

## **Informacja o głównych czynnikach ryzyka związanych z zakupem akcji ROBYG S.A. (zgodnie z działem Czynniki Ryzyka Prospektu Emisyjnego)**

### **Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy ROBYG oraz branżą, w której prowadzi działalność**

- Zmniejszona dostępność finansowania hipotecznego oraz pogorszenie zdolności kredytowej nabywców lokali mieszkalnych mogą skutkować osłabieniem popytu na mieszkania Grupy i negatywnie wpłynąć na jej przychody oraz wyniki finansowe
- Projekty deweloperskie wiążą się z długimi terminami realizacji, znaczącymi nakładami początkowymi oraz potencjalnym wzrostem kosztów budowy i finansowania, które mogą obniżyć marże projektowe i negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy
- Ryzyko związane z brakiem możliwości zabezpieczenia wystarczającej podaży atrakcyjnie zlokalizowanych gruntów pod zabudowę mieszkaniową
- Wzrost cen gruntów może negatywnie wpłynąć na rentowność oraz ekonomiczną zasadność realizacji projektów deweloperskich Grupy
- Nieprzewidziane prace, czynniki zewnętrzne oraz ograniczona dostępność surowców lub materiałów budowlanych mogą powodować opóźnienia w realizacji projektów inwestycyjnych Grupy ROBYG, a w konsekwencji mogą zwiększyć koszty całego projektu deweloperskiego
- Rynek nieruchomości mieszkaniowych oraz branża deweloperska w Polsce charakteryzują się wysoką konkurencyjnością, a presja konkurencyjna lub zmiany modeli biznesowych innych deweloperów mogą negatywnie wpłynąć na działalność i perspektywy rozwoju Grupy ROBYG
- Nieosiągnięcie planowanej powierzchni użytkowej może negatywnie wpłynąć na wyniki operacyjne, sytuację finansową i przepływy pieniężne Grupy ROBYG
- W przypadku, gdy Grupa pełni rolę generalnