 535	16 979	5 647
Koszty finansowe		(13 445)	(4 000)	(16 300)	(5 388)
Zysk brutto		**188 089**	**60 584**	**152 735**	**51 794**
Podatek dochodowy	7.4	(31 175)	(8 051)	(29 020)	(10 025)
Zysk netto za okres		**156 914**	**52 533**	**123 715**	**41 769**
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		151 561	49 032	118 772	36 614
Akcjonariuszom niekontrolującym	19.3	5 353	3 501	4 943	5 155
		156 914	**52 533**	**123 715**	**41 769**
Inne całkowite dochody					
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):		**-**	**-**	**-**	**-**
Całkowity dochód netto za okres		**156 914**	**52 533**	**123 715**	**41 769**
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		151 561	49 032	118 772	36 614
Akcjonariuszom niekontrolującym	19.3	5 353	3 501	4 943	5 155
		156 914	**52 533**	**123 715**	**41 769**
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):					
- podstawowy oraz rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	15	1,51	0,45	1,23	0,38

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 września 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		22 017	24 930
Nieruchomości inwestycyjne	9	905 194	902 635
Wartość firmy		21 488	21 488
Inne wartości niematerialne		308	586
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	6.1	67 277	37 326
Inne długoterminowe należności i pozostałe aktywa	11.1	96 397	120 944
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7.4	113 955	100 875
		1 226 636	**1 208 784**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8	2 867 583	2 466 365
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11.2	504 890	278 349
Należności z tytułu podatku dochodowego		7 433	4 890
Rozliczenia międzyokresowe		10 633	2 465
Indywidualne rachunki powiernicze		156 206	167 942
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	163 896	139 441
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	22	52 818	49 472
		3 763 459	**3 108 924**
SUMA AKTYWÓW		**4 990 095**	**4 317 708**
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)			
Kapitał zakładowy	19.1,19.2	32 558	28 940
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	19.2	770 892	385 423
Kapitał rezerwowy	19.4	17 847	9 647
Zyski zatrzymane		1 796 031	1 644 470
		2 617 328	**2 068 480**
Akcjonariusze niekontrolujący	19.3	**22 812**	**28 499**
Kapitał własny razem		**2 640 140**	**2 096 979**
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	12	694 295	740 457
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów		70 812	39 574
Pozostałe zobowiązania	13	75 824	77 087
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7.4	170 324	173 312
		1 011 255	**1 030 430**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13	395 915	335 624
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów		45 722	57 712
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	12	51 022	188 322
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3 784	17 973
Rozliczenia międzyokresowe		57 924	87 057
Zaliczki otrzymane od klientów		779 125	497 143
Rezerwy	16.2	5 208	6 468
		1 338 700	**1 190 299**
Zobowiązania razem		**2 349 955**	**2 220 729**
SUMA PASYWÓW		**4 990 095**	**4 317 708**

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku (niezbadane)	9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku (niezbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		**188 089**	**152 735**
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja		5 859	5 496
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	9	(45 889)	(33 424)
Przychody finansowe		(14 513)	(16 979)
Koszty finansowe		13 445	16 300
Zmiana stanu rezerw		(1 260)	(3 028)
(Zysk)/strata ze zbycia i likwidacji aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych		(57)	(2 588)
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć		(5 326)	-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	6.1	(29 951)	(2 192)
Wycena programu płatności w formie akcji	19.4	2 240	-
Podatek dochodowy zapłacony		(64 005)	(26 327)
Odsetki otrzymane		3 969	4 852
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiana stanu należności		(214 185)	91 327
Zmiana stanu zapasów		(279 244)	(546 960)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		64 478	(3 907)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów		242 380	94 560
Zmiana stanu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze		11 736	(20 245)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		**(122 234)**	**(290 380)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(1 878)	(1 279)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		352	5 086
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych i aktywów poprzednio zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży		-	12 381
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi	9	(3 742)	(176 955)
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym		-	(10 000)
Spłata pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym		30 000	-
Nabycie udziałów w spółce zależnej, pomniejszone o nabyte środki pieniężne	20.4	(24 127)	(815)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		**605**	**(171 582)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z emisji akcji	19.2, 19.4	395 318	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	18.2	(16 983)	(13 380)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	18.2	1 627 155	880 909
Spłata kredytów	18.2	(1 747 463)	(938 258)
Wpływy z tytułu emisji obligacji	18.2	-	400 000
Wykup obligacji	18.2	(88 200)	(25 050)
Wpływy z tytułu pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych		20 492	66 718
Spłata pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych		-	(5 002)
Odsetki oraz prowizje zapłacone	18.2	(41 371)	(38 443)
Środki pieniężne otrzymane z tytułu wystawienia weksli własnych	18.2	-	30 000
Spłata zobowiązań z tytułu weksli własnych	18.2	(350)	(500)
Dywidendy wypłacone udziałowcom niekontrolującym		(2 514)	-
Wpływy netto z tytułu rozliczenia transakcji zamiany stóp procentowych		-	2 288
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		**146 084**	**359 282**
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		24 455	(102 680)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	**10**	**139 441**	**210 758**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	**10**	**163 896**	**108 078**
- o ograniczonej możliwości dysponowania	10	11 732	1 893

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za 9 miesięcy zakończonych 30 września 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 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku		-	-	-	151 561	**151 561**	5 353	**156 914**
Całkowity dochód netto za okres		-	-	-	**151 561**	**151 561**	**5 353**	**156 914**
Podwyższenie kapitału zakładowego poprzez emisję akcji serii B w drodze oferty publicznej	19.2	2 894	325 094	-	-	**327 988**	-	**327 988**
Bezpośrednie koszty transakcyjne związane z emisją akcji serii B pomniejszone o odsetki od środków wpłaconych przez inwestorów	19.2	-	(12 698)	-	-	**(12 698)**	-	**(12 698)**
Podwyższenie kapitału zakładowego poprzez emisję akcji serii C	19.4	724	73 073	-	-	**73 797**	-	**73 797**
Wycena programu płatności w formie akcji	19.4	-	-	8 200	-	**8 200**	-	**8 200**
Sprzedaż udziałów w spółce zależnej	19.3	-	-	-	-	-	2	**2**
Wypłata dywidendy		-	-	-	-	-	(11 042)	**(11 042)**
Na dzień 30 września 2026 roku		**32 558**	**770 892**	**17 847**	**1 796 031**	**2 617 328**	**22 812**	**2 640 140**

za 9 miesięcy zakończonych 30 września 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 9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku		-	-	-	118 772	**118 772**	4 943	**123 715**
Całkowity dochód netto za okres		-	-	-	**118 772**	**118 772**	**4 943**	**123 715**
Przejęcie kontroli nad spółką	19.3	-	-	-	-	-	11 280	**11 280**
Sprzedaż udziałów w spółce zależnej	19.3	-	-	-	-	-	2	**2**
Na dzień 30 września 2025 roku		**28 940**	**385 423**	**9 647**	**1 445 464**	**1 869 474**	**13 352**	**1 882 826**

Wybrane noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 46 stanowią jego integralną część.

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Informacje dotyczące Spółki

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

Dane jednostek zależnych ujmowane są w oparciu o metodę konsolidacji pełnej. Ponadto, Spółka posiada udziały we wspólnych przedsięwzięciach, które wyceniane są przy zastosowaniu metody praw własności. Jednostki tworzące Grupę wymienione zostały w Nocie 1.3, a wspólne przedsięwzięcia Grupy wymienione zostały w Nocie 1.4.

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

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

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

1.2. Zarząd i Rada Nadzorcza

Na dzień 30 września 2026 roku, w skład Zarządu Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

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

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

Na dzień 30 września 2026 roku, w skład Rady Nadzorczej Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

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

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

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

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

1.3. Struktura Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			30 września 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
1.	ROBYG S.A.	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
2.	ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00%	100,00%
3.	ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
4.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
5.	ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
6.	ROBYG Słoneczna Morena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
7.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
8.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
9.	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. (1)	Działalność holdingowa.	-	100,00%
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 Jaracza Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Ursynów Sp. z o.o.) (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
26.	OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
27.	ROBYG Praga Arte Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
28.	ROBYG Property Sp. z o.o.	Działalność związana z wynajmem.	100,00%	100,00%
29.	ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	100,00%
30.	ROBYG Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	100,00%	100,00%
31.	ROBYG Finance Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00%	100,00%
32.	ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00%	100,00%
33.	ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			30 września 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
34.	ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
35.	ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	100,00%
36.	ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
37.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
38.	ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
39.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. (1)	Działalność holdingowa.	-	100,00%
40.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
41.	ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00%	100,00%
42.	ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
43.	ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
44.	Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
45.	GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
46.	ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	100,00%
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 (3)	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	-	100,00%
50.	PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	100,00%
51.	ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
52.	ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
53.	ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
54.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
55.	ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
56.	ROBYG Working Balance Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	100,00%
57.	ROBYG 21 Sp. z o.o. (4)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00%	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 (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	100,00%
60.	IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji (3)	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	-	100,00%
61.	10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
62.	9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
63.	15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
64.	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
65.	ROBYG Panorama Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.) (5)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			30 września 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
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. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
81.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	-	100,00%
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. (poprzednio: NCHAR Sp. z o.o.) (6)	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. (7)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	-

(1) W III kwartale 2026 roku spółki ROBYG Young City 1 Sp. z o.o, ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o., ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o., ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o., ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o., ROBYG Working Balance Sp. z o.o. oraz ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. zostały połączone. Spółką przejmującą była ROBYG Young City 1 Sp. z o.o. Połączenie zostało zarejestrowane 25 sierpnia 2026 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.
(2) Zmiana nazwy Podmiotu została zarejestrowana w KRS w dniu 4 listopada 2026 roku.
(3) Podmiot sporządził i zatwierdził sprawozdanie likwidacyjne w IV kwartale 2025 roku. Wykreślenie z KRS nastąpiło w styczniu 2026 roku.
(4) W III kwartale 2026 roku, Spółka sprzedała 49% swoich udziałów w tym podmiocie spółce MAM Project Sp. z o.o. (szczegóły w Nocie 19.3).
(5) Zmiana nazwy Podmiotu została zarejestrowana w KRS w dniu 31 października 2025 roku.
(6) Zmiana nazwy Podmiotu została zarejestrowana w KRS w dniu 2 stycznia 2026 roku.
(7) W dniu 22 stycznia 2026 roku Spółka zakupiła 100% udziałów w LF3 Sp. z o.o. (szczegóły w Nocie 20.4).

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

1.4. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			30 września 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
1.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00%	50,00%
2.	Affane Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00%	50,00%
3.	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00%	50,00%

2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 20 listopada 2026 roku.

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

Prezentowane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta oraz nie były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta.

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

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

2.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa" zatwierdzonym przez Unię Europejską (MSR 34).

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

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

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

Przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczane w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z postanowieniami MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy sporządzonym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 3 marca 2026 roku.

2.2. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

W procesie stosowania przez Grupę polityki (zasad) rachunkowości, największy wpływ na wartości wykazane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, oprócz szacunków księgowych dotyczących przede wszystkim wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, utraty wartości zapasów oraz aktywów trwałych, rezerw jak również, aktywów z tytułu podatku odroczonego, miał profesjonalny osąd kierownictwa, dotyczący przede wszystkim kwestii: rozpoznania przychodu ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych oraz istnienia kontroli lub współkontroli w odniesieniu do projektów deweloperskich realizowanych z udziałem partnera. Sposób dokonywania szacunków jak również ocena oparta na profesjonalnym osądzie, są spójne z zasadami przyjętymi przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

2.3. Korekty błędu

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku, Grupa ani Spółka nie dokonała korekty błędu.

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

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

3. PODSUMOWANIE ISTOTNYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityki) rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami rachunkowości opisanymi w ostatnim pełnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy sporządzonym zgodnie z MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, z wyjątkiem poniższych zmian do MSSF przyjętych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od dnia 1 stycznia 2026 roku:

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

Zastosowanie powyższych zmian nie miało istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

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

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

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

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

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

4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

5. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

Grupa dokonuje oceny wyników poszczególnych segmentów na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz zysku brutto ze sprzedaży uzyskanego przez poszczególne segmenty.

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

Wszystkie aktywa trwałe Grupy zlokalizowane są na terytorium Polski.

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

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

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

9 miesięcy zakończonych 30 września 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 do podmiotów niepowiązanych, w tym:	284 014	115 132	213 661	-	123 352	40 648	1	**776 808**	(115 132)	661 676
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	*275 981*	*115 132*	*213 536*	-	*123 036*	*40 647*	-	***768 332***	*(115 132)*	*653 200*
Przychody ze sprzedaży do podmiotów powiązanych	441 299	-	-	-	-	-	-	**441 299**	-	441 299
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	443	-	163	1 759	621	1 462	-	**4 448**	(1 759)	2 689
Przychody ze sprzedaży razem	**725 756**	**115 132**	**213 824**	**1 759**	**123 973**	**42 110**	**1**	**1 222 555**	**(116 891)**	**1 105 664**
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**616 041**	**76 276**	**170 383**	**1 270**	**95 881**	**28 627**	**13**	**988 491**	**(77 546)**	**910 945**
Koszt własny sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych	*190 838*	*76 276*	*168 653*	-	*95 569*	*27 699*	-	***559 035***	*(76 276)*	*482 759*
Zysk brutto ze sprzedaży	**109 715**	**38 856**	**43 441**	**489**	**28 092**	**13 483**	**(12)**	**234 064**	**(39 345)**	**194 719**
Pozostałe przychody										1 649
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto										45 889
Koszty marketingu i sprzedaży										(31 143)
Koszty ogólnego zarządu										(57 169)
Pozostałe koszty										(2 201)
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć										5 326
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu										29 951
Zysk operacyjny										**187 021**

3 miesiące zakończone 30 września 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 do podmiotów niepowiązanych, w tym:	76 636	70 666	137 370	-	60 295	684	-	**345 651**	*(70 666)*	274 985
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	*73 874*	*70 666*	*137 353*	-	*60 238*	*684*	-	***342 815***	*(70 666)*	*272 149*
Przychody ze sprzedaży do podmiotów powiązanych	102 485	-	-	-	-	-	-	**102 485**	-	102 485
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	156	-	14	504	230	487	-	**1 391**	*(504)*	887
Przychody ze sprzedaży razem	**179 277**	**70 666**	**137 384**	**504**	**60 525**	**1 171**	-	**449 527**	***(71 170)***	**378 357**
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**153 065**	**46 123**	**109 655**	**325**	**45 434**	**483**	-	**355 085**	***(46 448)***	**308 637**
Koszt własny sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych	*53 132*	*46 123*	*109 286*	-	*45 372*	*478*	-	***254 391***	*(46 123)*	*208 268*
Zysk brutto ze sprzedaży	**26 212**	**24 543**	**27 729**	**179**	**15 091**	**688**	-	**94 442**	***(24 722)***	**69 720**
Pozostałe przychody										640
Koszty marketingu i sprzedaży										(9 741)
Koszty ogólnego zarządu										(21 992)
Pozostałe koszty										(958)
Zysk na utracie kontroli w wyniku wniesienia do wspólnych przedsięwzięć										3 318
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu										19 062
Zysk operacyjny										**60 049**

9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku (niezbadane)	Segmenty operacyjne							Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsięwzięcia	Trójmiasto – jednostki zależne	Trójmiasto – wspólne przedsięwzięcia	Wrocław – jednostki zależne	Poznań – jednostki zależne	Łódź – jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży do podmiotów niepowiązanych, w tym:	342 884	42 169	158 375	-	46 568	7 611	-	**597 607**	(42 169)	**555 438**
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	*336 939*	*42 169*	*158 141*	-	*46 565*	*7 608*	-	***591 422***	*(42 169)*	***549 253***
Przychody ze sprzedaży do podmiotów powiązanych	274 478	-	10 338	-	-	-	639	**285 455**	-	**285 455**
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	1 428	-	1 324	1 514	286	1 448	-	**6 000**	(1 514)	**4 486**
Przychody ze sprzedaży razem	**618 790**	**42 169**	**170 037**	**1 514**	**46 854**	**9 059**	**639**	**889 062**	**(43 683)**	**845 379**
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**485 976**	**36 668**	**128 873**	**851**	**36 815**	**5 002**	**639**	**694 824**	**(37 519)**	**657 305**
Koszt własny sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych	*218 036*	*36 216*	*120 846*	-	*36 446*	*4 768*	-	***416 312***	*(36 216)*	***380 096***
Zysk brutto ze sprzedaży	**132 814**	**5 501**	**41 164**	**663**	**10 039**	**4 057**	**-**	**194 238**	**(6 164)**	**188 074**
Pozostałe przychody										5 202
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto										33 424
Koszty marketingu i sprzedaży										(25 423)
Koszty ogólnego zarządu										(49 190)
Pozostałe koszty										(2 223)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu										2 192
Zysk operacyjny										**152 056**

3 miesiące zakończone 30 września 2025 roku (niezbadane)	Segmenty operacyjne							Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsięwzięcia	Trójmiasto – jednostki zależne	Trójmiasto – wspólne przedsięwzięcia	Wrocław – jednostki zależne	Poznań – jednostki zależne	Łódź – jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży do podmiotów niepowiązanych, w tym:	147 908	5 804	52 678	-	39 610	1 522	-	**247 522**	*(5 804)*	**241 718**
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	*145 996*	*5 804*	*52 668*	-	*39 608*	*1 522*	-	***245 598***	*(5 804)*	***239 794***
Przychody ze sprzedaży do podmiotów powiązanych	116 168	-	-	-	-	-	-	**116 168**	-	**116 168**
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	77	-	359	495	156	480	-	**1 567**	*(495)*	**1 072**
Przychody ze sprzedaży razem	**264 153**	**5 804**	**53 037**	**495**	**39 766**	**2 002**	-	**365 257**	***(6 299)***	**358 958**
Koszt własny sprzedaży, w tym:	**209 874**	**4 613**	**41 506**	**261**	**30 540**	**918**	-	**287 712**	***(4 874)***	**282 838**
Koszt własny sprzedanych lokali mieszkalnych i komercyjnych	*95 868*	*4 613*	*40 871*	-	*30 485*	*853*	-	***172 690***	*(4 613)*	***168 077***
Zysk brutto ze sprzedaży	**54 279**	**1 191**	**11 531**	**234**	**9 226**	**1 084**	-	**77 545**	***(1 425)***	**76 120**
Pozostałe przychody										1 341
Koszty marketingu i sprzedaży										(9 287)
Koszty ogólnego zarządu										(16 626)
Pozostałe koszty										(1 452)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu										1 439
Zysk operacyjny										**51 535**

6. INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ROZLICZANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

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

Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia w okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku były następujące:

	9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku (niezbadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2026 roku	**37 326**
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	29 951
Saldo zamknięcia na dzień 30 września 2026 roku	**67 277**

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2025 roku	**34 123**
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	10 531
Rozliczenie udziału Grupy w 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 30 września 2026 roku oraz za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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:	**183 293**	**75 660**	**203 505**
Zapasy	*112 480*	*-*	*190 596*
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	*33 399*	*1 691*	*5 241*
Indywidualne rachunki powiernicze	*30 279*	*89*	*5 388*
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	*-*	*70 823*	*10*
Aktywa trwałe ogółem, w tym:	**-**	**-**	**2 307**
Inwestycje długoterminowe	*-*	*-*	*50*
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	*-*	*-*	*2 257*
Aktywa ogółem	**183 293**	**75 660**	**205 812**
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem, w tym:	**53 655**	**4**	**66 343**
Zaliczki otrzymane od klientów	*44 420*	*-*	*57 832*
Oprocentowane kredyty	*-*	*-*	*81*
Zobowiązania długoterminowe ogółem, w tym:	**63 421**	**-**	**138 458**
Oprocentowane pożyczki od podmiotów powiązanych	*62 773*	*-*	*122 236*
Oprocentowane kredyty	*-*	*-*	*16 222*
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 523	928	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów	299	1 098	30
Zobowiązania ogółem	**129 898**	**2 030**	**204 831**
Aktywa netto	**53 395**	**73 630**	**981**
Udział Grupy w aktywach netto (%)	50%	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto	26 698	36 815	490
Korekty konsolidacyjne	2 854	380	40
Wartość bilansowa udziałów Grupy we wspólnym przedsięwzięciu	**29 552**	**37 195**	**530**

	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	227 843	2 420	-
Przychody z tytułu najmu	-	-	3 518
Koszt własny sprzedaży	(150 686)	(1 865)	(2 539)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5 045)	(151)	(3 496)
Przychody/ (koszty) finansowe z tytułu odsetek, netto	(134)	3 778	119
Podatek dochodowy	(13 707)	(795)	458
Zysk (strata) netto / Całkowity dochód ogółem	**58 479**	**3 372**	**(1 948)**
Udział Grupy w zyskach/(stratach) (%)	**50%**	**50%**	**50%**
Udział Grupy w zyskach/(stratach)	**29 239**	**1 686**	**(974)**
Rozliczenie udziału Grupy w nierozliczonych stratach z lat ubiegłych	**-**	**-**	**-**
Udział Grupy w zyskach/(stratach) wyceniany metodą praw własności wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy	**29 239**	**1 686**	**(974)**

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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	**258 772**	**5 369**	**147 371**
Aktywa netto	**(5 085)**	**70 258**	**3 029**
Udział Grupy w aktywach netto (%)	50%	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto	(2 542)	35 129	1 515
Korekty konsolidacyjne	2 855	380	(11)
Wartość bilansowa udziałów Grupy we wspólnym przedsięwzięciu	**313**	**35 509**	**1 504**

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)
Wybrane informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów				
Sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych	-	84 337	-	-
Przychody z tytułu najmu	-	-	3 029	-
Koszt własny sprzedaży	-	(73 336)	(1 702)	-
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3 455)	(302)	(1 589)	(18)
Przychody/ (koszty) finansowe z tytułu odsetek, netto	345	3 605	207	41
Podatek dochodowy	573	(3 806)	11	(21)
Zysk (strata) netto / Całkowity dochód ogółem	**(2 481)**	**10 508**	**(39)**	**90**
Udział Grupy w zyskach/(stratach) (%)	**50%**	**50%**	**50%**	**50%**
Udział Grupy w zyskach/(stratach)	**(1 240)**	**5 254**	**(20)**	**45**
Nieujęty udział w stratach/ (Rozliczenie udziału Grupy w nierozliczonych stratach)	**1 240**	**-**	**(3 087)**	**-**
Udział Grupy w zyskach/(stratach) wyceniany metodą praw własności wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy	**-**	**5 254**	**(3 107)**	**45**

Na dzień 30 września 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku, w związku z zawarciem umów kredytowych, istniały zabezpieczenia obejmujące w szczególności poręczenia udzielone przez Spółkę, zastawy na wybranych aktywach, zabezpieczenia na rachunkach bankowych, przelewy wierzytelności oraz umowy podporządkowania wierzytelności. Działalność wszystkich wspólnych przedsięwzięć jest kontynuowana. Sprawozdania finansowe wszystkich wspólnych przedsięwzięć są sporządzane na ten sam dzień sprawozdawczy, co sprawozdania finansowe Grupy.

7. NOTY DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

7.1. Przychody według rodzaju oraz momentu ich ujęcia

7.1.1. Przychody według rodzaju

	9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2026 roku (niezbadane)	9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2025 roku (niezbadane)
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	653 200	272 149	549 253	239 794
Przychody z tytułu usług generalnego wykonawstwa świadczonych do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.) (szczegóły w Nocie 17)	219 828	67 242	155 986	79 718
Przychody z tytułu pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.) (szczegóły w Nocie 17)	10 858	2 981	9 492	2 854
Przychody z tytułu usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałe usługi świadczone do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcia) (szczegóły w Nocie 17)	93 033	31 287	109 000	33 596
Przychody ze sprzedaży gruntów podmiotom niepowiązanym	215	-	-	-
Przychody ze sprzedaży gruntów oraz nakładów na grunt od podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.) (szczegóły w Notach 17 i 20.5)	117 580	975	10 977	-
Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	2 689	887	4 486	1 072
Pozostałe przychody od podmiotów niepowiązanych	8 261	2 836	6 185	1 924
Razem przychody ze sprzedaży	**1 105 664**	**378 357**	**845 379**	**358 958**

7.1.2. Przychody według momentu ujęcia

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

7.2. Przychody a segmenty operacyjne

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

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

Szczegółowe dane liczbowe dotyczące:

- przychodów według segmentów geograficznych,
- rozbicia przychodów do podmiotów powiązanych i niepowiązanych,
- przychodów z najmu, zaprezentowano w Nocie 5.

7.3. Koszt własny sprzedaży

	9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2026 roku (niezbadane)	9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2025 roku (niezbadane)
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych	(482 759)	(208 268)	(380 096)	(168 077)
Koszt usług generalnego wykonawstwa świadczonych do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.)	(213 714)	(65 361)	(151 988)	(77 766)
Koszt pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.)	(6 845)	(1 668)	(5 827)	(2 616)
Koszt usług generalnego wykonawstwa oraz pozostałych usług świadczonych do podmiotów powiązanych (wspólne przedsięwzięcia)	(84 822)	(29 093)	(103 168)	(32 603)
Koszt sprzedaży gruntów oraz nakładów na grunt do podmiotów powiązanych (Grupa Vantage Development S.A.) (szczegóły w Nocie 17)	(113 021)	(1 221)	(6 601)	-
Koszt działalności w zakresie najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości	(429)	(49)	(1 058)	(307)
Pozostałe koszty	(9 355)	(2 977)	(8 567)	(1 469)
Razem koszty własne sprzedaży	**(910 945)**	**(308 637)**	**(657 305)**	**(282 838)**

7.4. Podatek dochodowy

7.4.1. Obciążenie podatkowe i podatek odroczony

	9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2026 roku (niezbadane)	9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2025 roku (niezbadane)
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Bieżący podatek dochodowy	(47 243)	(11 483)	(9 731)	(7 630)
Odroczony podatek dochodowy	16 068	3 432	(19 289)	(2 395)
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku wyników	**(31 175)**	**(8 051)**	**(29 020)**	**(10 025)**

Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:	30 września 2026 (niezbadane)	31 grudnia 2025
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	113 955	100 875
- Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(170 324)	(173 312)
	(56 369)	**(72 437)**

7.4.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2026 roku (niezbadane)	9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2025 roku (niezbadane)
Zysk brutto przed opodatkowaniem	**188 089**	**60 584**	**152 735**	**51 794**
Podatek dochodowy według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2025: 19%)	(35 737)	(11 511)	(29 020)	(9 841)
Różnice trwałe wynikające z transakcji przejęcia grupy aktywów nie będących połączeniem jednostek	(614)	33	851	78
Pozostałe przychody/(koszty) niepodatkowe	(1 850)	(1 044)	(1 365)	(600)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	7 026	4 471	514	338
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 16,6% i 13,3% (2025: 19% i 19,4%)	(31 175)	(8 051)	(29 020)	(10 025)
Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym wyniku finansowym	**(31 175)**	**(8 051)**	**(29 020)**	**(10 025)**

8. ZAPASY

	30 września 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Grunty przeznaczone pod zabudowę	1 061 126	1 039 086
Produkcja w toku	1 668 974	1 132 045
Wyroby gotowe	120 442	283 079
Zaliczki na poczet usług budowlanych	17 041	12 155
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	**2 867 583**	**2 466 365**

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa nie dokonała ani nie odwróciła jakiegokolwiek odpisu dotyczącego utraty wartości lub odpisu możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto w odniesieniu do wartości zapasów.

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

Grupa aktywuje część kosztów finansowania zewnętrznego bezpośrednio powiązaną ze sfinansowaniem nabycia gruntów oraz nakładów na realizację projektów deweloperskich ujętych jako zapasy. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku, kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana w ramach zapasów wyniosła 35 832 tys. PLN (w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku: 33 663 tys. PLN).

9. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

9.1. Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych

	2026 (niezbadane)	2025 (niezbadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	**902 635**	**680 224**
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto (1)	45 692	25 915
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych (2)	445	239 858
Przeniesienie do zapasów (3)	(87 148)	(77 611)
Dodatkowe koszty poniesione w okresie	12 332	3 137
Zastosowanie MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów) (4)	31 238	16 591
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	**905 194**	**888 114**
Nieruchomości inwestycyjne	**834 382**	**852 385**
Wpływ zastosowania MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów)	70 812	35 729

(1) Całkowitą wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 września 2026 roku oraz na dzień 30 września 2025 roku zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku (jak i w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku), nie było przeniesień między poziomami hierarchii wartości godziwej wynikających z ponownej oceny klasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych do poszczególnych poziomów. Zysk z przeszacowania wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 45 889 tys. PLN obejmuje zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 45 692 tys. PLN oraz zysk z przeszacowania aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 197 tys. PLN (szczegóły w Nocie 22). Zysk z przeszacowania wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 45 889 tys. PLN obejmuje przeszacowanie do cen sprzedaży gruntów przeznaczonych na sprzedaż do Grupy Vantage Development S.A. w kwocie 27 315 tys. PLN.

(2) W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku, Grupa podpisała umowę nabycia gruntu zaklasyfikowanego jako nieruchomości inwestycyjne o wartości 445 tys. PLN (239 858 tys. PLN w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku) (szczegóły w Nocie 20.3).

(3) W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektów deweloperskich na gruntach wcześniej zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne.

(4) Zmiana obejmuje zwiększenie w odniesieniu do nowo nabytych gruntów oraz aktualizacji wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jak również zmniejszenie w wyniku reklasyfikacji gruntów z pozycji nieruchomości inwestycyjnych do pozycji zapasów.

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

9.2 Podstawa wyceny i metody wyceny

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

Stosowane techniki wyceny

Metoda rezydualna

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

Metoda transakcji porównywalnych

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

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

Nieruchomość inwestycyjna	Metoda wyceny (7)	Wartość godziwa na:		Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za okres zakończony:	
		30 września 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	30 września 2026 roku	30 września 2025 roku
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Śródmieście)	Metoda transakcji porównywalnych	70 100	63 742	6 358	5 939
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Bemowo)	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	1 438	1 438	-	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Ostrów Tumski) (5)	Metoda rezydualna / Metoda transakcji porównywalnych	160 406	184 553	442	10 207
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Piątkowo) (1)	Metoda transakcji porównywalnych	-	53 800	1 400	3 946
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Wilanów)	Metoda transakcji porównywalnych	258 269	246 700	2 291	-
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Włochy) (6)	Metoda transakcji porównywalnych	79 023	59 500	26 882	2 800
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Nowe Miasto)	Metoda transakcji porównywalnych	30 700	30 001	699	1 740
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Ochota)	Metoda transakcji porównywalnych	200 354	192 100	7 168	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Oliwa) (2)	Metoda transakcji porównywalnych	31 260	28 728	119	1 283
Lokale przeznaczone na wynajem	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	2 832	2 499	333	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Oliwa) (3) – przeznaczony do sprzedaży	Metoda transakcji porównywalnych	52 818	49 472	197	2 565
Lokal na wynajem w Warszawie (Białołęka) (4) - przeznaczony do sprzedaży	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	-	-	-	4 944

Nieruchomość inwestycyjna	Metoda wyceny (7)	Wartość godziwa na:		Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za okres zakończony:	
		30 września 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	30 września 2026 roku	30 września 2025 roku
Razem		**887 200**	**912 533**	**45 889**	**33 424**
Nieruchomości inwestycyjne – razem		**834 382**	**863 061**	**45 692**	**25 915**
Nieruchomości sklasyfikowane jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży – razem		**52 818**	**49 472**	**197**	**7 509**

(1) W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku, Grupa kontynuowała realizację projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 55 200 tys. PLN, natomiast na dzień 31 grudnia 2025, wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 7 770 tys. PLN).

(2) W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku, Grupa podpisała umowę nabycia gruntu zaklasyfikowanego jako nieruchomość inwestycyjna o wartości 445 tys. PLN (szczegóły w Nocie 20.3).

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

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

(5) W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku, Grupa kontynuowała realizację projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 24 589 tys. PLN).

(6) W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 7 359 tys. PLN).

(7) Metody wyceny stosowane w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości są spójne we wszystkich okresach sprawozdawczych. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, wycenę części nieruchomości gruntowej położonej w Poznaniu, w dzielnicy Ostrów Tumski, przeprowadzono przy użyciu dwóch metod: w odniesieniu do jednej części gruntu zastosowano metodę rezydualną, natomiast w odniesieniu do drugiej części – metodę porównawczą. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku, wycenę całej nieruchomości gruntowej przeprowadzono wyłącznie przy użyciu metody rezydualnej. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku, wycenę nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku, w dzielnicy Śródmieście, przeprowadzono przy użyciu metody porównawczej. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, wycenę gruntu przeprowadzono przy użyciu metody rezydualnej.

Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku wyniosły 2 689 tys. PLN (4 486 tys. PLN w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku).

9.3 Dane wejściowe do wyceny wartości godziwej

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

Dane obserwowalne

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

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

Dane nieobserwowalne

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

Metoda rezydualna:

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

Metoda transakcji porównywalnych:

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

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

30 września 2026 roku:

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

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

31 grudnia 2025 roku:

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

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

9.4 Analiza wrażliwości

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

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

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

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

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

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

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

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

10. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30 września 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	11 774	7 334
Lokaty krótkoterminowe	140 390	131 345
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (rachunki VAT)	11 732	762
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	**163 896**	**139 441**

11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

11.1. Inne należności długoterminowe i pozostałe aktywa

	30 września 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym (szczegóły w Nocie 17)	92 503	117 086
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane	895	859
Pozostałe	2 999	2 999
Inne długoterminowe należności i pozostałe aktywa	**96 397**	**120 944**

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

	30 września 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych	23 245	15 098
Zaliczki na poczet nabycia gruntów	286 518	149 284
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 17)	35 363	63 051
Zaliczki na poczet nabycia gruntów od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 17)	62 048	-
Należności budżetowe	95 196	40 367
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane	1 908	1 946
Należności z tytułu weksli otrzymanych od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 17)	-	8 157
Pozostałe należności	612	446
Należności ogółem, netto	**504 890**	**278 349**
Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności	3 789	3 609
Należności ogółem, brutto	**508 679**	**281 958**

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

30 września 2026 (niezbadane)		Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania	Razem
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym)	(1)	-	69 071	69 071
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(2)	-	141 590	141 590
Weksle własne do podmiotów powiązanych	(2)	37 093	-	37 093
Obligacje	(3)	9 481	470 108	479 589
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)		3 519	10 433	13 952
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)		929	3 093	4 022
		51 022	**694 295**	**745 317**

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

31 grudnia 2025 roku		Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania	Razem
Kredyty (odnawialne linie kredytowe/kredyt w rachunku bieżącym)	(1)	48 984	140 635	189 619
Pożyczki od podmiotów powiązanych	(2)	-	115 030	115 030
Weksle własne do podmiotów powiązanych	(2)	35 557	-	35 557
Obligacje	(3)	99 556	469 051	568 607
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)		3 427	12 297	15 724
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)		798	3 444	4 242
		188 322	**740 457**	**928 779**

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

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

	30 września 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 17)	1 179	28 863
Wobec pozostałych podmiotów	114 576	89 462
	115 755	**118 325**
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	6 448	22 315
Podatek dochodowy od osób fizycznych	611	768
Pozostałe	1 584	1 662
	8 643	**24 745**
Pozostałe zobowiązania		
Kaucje od podwykonawców	89 360	74 250
Zobowiązanie z tytułu zaliczki na poczet sprzedaży gruntu do podmiotu powiązanego (szczegóły w Nocie 17)	169 685	97 330
Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 17)	-	3 012
Odroczony zysk na wejściu we wspólne przedsięwzięcia	12 356	17 682
Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów niepowiązanych	116	280
	271 517	**192 554**
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	**395 915**	**335 624**

	30 września 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Pozostałe zobowiązania długoterminowe:		
Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa Grupy wynikające z planu motywacyjnego (szczegóły w Nocie 17)	2 301	-
Kaucje od podwykonawców	73 523	77 087
Pozostałe zobowiązania długoterminowe ogółem	**75 824**	**77 087**

14. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

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

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

15. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

	9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2026 roku (niezbadane)	9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2025 roku (niezbadane)
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	151 561	49 032	118 772	36 614
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	100 632 785	108 525 449	96 467 066	96 467 066
Podstawowy zysk na akcję (w PLN na akcję)	**1,51**	**0,45**	**1,23**	**0,38**

W okresach 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku oraz 30 września 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 został podzielony na 96 467 066 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,30 PLN każda akcja. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym dokonana została w dniu 5 maja 2026 roku.

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

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

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku, Spółka obliczyła podstawowy zysk na akcję przy użyciu średniej ważonej liczby akcji zwykłych, z uwzględnieniem scalenia akcji serii A oraz emisji akcji serii B i serii C za odpowiednie okresy.

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku, Spółka obliczyła podstawowy zysk na akcję, stosując liczbę akcji pozostających po scaleniu, tj. 96 467 066 akcji.

16. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

16.1. Udzielone poręczenia i gwarancje

Na dzień 30 września 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.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	650	16.02.2026	01.10.2026
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.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	1 285	01.04.2026	30.11.2026
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	700	26.01.2026	30.12.2026
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	900	03.11.2025	31.01.2027
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	4 000	01.04.2026	31.03.2027
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	2 200	27.05.2026	31.05.2027
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	2 500	25.05.2026	01.06.2027
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	4 000	01.09.2026	31.07.2027
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 S.A.	Ronson Development Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (2)	492	20.08.2026	31.12.2030
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Miasto St. Warszawa Dzielnica Bemowo	Gwarancja bankowa (3)	1 920	24.09.2024	10.09.2027
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Port Popowice Sp. z o.o. Sp.k.	Gwarancja bankowa (3)	4 386	08.04.2025	14.01.2027
LF 3 Sp. z o.o.	Miasto St. Warszawa	Gwarancja bankowa (3)	12 000	12.08.2026	02.02.2029
Robyg 30 Sp. z o.o.	Miasto St. Warszawa	Gwarancja bankowa (3)	41 900	28.09.2026	28.09.2029
Razem			**123 005**		

(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 Sp. z o.o. 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. Roszczenia oraz rezerwy

Na dzień 30 września 2026 roku, łączna wartość roszczeń z tytułu postępowań toczących się przed sądami, organami arbitrażowymi i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 64 796 tys. PLN (bez odsetek, które nie zostały wliczone do wartości przedmiotu sporów) (na dzień 31 grudnia 2025 roku, wartość ta wynosiła około 68 629 tys. PLN). Kwota ta obejmuje jedną indywidualną sprawę o wartości około 42 281 tys. PLN, dotyczącą uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Kwota 42 281 tys. PLN została wskazana wyłącznie ze względów formalnych i nie stanowi potencjalnego zobowiązania do zapłaty, niezależnie od wyniku postępowania.

W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, zostały utworzone rezerwy oraz odpisy o łącznej wartości około 5 208 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku około 6 468 tys. PLN).

Na dzień 30 września 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 5 050 tys. PLN na dzień 30 września 2026 roku (na dzień 31 grudnia 2025 roku: 6 443 tys. PLN). Łączna wartość roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych dotyczących usunięcia usterek w częściach wspólnych budynków wybudowanych przez Grupę wynosiła na dzień 30 września 2026 roku: 17 894 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 30 września 2026 roku wyniosły 158 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku: 25 tys. PLN).

Ruchy na rezerwach w trakcie roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	2026	2025
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	**6 468**	**8 660**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	134	1 000
Wykorzystane	(1 392)	(4 028)
Rozwiązane	(2)	-
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	**5 208**	**5 632**
- Krótkoterminowe na dzień 30 września	5 208	5 632
- Długoterminowe na dzień 30 września	-	-

17. PODMIOTY POWIĄZANE

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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)	459 (2)	-	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	93 814 (3)	986	-	-	1 956	-	5 417
Grupa Vantage Development S.A. (1)	311 776 (4)	38 957 (6)	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia Grupy Vantage Development S.A. (1)	37 383 (5)	917	-	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o. (1)	48	-	-	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L (7)	-	-	6 046	6 046	-	-	-
MAM Project Sp. z o.o. (7)	-	-	22	18	-	371	-
Razem	**443 480**	**40 860**	**6 068**	**6 064**	**1 956**	**371**	**5 417**

(1) Podmiot należący do grupy TAG Immobilien AG.
(2) Przychody z refaktur kosztów audytu, które w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(3) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa), usług zarządzania projektami, usług księgowych, usług administracyjnych, opłat licencyjnych i marketingowych, usług wsparcia sprzedaży, pozostałych usług świadczonych przez Grupę do tych podmiotów oraz przychodów z refaktur w kwocie 781 tys. PLN, które w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(4) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa), usług zarządzania projektami, w tym usług związanych z pozyskiwaniem pozwoleń niezbędnych do realizacji projektów deweloperskich, usług księgowych i HR, usług administracyjnych, usług wsparcia sprzedaży, usług pośrednictwa w nabywaniu gruntów oraz innych usług świadczonych przez Grupę do tych podmiotów. Przychody ze sprzedaży gruntów oraz związanych z nimi nakładów na grunt wyniosły 117 580 tys. PLN. Kwota 874 tys. PLN stanowiła przychody z refaktur, które w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(5) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalnego wykonawstwa), usług księgowych oraz pozostałych usług świadczonych przez Grupę do tych podmiotów. Kwota 67 tys. PLN stanowiła przychody z refaktur, które w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(6) Zakupy od podmiotów powiązanych dotyczyły nabytych gruntów w kwocie 33 200 tys. PLN oraz nakładów na nabyty grunt w kwocie 1 329 tys. PLN, zaklasyfikowanych jako zapasy.
(7) Partner w projektach deweloperskich (szczegóły w Nocie 6).

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 30 września 2026 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz	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)	-	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	342	135	4 050	-	37 093	92 503
Grupa Vantage Development S.A. (1)	170 448 (3)	947	88 226	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia Grupy Vantage Development S.A. (1)	31	-	5 135	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o. (1)	43	-	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L (2)	-	-	-	121 076	-	-
MAM Project Sp. z o.o. (2)	-	-	-	20 514	-	-
Razem	**170 864**	**1 082**	**97 411**	**141 590**	**37 093**	**92 503**

(1) Podmiot należący do grupy TAG Immobilien AG.
(2) Partner w projektach deweloperskich (szczegóły w Nocie 6).
(3) Dotyczy otrzymanych zaliczek na poczet sprzedaży gruntów zaklasyfikowanych jako zapasy w kwocie 169 685 tys. PLN.

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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)	441 (2)	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	110 388 (3)	2 517	-	-	1 711	8 545
Grupa Vantage Development S.A. (1)	187 184 (4)	262 322 (5)	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia Grupy Vantage Development S.A. (1)	12 636 (7)	37	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o. (1)	371 (6)	-	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L (9)	8 (8)	-	3 873	3 709	-	-
MAM Project Sp. z o.o. (9)	-	-	392	392	-	-
Razem	**311 028**	**264 876**	**4 265**	**4 101**	**1 711**	**8 545**

(1) Podmiot należący do grupy TAG Immobilien AG.
(2) Przychody z refaktur kosztów audytu, które w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(3) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług księgowych, usług administracyjnych, usług zarządzania projektami, usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych i licencyjnych, usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) świadczonych przez Grupę do tych podmiotów oraz przychodów z refaktur w kwocie 1 388 tys. PLN, które w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(4) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług księgowych, usług administracyjnych, usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych, usług zarządzania projektami, usług budowlanych (generalnego wykonawstwa) oraz wynajmu powierzchni biurowej świadczonych przez Grupę do tych podmiotów. Ponadto, przychody w kwocie 10 977 tys. PLN dotyczyły sprzedaży gruntów oraz związanych z nimi nakładów na grunt zaklasyfikowanych jako zapasy, natomiast przychody w kwocie 23 500 tys. PLN dotyczyły sprzedaży gruntu zaklasyfikowanego jako aktywa przeznaczone do sprzedaży. Kwota 224 tys. PLN dotyczyła przychodów z refaktur, które w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(5) Zakupy od podmiotów powiązanych dotyczyły nabytych gruntów w kwocie 249 887 tys. PLN oraz nakładów na nabyty grunt w kwocie 4 560 tys. PLN zaklasyfikowanych jako zapasy.
(6) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług księgowych, usług wsparcia sprzedaży oraz opłat marketingowych.
(7) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły usług budowlanych (generalne wykonawstwo), usług księgowych oraz innych usług świadczonych przez Grupę do tych podmiotów. Kwota 12 tys. PLN dotyczyła przychodów z refaktur, które w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(8) Przychody z refaktur, które w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami związanymi z tymi refakturami.
(9) Partner w projektach deweloperskich.

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Zobowiązania z tytułu leasingu	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Weksle otrzymane od podmiotów powiązanych	Pożyczki otrzymane	Weksle własne do podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone
TAG Immobilien AG (Akcjonariusz)	-	-	4	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	113	41	15 182	-	-	35 557	117 086
Grupa Vantage Development S.A.	128 954 (1)	1 113	43 476	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.	-	-	1	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia Grupy Vantage Development S.A.	138	-	4 388	-	-	-	-
Yula Lux S.A.R.L (2)	-	-	-	-	115 030	-	-
MAM Project Sp. z o.o. (2)	-	-	-	8 157	-	-	-
Razem	**129 205**	**1 154**	**63 051**	**8 157**	**115 030**	**35 557**	**117 086**

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

WYNAGRODZENIE WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ GRUPY

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresach 9 miesięcy i 3 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku oraz w okresach 9 miesięcy i 3 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku.

	9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2026 roku (niezbadane)	9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2025 roku (niezbadane)
Zarząd ROBYG S.A.				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	727	229	714	245
Umowy o świadczenie usług	6 518	2 223	6 569	2 123
Wycena programu płatności w formie akcji (1)	1 333	-	-	-
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	307	132	234	81
Umowy o świadczenie usług	5 496	1 623	5 445	1 562
Wycena programu płatności w formie akcji (1)	4 740	-	-	-
Zarządy i Rady Nadzorcze spółek zależnych				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	3 607	1 660	2 618	895
Umowy o świadczenie usług	2 687	1 327	3 549	1 120
Wycena programu płatności w formie akcji (1)	410	-	-	-
Razem	**25 825**	**7 194**	**19 129**	**6 026**

(1) Szczegóły w Nocie 19.4.

Na dzień 30 września 2026 roku, zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe) w stosunku do Członków Zarządów oraz Rad Nadzorczych spółek z Grupy wyniosły 5 810 tys. PLN (18 410 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2025 roku), z czego zobowiązania wynikające z długo- i krótkoterminowego planu motywacyjnego obowiązującego w Grupie dla wybranych członków kadry zarządzającej i Rad Nadzorczych spółek z Grupy na dzień 30 września 2026 roku wyniosły 4 908 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosły 16 288 tys. PLN).

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań zawartych pomiędzy podmiotami Grupy a członkami zarządów spółek wchodzących w skład Grupy (w tym podmiotów współkontrolowanych) w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku wyniosła 3 461 tys. PLN (z VAT) (6 954 tys. PLN w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku).

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

18. INSTRUMENTY FINANSOWE

18.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		30 września 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	30 września 2026	31 grudnia 2025 roku
Aktywa finansowe					
Inne należności długoterminowe	AFWwZK	929	893	929	893
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	AFWwZK	92 503	117 086	92 503	117 086
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	AFWwZK	61 128	88 698	61 128	88 698
Indywidualne rachunki powiernicze	AFWwZK	156 206	167 942	156 206	167 942
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	163 896	139 441	163 896	139 441
		474 662	**514 060**	**474 662**	**514 060**

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		30 września 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	30 września 2026	31 grudnia 2025 roku
Zobowiązania finansowe					
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	ZFWwZK	210 661	304 649	210 661	304 649
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	ZFWwZK	205 231	192 855	205 231	192 855
Obligacje	ZFWwZK	479 589	568 607	478 125	564 579
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	ZFWwZK	75 824	77 087	75 824	77 087
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ZFWwZK	53 384	72 087	53 384	72 087
		1 024 689	**1 215 285**	**1 023 225**	**1 211 257**

Użyte skróty:
AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu
ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu
AFWwWGWF- Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy
IPWwWGWF/OCI – Instrumenty pochodne wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy lub inne całkowite dochody

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

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

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

Wszystkie instrumenty finansowe opisane powyżej zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej, z wyjątkiem notowanych obligacji zaklasyfikowanych do Poziomu 1.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku w Grupie oraz Spółce nie wystąpiły zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych wynikające ze zmiany celu lub sposobu wykorzystania tych aktywów.

18.2. Zmiana stanu zobowiązań wynikających z działalności finansowej Grupy

	Oprocentowane kredyty bankowe	Pożyczki od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu leasingu	Obligacje	Weksle własne do podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu
Na dzień 1 stycznia 2026 roku:	**189 619**	**115 030**	**19 966**	**568 607**	**35 557**	**97 286**
Wpływy (gotówka)	1 627 155	20 492	-	-	-	-
Nowe umowy najmu/leasingu	-	-	1 079	-	-	1 296
Spłaty (gotówka)	(1 747 463)	-	(3 353)	(88 200)	(350)	(13 630)
Spłaty odsetek i prowizji (gotówka)	(12 449)	-	(955)	(27 897)	(70)	-
Naliczone odsetki	9 366	6 068	955	27 079	1 956	-
Amortyzacja prowizji	2 629	-	-	-	-	-
Wycena	-	-	282	-	-	-
Aktualizacja zobowiązania związana ze zmianami wysokości opłat	-	-	-	-	-	36 789
Pozostałe zmiany (bezgotówkowe)	214	-	-	-	-	(5 207)
Na dzień 30 września 2026 roku:	**69 071**	**141 590**	**17 974**	**479 589**	**37 093**	**116 534**

19. KAPITAŁY

19.1. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosił 28 940 119,90 PLN i dzielił się na 289 401 199 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, uprawniających do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

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

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

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

W dniu 12 czerwca 2026 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę (zmienioną następnie uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 czerwca 2026 roku) o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 2 411 677 nowych akcji zwykłych serii C, przeznaczonych dla wybranych kluczowych menedżerów Grupy, o wartości nominalnej 0,30 PLN każda (szczegóły w Nocie 19.4). Rejestracja podwyższonego kapitału zakładowego w Krajowym Rejestrze Sądowym została dokonana w dniu 18 sierpnia 2026 roku.

W dniu 30 czerwca 2026 roku, Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym (głównym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Akcje zostały wprowadzone do obrotu, a pierwsze notowanie miało miejsce w dniu 2 lipca 2026 roku (szczegóły w Nocie 19.2).

Na dzień 30 września 2026 roku oraz na dzień publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, kapitał zakładowy Spółki wynosił 32 557 634,70 PLN i dzielił się na 96 467 066 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,30 PLN każda, 9 646 706 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,30 PLN każda oraz 2 411 677 akcji zwykłych serii C przeznaczonych dla wybranych kluczowych menedżerów Grupy o wartości nominalnej 0,30 PLN każda, uprawniających posiadacza do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

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

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

Na dzień 30 września 2026 roku oraz na dzień publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

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

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

Na dzień 30 września 2026 roku oraz na dzień publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego następujący Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej posiadali akcje Spółki:

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

19.2. Rozliczenie pierwszej oferty publicznej oraz koszty związane z tą ofertą

Od dnia 2 lipca 2026 roku, akcje Spółki są notowane na rynku regulowanym (głównym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

W ramach Oferty, szerzej opisanej w Nocie 19.1, akcjonariusz Spółki sprzedał 25 000 000 istniejących akcji serii A, a Spółka wyemitowała 9 646 706 akcji serii B. Cena emisyjna powyższych akcji została ustalona na 34 PLN za 1 akcję, przy wartości nominalnej 0,30 PLN za 1 akcję.

Łączne wpływy brutto z emisji akcji serii B wyniosły 327 988 tys. PLN.

Koszty transakcyjne bezpośrednio związane z emisją nowych akcji serii B, które nie zostałyby poniesione, gdyby emisja akcji nie została przeprowadzona (w tym w szczególności prowizje menedżerów Oferty), zostały ujęte jako pomniejszenie kapitału własnego (pomniejszenie pozycji „Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej" ujętej w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym). Pozostałe koszty transakcyjne związane z procesem pierwszej oferty publicznej („IPO") zostały ujęte jako koszty w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku. Dotyczyły one głównie usług doradczych w obszarze relacji inwestorskich i PR, marketingu Oferty, organizacji procesu IPO oraz opłat regulacyjnych.

Poniższa tabela przedstawia rozliczenie wpływów z emisji akcji serii B wraz z powiązanymi bezpośrednimi kosztami transakcyjnymi:

	30 września 2026 roku
Liczba wyemitowanych akcji serii B	9 646 706
Cena emisyjna za 1 akcję	34
Wpływy brutto z emisji akcji	**327 988**
Koszty transakcyjne odliczone bezpośrednio z wpływów z emisji akcji, pomniejszone o odsetki od środków wpłaconych przez inwestorów	(6 467)
Wpływy netto z emisji akcji	**321 521**
Wartość nominalna wyemitowanych akcji ujętych w kapitale zakładowym	2 894
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	325 094
Bezpośrednie koszty transakcyjne, ujęte jako pomniejszenie kapitału własnego, pomniejszone o odsetki od środków wpłaconych przez inwestorów	(12 698)
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji po odliczeniu bezpośrednich kosztów transakcyjnych	**315 290**

Bezpośrednie koszty transakcyjne w kwocie 12 989 tys. PLN, pomniejszone o odsetki od środków wpłaconych przez inwestorów w kwocie 291 tys. PLN zostały ujęte jako pomniejszenie kapitału własnego. Z tej kwoty, 6 467 tys. PLN dotyczyło kosztów potrąconych bezpośrednio z wpływów brutto z emisji akcji. Pozostała kwota, tj. 6 231 tys. PLN, została wypłacona przez Spółkę bezpośrednio na rzecz usługodawców.

Łączne koszty transakcyjne, pomniejszone o odsetki od środków wpłaconych przez inwestorów, poniesione przez Spółkę w ramach procesu pierwszej oferty publicznej wyniosły 12 945 tys. PLN i obejmowały 12 698 tys. PLN bezpośrednich kosztów transakcyjnych wykazanych jako pomniejszenie kapitału własnego oraz 247 tys. PLN kosztów wykazanych w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Ponadto, Grupa poniosła koszty ogólne związane z procesem pierwszej oferty publicznej (w szczególności koszty dodatkowego wynagrodzenia dla osób zaangażowanych w ten proces) w wysokości 3 323 tys. PLN, które zostały wykazane jako koszt w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Oprócz kosztów poniesionych przez Spółkę, akcjonariusz Spółki poniósł koszty związane ze sprzedażą swoich akcji serii A.

19.3. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

	2026 (niezbadane)	2025 (niezbadane)
Na dzień 1 stycznia	**28 499**	**(2 873)**
Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych	5 353	4 943
Wypłata dywidendy	(11 042)	-
Przejęcie kontroli nad spółką Zaspa Project Sp. z o.o.	-	11 280
Sprzedaż udziałów w spółce zależnej	2	2
Na dzień 30 września	**22 812**	**13 352**

Skrócone informacje finansowe dotyczące kontrolowanych przez Grupę projektów realizowanych z Partnerami na dzień 30 września 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku oraz za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku oraz 30 września 2025 roku przedstawiono w tabelach poniżej:

	Krakowska Project Sp. z o.o. (projekt we Wrocławiu)	Krakowska Project Sp. z o.o. (projekt we Wrocławiu)
	30 września 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
Udział niekontrolujący (%)	**49%**	**49%**
Aktywa trwałe	-	729
Aktywa obrotowe, w tym:	208 223	182 288
Zapasy	*179 799*	*173 553*
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	139 791	148 030
Pożyczki od podmiotów powiązanych	*139 791*	*132 748*
Kredyty bankowe	-	*15 552*
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	44 740	24 470
Zaliczki otrzymane od klientów	*24 848*	*18 719*
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 914	-
Aktywa netto	**21 778**	**10 517**
Aktywa netto przypadające na udziały niekontrolujące	11 626	6 109
Okres 1 stycznia - 30 września (1)		
Przychody ze sprzedaży	82 772	-
Zysk/(strata) netto	11 261	(571)
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowity dochód netto za okres	**11 261**	**(571)**
Przypadający na udziały niekontrolujące	5 517	(281)

(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)
	30 września 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
Udział niekontrolujący (%)	**49%**	**49%**
Aktywa trwałe	1 396	501
Aktywa obrotowe, w tym:	161 098	122 687
Zapasy	*146 232*	*121 826*
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	120 275	104 843
Pożyczki od podmiotów powiązanych	*109 867*	*104 843*
Kredyty bankowe	*10 408*	-
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	30 154	2 036
Zaliczki otrzymane od klientów	*22 017*	*1 944*
Aktywa netto	**12 065**	**16 309**
Aktywa netto przypadające na udziały niekontrolujące	9 180	11 260
Okres 1 stycznia - 30 września (1)		
Przychody ze sprzedaży	-	-
Zysk/(strata) netto	(4 244)	(9)
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowity dochód netto za okres	**(4 244)**	**(9)**
Przypadający na udziały niekontrolujące	(2 080)	(4)

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

	ROBYG 28 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	ROBYG 28 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)
	30 września 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
Udział niekontrolujący (%)	**49%**	**49%**
Aktywa trwałe	-	-
Aktywa obrotowe, w tym:	6 035	37 167
Zapasy	*2 228*	*12 863*
Rezerwy na zobowiązania, w tym:	596	5 287
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	*596*	*5 287*
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	11	8
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1 422	9 332
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	-
Zaliczki otrzymane od klientów	-	*9 109*
Aktywa netto	**4 006**	**22 540**
Aktywa netto przypadające na udziały niekontrolujące	2 048	11 130
Okres 1 stycznia - 30 września		
Przychody ze sprzedaży	14 789	49 783
Zysk/(strata) netto	4 001	10 670
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowity dochód netto za okres	**4 001**	**10 670**
Przypadający na udziały niekontrolujące	1 960	5 228

	ROBYG 21 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)
	30 września 2026 roku
Udział niekontrolujący (%)	**49%**
Aktywa trwałe	28
Aktywa obrotowe, w tym:	42 945
Zapasy	*35 022*
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	42 594
Pożyczki od podmiotów powiązanych	*42 594*
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	427
Aktywa netto	**(48)**
Aktywa netto przypadające na udziały niekontrolujące	(42)
Okres 1 stycznia - 30 września	
Przychody ze sprzedaży	-
Zysk/(strata) netto	(90)
Inne całkowite dochody	-
Całkowity dochód netto za okres	**(90)**
Przypadający na udziały niekontrolujące	(44)

(1) Grupa sprzedała 49% udziałów w spółce w dniu 24 września 2026 roku.

19.4. Program płatności w formie akcji

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

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

Środki wpłacone na poczet objęcia akcji serii C pochodziły ze środków własnych albo były współfinansowane z pożyczek udzielonych przez TAG Immobilien AG niektórym uprawnionym podmiotom (w przypadku tych podmiotów objęcie akcji serii C zostało sfinansowane w 50% ze środków własnych, a w 50% ze środków pochodzących z otrzymanych pożyczek). Łączna kwota wpływów związanych z tą subskrypcją została otrzymana w czerwcu 2026 roku i wyniosła 73 797 tys. PLN. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 18 sierpnia 2026 roku.

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

20. ISTOTNE ZDARZENIA ZWIĄZANE Z GRUPĄ, MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU

20.1. Umowy kredytowe

Szczegółowe informacje dotyczące zmian w istniejących umowach kredytowych zawartych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku:

Bank	Kredytobiorca	Maksymalna kwota	Zmiany
Erste Bank Polska S.A.	ROBYG Finance Sp. z o.o. SKA	50 000	Przedłużenie terminu spłaty kredytu do 30 października 2026 roku. Po dacie bilansowej podpisana została nowa umowa kredytowa zastępująca obecne finansowanie (szczegóły w Nocie 23).
mBank S.A.	ROBYG S.A.	250 000	Zwiększenie limitu kredytowego do 250 000 tys. PLN.

20.2. Obligacje

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku, nie wyemitowano żadnych nowych obligacji. Po dniu bilansowym miała miejsce nowa emisja obligacji niezabezpieczonych serii PI o łącznej wartości nominalnej 200 000 tys. PLN i terminie wykupu wyznaczonym na 22 października 2030 roku.

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

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

20.3. Nabycia gruntów (bezpośrednio)

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku, Grupa zawarła z podmiotami powiązanymi i niepowiązanymi transakcje nabycia gruntów położonych w Krakowie, Gdańsku, Warszawie, Łodzi, Poznaniu i Wrocławiu, w łącznej cenie nabycia wynoszącej 220 168 tys. PLN (w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku, Grupa zawarła transakcje nabycia gruntów położonych w Warszawie, Trójmieście i Wrocławiu w łącznej cenie nabycia wynoszącej 624 367 tys. PLN).

Nabyte grunty o wartości 219 723 tys. PLN (384 509 tys. PLN w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku) zostały zaklasyfikowane jako zapasy, natomiast grunty o wartości 445 tys. PLN (239 858 tys. PLN w okresie

9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku) zostały zaklasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne (ze względu na brak sprecyzowanych planów inwestycyjnych) w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2026 roku.

20.4. Nabycia gruntów (pośrednio)

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku, Grupa zawarła pośrednią transakcję nabycia gruntów poprzez zakup udziałów w spółce będącej właścicielem działki położonej w Warszawie. Ze względu na charakter zawartej transakcji, opisane poniżej nabycie jest traktowane jako nabycie aktywów, a nie nabycie przedsiębiorstwa.

Nazwa spółki, w której zostały nabyte udziały	**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 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku, Grupa zawarła ostateczne umowy sprzedaży gruntów położonych w Warszawie i Wrocławiu, zaklasyfikowanych jako zapasy, z podmiotami powiązanymi i niepowiązanymi (w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku, Grupa zawarła z podmiotem powiązanym ostateczną umowę sprzedaży gruntu położonego w Gdańsku). Przychody ze sprzedaży tych gruntów w łącznej kwocie 116 715 tys. PLN (10 338 tys. PLN w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku) zostały zaprezentowane w pozycji przychody ze sprzedaży w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Koszt własny sprzedanych gruntów rozpoznany przez Grupę wyniósł 111 695 tys. PLN (5 962 tys. PLN w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku).

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku, Grupa nie zawarła żadnych ostatecznych umów sprzedaży gruntów zaklasyfikowanych jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku, Grupa zawarła z podmiotem powiązanym ostateczną umowę sprzedaży gruntu zaklasyfikowanego jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży położonego w Gdańsku, za łączną kwotę 23 500 tys. PLN. Przychody ze sprzedaży powyższego gruntu były równe jego wartości bilansowej, ponieważ nieruchomość

ta była wyceniana według wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2024 roku, w związku z czym w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku nie ujęto żadnego zysku ani straty z tytułu tej transakcji.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku, Grupa nie zawarła żadnych ostatecznych umów dotyczących sprzedaży gruntów zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne.

20.6. Wskazanie czynników mających wpływ na warunki prowadzenia działalności oraz wyniki osiągane przez Grupę w perspektywie kolejnego kwartału

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku Grupa ROBYG kontynuowała realizację przyjętej strategii rozwoju, opartej na prowadzeniu projektów deweloperskich w trzech kluczowych segmentach rynku mieszkaniowego: przystępnym cenowo, średnim i premium. Grupa koncentrowała się na rozwoju i dywersyfikacji oferty mieszkaniowej, dostosowywaniu jej do potrzeb i możliwości finansowych klientów oraz rozbudowie banku ziemi pod przyszłe inwestycje. Zróżnicowanie oferty pozwala Grupie elastycznie reagować na zmieniające się warunki rynkowe i odpowiadać na popyt zarówno ze strony klientów nabywających mieszkania na własne potrzeby, jak i w celach inwestycyjnych.

W analizowanym okresie Grupa rozpoczęła realizację nowych projektów mieszkaniowych w Warszawie, Wrocławiu, Trójmieście i Poznaniu. Jednocześnie znacząco powiększyła bank ziemi poprzez nabycie nieruchomości gruntowych w tych lokalizacjach (szczegóły w Nocie 20.3 i 20.4). Ponadto Grupa nabyła nieruchomość gruntową w Krakowie, realizując tym samym jeden ze swoich celów strategicznych, jakim jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej na rynku krakowskim.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku Grupa zakontraktowała 2 047 lokali, w tym 242 lokale w ramach wspólnych przedsięwzięć ujmowanych metodą praw własności oraz 248 lokali w ramach projektów realizowanych wspólnie z partnerami i konsolidowanych metodą pełną. W tym samym okresie Grupa przekazała klientom 1 239 lokali w ramach projektów mieszkaniowych realizowanych przez Grupę oraz wspólne przedsięwzięcia, w tym 330 lokali w ramach wspólnych przedsięwzięć ujmowanych metodą praw własności oraz 138 lokali w ramach projektów realizowanych wspólnie z partnerami i konsolidowanych metodą pełną.

W okresie sprawozdawczym sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym pozostawała pod wpływem czynników makroekonomicznych, w szczególności poziomu stóp procentowych, dostępności finansowania hipotecznego oraz możliwości finansowych nabywców. Czynniki te miały istotne znaczenie dla decyzji zakupowych klientów i kształtowania się popytu na mieszkania. W odpowiedzi na zmieniające się warunki rynkowe Grupa kontynuowała działania marketingowe wspierające sprzedaż oraz dostosowywała ofertę produktową do oczekiwań klientów. Szeroka oferta mieszkań w różnych segmentach cenowych pozwalała Grupie docierać do zróżnicowanych grup nabywców i ograniczać zależność od zmian popytu w poszczególnych segmentach rynku.

Istotnym obszarem działalności Grupy w okresie 9 miesięcy 2026 roku było zapewnienie finansowania realizowanych projektów deweloperskich oraz utrzymanie bezpiecznych wskaźników finansowych. Ważnym wydarzeniem był debiut Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Kapitał pozyskany w ramach oferty publicznej (szczegóły w Nocie 19.2) oraz poprzez emisję obligacji serii PI (szczegóły w Nocie 20.2) wzmocnił bazę kapitałową Grupy, zwiększając jej możliwości finansowania dalszego rozwoju oraz dywersyfikując dostępne źródła finansowania.

Zdaniem Zarządu sytuacja majątkowa i finansowa Grupy oraz Spółki na dzień 30 września 2026 roku pozostawała stabilna, zapewniając solidne podstawy do kontynuowania działalności i realizacji przyjętej strategii rozwoju w kolejnych okresach.

W perspektywie IV kwartału 2026 roku Zarząd oczekuje, że sytuacja na rynku mieszkaniowym będzie nadal kształtowana przede wszystkim przez poziom popytu na mieszkania, dostępność i koszt finansowania hipotecznego oraz ogólną sytuację makroekonomiczną. Istotne znaczenie dla decyzji zakupowych klientów będą miały również ich oczekiwania dotyczące przyszłego poziomu stóp procentowych oraz sytuacji gospodarczej. Jednocześnie poziom kosztów realizacji inwestycji deweloperskich i ceny gruntów będą pozostawały ważnymi czynnikami wpływającymi na rentowność projektów.

Z punktu widzenia wyników finansowych Grupy w IV kwartale 2026 roku kluczowe znaczenie będą miały harmonogramy zakończenia realizowanych projektów deweloperskich i przekazywania lokali klientom, a także poziom bieżącej sprzedaży mieszkań oraz rentowność realizowanych inwestycji.

W IV kwartale 2026 roku Grupa będzie kontynuować realizację prowadzonych projektów deweloperskich oraz proces przekazywania lokali klientom, jak również działania sprzedażowe i marketingowe oraz dostosowywanie oferty

mieszkaniowej do warunków rynkowych i potrzeb nabywców. Jednocześnie Grupa będzie koncentrować się na zapewnieniu finansowania bieżących i planowanych inwestycji oraz utrzymaniu stabilnej sytuacji finansowej.

Zarząd na bieżąco monitoruje otoczenie makroekonomiczne i sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz ocenia ich potencjalny wpływ na działalność operacyjną, sytuację finansową i wyniki Grupy.

20.7. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku nie wystąpiły przypadki niespłacenia kredytów lub pożyczek ani naruszenia istotnych postanowień umów kredytowych lub pożyczkowych, w odniesieniu do których nie podjęto działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego przez żadną ze spółek Grupy.

20.8. Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku Grupa ani Spółka nie dokonały odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych ani innych aktywów. W tym okresie nie dokonano również odwrócenia takich odpisów.

20.9. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych jak również istotnych zobowiązaniach do dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku Grupa ani Spółka nie przeprowadziły istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych ani nie zaciągnęły istotnych zobowiązań dotyczących zakupu takich aktywów.

21. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA

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

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

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

Wskaźnik zadłużenia dotyczący obligacji serii PF oraz PG (w tym zasymilowane obligacje serii PH) obejmuje środki pieniężne na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych do 100% wartości, środki pieniężne na zamkniętych indywidualnych rachunkach powierniczych do 50% wartości oraz jednostki funduszy inwestycyjnych.

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

	30 września 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	731 365	913 055
Udzielone gwarancje (szczegóły w Nocie 16.1)	60 206	6 306
Minus oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych oraz akcjonariuszy niekontrolujących	(178 683)	(150 587)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(163 896)	(139 441)
Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych	**448 992**	**629 333**
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	(156 206)	(167 942)
Zadłużenie netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	**292 786**	**461 391**
Kapitał własny	2 640 140	2 096 979
Wskaźnik zadłużenia (wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych)	**0,11**	**0,22**

22. AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Grupa nie zawarła żadnych nowych umów dotyczących sprzedaży gruntów lub lokali użytkowych, zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Grupa zawarła umowy dotyczące zbycia gruntów położonych w Gdańsku (Nowy Port i Oliwa) oraz lokalu użytkowego w Warszawie (Białołęka). Transakcje sprzedaży gruntu zlokalizowanego w Gdańsku (Nowy Port) oraz lokalu użytkowego w Warszawie zostały sfinalizowane w trakcie 2025 roku. Transakcja sprzedaży gruntu zlokalizowanego w Gdańsku (dzielnica Oliwa) nie została dotychczas sfinalizowana z uwagi na wydłużające się czynności okołosprzedażowe. Grupa planuje sfinalizować sprzedaż gruntu w 2026 roku.

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

23. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 22 października 2026 roku, Grupa podpisała aneks do umowy kredytowej z Bankiem Pekao S.A., zwiększający kwotę kredytu do 250 000 tys. PLN oraz przedłużający okres spłaty kredytu do 30 listopada 2028 roku.

W dniu 22 października 2026 roku, Grupa przeprowadziła nową emisję obligacji niezabezpieczonych serii PI o wartości nominalnej 200 000 tys. PLN i terminie wykupu wyznaczonym na 22 października 2030 roku.

W dniu 29 października 2026 roku, Grupa podpisała nową umowę kredytową (kredyt w rachunku bieżącym) z Erste Bank Polska S.A. na kwotę 75 000 tys. PLN, z terminem spłaty do 31 lipca 2028 roku. Umowa ta zastąpiła umowę kredytu opisaną w Nocie 20.1.

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej, po dniu bilansowym nie wystąpiły inne znaczące zdarzenia, które należałoby ujawnić w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

24. PROGNOZY FINANSOWE

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

Warszawa, 20 listopada 2026 roku

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Eyal Nahum Keltsh
Data: 2026.11.20 22:05:58 CET

Podpisany elektronicznie przez
Marta Hejak
20.11.2026
21:31:19 +01'00'

Eyal Keltsh
Prezes Zarządu

Marta Hejak
Wiceprezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Artur Ceglarz
Data: 2026.11.20 21:53:25 CET

Artur Ceglarz
Wiceprezes Zarządu

ROBYG S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU






ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 49
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....50
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ...51
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM52
WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....53
1. INFORMACJE OGÓLNE.....53
2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....53
3. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....53
4. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....54
5. ISTOTNE ZDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU, W TYM ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI.....55
6. SEZONOWOŚĆ I SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI.....55
7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY.....55
8. NOTY DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....55
9. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....56
10. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ.....57
11. AKTYWA FINANSOWE.....57
12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....58
13. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI.....59
14. KAPITAŁY.....59
15. OPROCENTOWANE POŻYCZKI, KREDYTY, ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU, OBLIGACJE I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE.....60
16. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....61
17. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM.....62
18. PROGNOZY FINANSOWE.....62

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2026 roku (niezbadane)	9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2025 roku (niezbadane)
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	8.1	474 050	40 077	310 678	48 333
- w tym przychody z tytułu odsetek		100 803	38 190	135 767	47 774
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	8.2	(41 014)	(12 221)	(78 042)	(27 382)
- w tym koszty z tytułu odsetek		(39 404)	(11 319)	(74 928)	(27 107)
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej		**433 036**	**27 856**	**232 636**	**20 951**
Pozostałe przychody		278	145	136	49
Koszty sprzedaży		(73)	(23)	(173)	(51)
Koszty ogólnego zarządu		(14 972)	(2 854)	(4 724)	(1 787)
Pozostałe koszty		(12)	(12)	(7)	-
Zysk z działalności operacyjnej		**418 257**	**25 112**	**227 868**	**19 162**
Przychody finansowe		510	365	531	131
Koszty finansowe		(30)	(12)	(29)	(16)
Zysk brutto		**418 737**	**25 465**	**228 370**	**19 277**
Podatek dochodowy	8.3	(9 298)	(3 102)	(10 625)	(3 745)
Zysk netto za okres		**409 439**	**22 363**	**217 745**	**15 532**
Inne całkowite dochody					
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):		**-**	**-**	**-**	**-**
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych					
		409 439	**22 363**	**217 745**	**15 532**
Całkowity dochód netto za okres					
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję): – podstawowy oraz rozwodniony z zysku za okres	10	4,07	0,21	2,26	0,16

Wybrane noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 53 do 62 stanowią jego integralną część.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 września 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		2 186	2 837
Aktywa finansowe (długoterminowe)	11	2 668 167	1 619 123
		2 670 353	**1 621 960**
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13	1 356	20 229
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 301	227
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	11	246 265	630 149
Rozliczenia międzyokresowe		6 035	151
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	91 177	81 570
		346 134	**732 326**
SUMA AKTYWÓW		**3 016 487**	**2 354 286**
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	14.1	32 558	28 940
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		933 732	548 263
Kapitał rezerwowy	14.3	17 847	9 647
Zyski zatrzymane		1 437 409	1 027 970
		2 421 546	**1 614 820**
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	15	530 713	595 399
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		50 352	41 818
		581 065	**637 217**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		1 226	1 223
Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych	15	10 827	100 486
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
Rozliczenia międzyokresowe		1 823	540
		13 876	**102 249**
Zobowiązania razem		**594 941**	**739 466**
SUMA PASYWÓW		**3 016 487**	**2 354 286**

Wybrane noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 53 do 62 stanowią jego integralną część.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku (niezbadane)	9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku (niezbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:			
Zysk brutto		**418 737**	**228 370**
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja		555	546
(Zysk)/Strata z tytułu zmiany wartości godziwej pochodnych instrumentów finansowych (netto)		-	2 303
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej		(132)	(51)
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy	8.1	(370 242)	(173 214)
Przychody z tytułu odsetek i prowizji od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	8.1	(100 803)	(135 767)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji, kredytów bankowych, pożyczek od jednostek powiązanych oraz zobowiązań z tytułu leasingu	8.2	37 370	73 722
Przychód z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	8.1	(807)	(419)
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	8.1, 8.2	43	(5)
Amortyzacja prowizji bankowych	8.2	2 134	1 325
Zmiana stanu należności		(406)	706
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów bankowych i pożyczek		(4 992)	(1 197)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(5 836)	(713)
Wycena programu płatności w formie akcji	14.3	8 200	-
Korekty zysku brutto razem		**(434 916)**	**(232 764)**
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej:			
Dywidendy i zaliczki na dywidendy otrzymane		43 804	42 413
Zapłacony podatek dochodowy		(1 841)	22
Otrzymane odsetki od udzielonych pożyczek	11	56 407	18 528
Nabycie wierzytelności		(14 191)	(1 003)
Wynagrodzenie z tytułu udzielonych gwarancji		612	481
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej razem		**84 791**	**60 441**
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**68 612**	**56 047**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Sprzedaż/(Nabycie) rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		224	116
Spłata udzielonych pożyczek – kapitał	11	529 056	361 777
Udzielenie pożyczek	11	(970 006)	(810 381)
Likwidacja jednostek zależnych		4	2
Płatności z tytułu nabycia/zwiększenia udziałów w spółkach powiązanych		(9 937)	(247)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**(450 659)**	**(448 733)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(370)	(632)
Wpłaty na poczet subskrypcji akcji		395 318	
Emisja obligacji		-	400 000
Wykup obligacji		(88 200)	(25 050)
Wpływy z tytułu otrzymanych kredytów bankowych		1 023 863	503 083
Spłata kredytów bankowych		(1 088 967)	(536 186)
Wpływy z tytułu pożyczek otrzymanych		429 200	376 050
Spłata pożyczek otrzymanych		(240 241)	(373 040)
Odsetki i prowizje zapłacone		(38 949)	(43 885)
Wpływy netto z tytułu rozliczenia transakcji zamiany stóp procentowych		-	2 288
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		**391 654**	**302 628**
Zwiększenie/(Zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		9 607	(90 058)
(Dodatnie)/Ujemne różnice kursowe netto		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	**12**	**81 570**	**155 240**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	**12**	**91 177**	**65 182**
- o ograniczonej możliwości dysponowania	12	-	5

Wybrane noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 53 do 62 stanowią jego integralną część.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku (niezbadane)

	Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2026 roku		**28 940**	**548 263**	**9 647**	**1 027 970**	**1 614 820**
Zysk netto za okres		-	-	-	409 439	409 439
Całkowity dochód za okres		**-**	**-**	**-**	**409 439**	**409 439**
Podwyższenie kapitału zakładowego poprzez emisję akcji serii B w drodze oferty publicznej	14.2	2 894	325 094	-	**-**	**327 988**
Bezpośrednie koszty transakcyjne związane z emisją akcji serii B pomniejszone o odsetki od środków wpłaconych przez inwestorów	14.2	-	(12 698)	-	**-**	**(12 698)**
Podwyższenie kapitału zakładowego poprzez emisję akcji serii C	14.3	724	73 073	-	**-**	**73 797**
Wycena programu płatności w formie akcji	14.3	**-**	**-**	8 200	**-**	**8 200**
Na dzień 30 września 2026 roku		**32 558**	**933 732**	**17 847**	**1 437 409**	**2 421 546**

za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku (niezbadane)

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	**28 940**	**548 263**	**9 647**	**774 345**	**1 361 195**
Zysk netto za okres	-	-	-	217 745	217 745
Całkowity dochód za okres	**-**	**-**	**-**	**217 745**	**217 745**
Na dzień 30 września 2025 roku	**28 940**	**548 263**	**9 647**	**992 090**	**1 578 940**

Wybrane noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 53 do 62 stanowią jego integralną część.

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki ROBYG S.A. („Spółka") dotyczy okresu 9 miesięcy zakończonego 30 września 2026 roku.

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

2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 20 listopada 2026 roku.

3. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 20 listopada 2026 roku.

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

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego.

Przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczane w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z postanowieniami MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, zatwierdzonym do publikacji w dniu 3 marca 2026 roku.

Prezentowane śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta oraz nie były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta.

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

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

4. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami zastosowanymi przy sporządzeniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, z wyjątkiem poniższych zmian MSSF przyjętych w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym od dnia 1 stycznia 2026 roku.

4.1.1 Nowe i zmienione standardy i interpretacje

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

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

Zastosowanie powyższych zmian nie miało istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku.

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

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

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

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

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

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

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

5. ISTOTNE ZDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU, W TYM ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

Poza wydarzeniami opisanymi w Nocie 20 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku, nie miały miejsca żadne inne istotne zdarzenia dotyczące Spółki.

6. SEZONOWOŚĆ I SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

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

7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

Informacje dotyczące dywidend wypłaconych oraz zaproponowanych do wypłaty zostały zaprezentowane w Nocie 14 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG S.A. za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku.

8. NOTY DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

8.1. Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

	9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2026 roku (niezbadane)	9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2025 roku (niezbadane)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	100 803	38 190	135 767	47 774
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy (jednostki zależne)	370 242	914	173 214	-
Przychody z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	807	260	419	151
Przychody od jednostek powiązanych	**471 852**	**39 364**	**309 400**	**47 925**
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	-	5	(7)
Pozostałe przychody	2 198	713	1 273	415
Przychody od jednostek niepowiązanych	**2 198**	**713**	**1 278**	**408**
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej ogółem	**474 050**	**40 077**	**310 678**	**48 333**

8.2. Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej

	9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2026 roku (niezbadane)	9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2025 roku (niezbadane)
Odsetki i prowizje od obligacji oraz kredytów bankowych	(36 224)	(10 959)	(35 884)	(15 450)
Odsetki od pożyczek otrzymanych	(3 180)	(360)	(39 044)	(11 657)
Koszt odsetek	**(39 404)**	**(11 319)**	**(74 928)**	**(27 107)**
Straty z tytułu różnic kursowych	(71)	(44)	-	-
Koszty świadczenia usług aranżacji finansowania	(1 435)	(823)	(692)	(238)
Straty z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto)	-	-	(2 303)	-
Pozostałe	(104)	(35)	(119)	(37)
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej ogółem	**(41 014)**	**(12 221)**	**(78 042)**	**(27 382)**

8.3. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2026 roku (niezbadane)	9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2025 roku (niezbadane)
Zysk brutto przed opodatkowaniem	**418 737**	**25 465**	**228 370**	**19 277**
Podatek dochodowy według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2025: 19%)	(79 560)	(4 838)	(43 390)	(3 663)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów				
Koszty transakcyjne związane z pierwszą ofertą publiczną ujęte w kapitale własnym	1 477	1 477	-	-
Wycena programu płatności w formie akcji	(1 558)	-	-	-
Pozostałe	(3)	85	(146)	(82)
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania				
Otrzymane i zadeklarowane dywidendy, zaliczki na dywidendy i udziały w zysku od jednostek zależnych	70 346	174	32 911	-
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 2,22% oraz 12,18% (2025: 4,65% oraz 19,43%)	**(9 298)**	**(3 102)**	**(10 625)**	**(3 745)**
Podatek dochodowy (obciążenie) ujęty w jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	**(9 298)**	**(3 102)**	**(10 625)**	**(3 745)**

9. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

9.1. Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 30 września 2026 roku, łączna wartość gwarancji udzielonych przez Spółkę na rzecz banków (w związku z kredytami bankowymi oraz innymi umowami zabezpieczonymi gwarancjami bankowymi udzielonymi spółkom zależnym od Spółki) wyniosła 432 206 tys. PLN.

Spółka jest poręczycielem płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów zamawianych w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy oraz niektórych usług nabywanych przez spółki Grupy. Podsumowanie udzielonych gwarancji na dzień 30 września 2026 roku zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej	34 059	15.10.2021	31.12.2026
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej	9 056	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	650	16.02.2026	01.10.2026
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 907	31.10.2025	31.10.2026
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 285	01.04.2026	30.11.2026
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	26.01.2026	30.12.2026
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	900	03.11.2025	31.01.2027
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 000	01.04.2026	31.03.2027
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 200	27.05.2026	31.05.2027
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 500	25.05.2026	01.06.2027
ROBYG S.A.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "ABET" Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 000	01.09.2026	31.07.2027
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 050	25.06.2025	20.02.2030
ROBYG S.A.	Ronson Development Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	492	20.08.2026	31.12.2030
Total			**62 799**		

Przychody Spółki z tytułu ustanowienia zabezpieczeń spłaty kredytów, w szczególności z tytułu gwarancji udzielonych na rzecz podmiotów powiązanych, ujęte w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku wyniosły 807 tys. PLN, a za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku wyniosły 419 tys. PLN. Wycena gwarancji finansowych (oczekiwane straty kredytowe) ma nieistotne znaczenie.

9.2. Otrzymane gwarancje

Na dzień 30 września 2026 roku, w celu zabezpieczenia otrzymanych kredytów bankowych, Spółka otrzymała gwarancje od swoich spółek zależnych w łącznej kwocie 780 000 tys. PLN.

10. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

	9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2026 roku (niezbadane)	9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2025 roku (niezbadane)
Zysk netto przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	409 439	22 363	217 745	15 532
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	100 632 785	108 525 449	96 467 066	96 467 066
Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję (w PLN na akcję)	**4,07**	**0,21**	**2,26**	**0,16**

W okresach 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku oraz 30 września 2025 roku nie istniały żadne instrumenty rozwadniające.

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

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

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

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku, Spółka obliczyła podstawowy zysk na akcję przy użyciu średniej ważonej liczby akcji zwykłych, z uwzględnieniem scalenia akcji serii A oraz emisji akcji serii B i serii C za odpowiednie okresy.

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku, Spółka obliczyła podstawowy zysk na akcję, stosując liczbę akcji pozostających po scaleniu, tj. 96 467 066 akcji.

11. AKTYWA FINANSOWE

	30 września 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Pożyczki udzielone (1)	2 355 356	1 700 601
Udziały/akcje w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach (2)	557 287	547 352
Należności z tytułu wynagrodzenia za udzielone gwarancje	1 466	996
Pozostałe	323	323
Razem aktywa finansowe	**2 914 432**	**2 249 272**
- krótkoterminowe	246 265	630 149
- długoterminowe	2 668 167	1 619 123

(1) Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym:

	30 września 2026 roku 12-miesięczne ECL	30 września 2026 roku ECL w całym okresie życia - bez utraty wartości	30 września 2026 roku Suma	30 września 2025 roku 12-miesięczne ECL	30 września 2025 roku ECL w całym okresie życia - bez utraty wartości	30 września 2025 roku Suma
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	**1 700 601**	**-**	**1 700 601**	**1 799 864**	**-**	**1 799 864**
Nowe pożyczki udzielone, w tym:						
- gotówkowe	970 006	-	970 006	810 381	-	810 381
- bezgotówkowe	195 115	-	195 115	-	-	-
Spłata kapitału pożyczek, w tym:						
- gotówkowe	(529 056)	-	(529 056)	(361 777)	-	(361 777)
- bezgotówkowe	(35 052)	-	(35 052)	(17 497)	-	(17 497)
Odsetki otrzymane z tytułu udzielonych pożyczek, w tym						
- gotówkowe	(56 407)	-	(56 407)	(18 528)	-	(18 528)
- bezgotówkowe	(4 845)	-	(4 845)	(5 228)	-	(5 228)
Naliczone odsetki	100 803	-	100 803	135 767	-	135 767
Nabycie wierzytelności (kapitał i odsetki)	14 191	-	14 191	1 003	-	1 003
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	**2 355 356**	**-**	**2 355 356**	**2 343 985**	**-**	**2 343 985**

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

	2026 (niezbadane)	2025 (niezbadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	**547 352**	**540 219**
Nabycie oraz utworzenie nowych spółek	9 937	250
Zbycia	(2)	(3)
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	**557 287**	**540 466**

Na dzień 30 września 2026 roku oraz na dzień 30 września 2025 roku, nie ustanowiono zastawów rejestrowych na udziałach w spółkach zależnych Spółki na rzecz banków finansujących działalność tych spółek zależnych.

12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30 września 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	392	270
Lokaty krótkoterminowe	90 785	81 300
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	**91 177**	**81 570**

13. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	30 września 2026 roku (niezbadane)	31 grudnia 2025 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych	256	298
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 16)	292	337
Należności budżetowe (z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego)	629	8
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych (z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy) (szczegóły w Nocie 16)	-	19 571
Pozostałe należności	179	15
Należności ogółem, netto	**1 356**	**20 229**
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	-	-
Należności ogółem, brutto	**1 356**	**20 229**

14. KAPITAŁY

14.1. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy spółki ROBYG S.A. na dzień 30 września 2026 roku wynosił 32 557 634,70 PLN i dzielił się na 96 467 066 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,30 PLN każda, 9 646 706 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,30 PLN każda oraz 2 411 677 akcji zwykłych serii C przeznaczonych dla wybranych kluczowych menedżerów Grupy, o wartości nominalnej 0,30 PLN każda, uprawniających posiadacza do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

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

14.2. Rozliczenie pierwszej oferty publicznej oraz kosztów związanych z tą ofertą

Od 2 lipca 2026 roku, akcje Spółki notowane są na rynku regulowanym (głównym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

W ramach Oferty, akcjonariusz Spółki sprzedał 25 000 000 istniejących akcji serii A, a Spółka wyemitowała 9 646 706 akcji serii B. Cena emisyjna została ustalona na 34 PLN za jedną akcję, przy wartości nominalnej 0,30 PLN za jedną akcję.

Szczegóły dotyczące rozliczenia wpływów z pierwszej oferty publicznej wraz z powiązanymi kosztami zostały opisane w Nocie 19.2 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki.

14.3. Program płatności w formie akcji

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

Szczegółowe informacje dotyczące programu płatności opartych na akcjach dla wybranych kluczowych menedżerów zostały przedstawione w Nocie 19.4 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki.

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

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

30 września 2026 (niezbadane)		Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i pozostałych zobowiązań finansowych	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)		220	549	769
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)		310	782	1 092
Gwarancje finansowe		816	406	1 222
Kredyty bankowe	(1)	-	58 868	58 868
Obligacje	(2)	9 481	470 108	479 589
		10 827	**530 713**	**541 540**

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

31 grudnia 2025		Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i pozostałych zobowiązań finansowych	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)		208	715	923
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)		285	985	1 270
Gwarancje finansowe		437	216	653
Kredyty bankowe	(1)	-	124 432	124 432
Obligacje	(2)	99 556	469 051	568 607
		100 486	**595 399**	**695 885**

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

16. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Transakcje z podmiotami powiązanymi Spółki w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek
Akcjonariusze	459 (1)	-	-
Jednostki zależne	466 368 (2)	1 685	3 180
Wspólne przedsięwzięcia	5 639	-	-
Grupa Vantage Development S.A.	-	14	-
Razem	**472 466**	**1 699**	**3 180**

(1) Przychody z refaktur kosztów audytu, które zostały skompensowane w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(2) W ramach pozycji „Przychody" kwota 370 242 tys. PLN dotyczy dywidend, które zostały zadeklarowane na rzecz ROBYG S.A. Przychody z refaktur zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym w kwocie 155 tys. PLN.

Salda z podmiotami powiązanymi Spółki na dzień 30 września 2026 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i aktywa finansowe	Otrzymane pożyczki	Pożyczki udzielone
Akcjonariusze	-	-	-	-
Jednostki zależne	825	612	-	2 262 853
Wspólne przedsięwzięcia	-	3	-	92 503
Grupa Vantage Development S.A.	-	-	-	-
Razem	**825**	**615 (3)**	**-**	**2 355 356**

(3) Należności handlowe wynoszą 292 tys. PLN, a kaucje prezentowane jako krótkoterminowe aktywa finansowe wynoszą 323 tys. PLN.

Transakcje z podmiotami powiązanymi Spółki w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek
Akcjonariusze	436 (1)	-	-
Jednostki zależne	300 146 (2)	949	39 044
Wspólne przedsięwzięcia	9 531 (2)	-	-
Grupa Vantage Development S.A.	5 (2)	5	-
Razem	**310 118**	**954**	**39 044**

(1) Przychody z refaktur kosztów audytu, które zostały skompensowane w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym z kosztami dotyczącymi tych refaktur.
(2) W ramach pozycji „Przychody" kwota 173 214 tys. PLN dotyczy dywidend, które zostały zadeklarowane na rzecz ROBYG S.A. Przychody z refaktur zostały skompensowane z kosztami tych refaktur w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym w kwocie 282 tys. PLN.

Salda z podmiotami powiązanymi Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i aktywa finansowe	Otrzymane pożyczki	Pożyczki udzielone
Akcjonariusze	-	4	-	-
Jednostki zależne	745	20 227	-	1 583 515
Wspólne przedsięwzięcia	-	-	-	117 086
Razem	**745**	**20 231 (3)**	**-**	**1 700 601**

(3) W ramach pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności" 19 571 tys. PLN dotyczy dywidend, które zostały zadeklarowane na rzecz ROBYG S.A, ale niewypłacone na dzień 31 grudnia 2025 roku. Należności z tytułu dostaw i usług wynoszą 337 tys. PLN, a kaucje prezentowane jako krótkoterminowe aktywa finansowe wynoszą 323 tys. PLN.

Szczegółowe informacje dotyczące zmian w należnościach z tytułu pożyczek udzielonych do podmiotów powiązanych w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku zostały przedstawione w Nocie 11 do niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

17. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 22 października 2026 roku, Spółka podpisała aneks do umowy kredytowej z Bankiem Pekao S.A., zwiększający kwotę kredytu do 250 000 tys. PLN oraz przedłużający okres spłaty kredytu do 30 listopada 2028 roku.

W dniu 22 października 2026 roku, Spółka przeprowadziła nową emisję obligacji niezabezpieczonych serii PI o wartości nominalnej 200 000 tys. PLN i terminie wykupu wyznaczonym na 22 października 2030 roku.

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej, po dniu bilansowym nie wystąpiły inne znaczące zdarzenia, które należałoby ujawnić w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

18. PROGNOZY FINANSOWE

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

Warszawa, 20 listopada 2026 roku

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Eyal Nahum Keltsh
Data: 2026.11.20 21:39:17 CET

Eyal Keltsh
Prezes Zarządu

Podpisany elektronicznie przez
Marta Hejak
20.11.2026
21:30:31 +01'00'

Marta Hejak
Wiceprezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Artur Ceglarz
Data: 2026.11.20 21:54:17 CET

Artur Ceglarz
Wiceprezes Zarządu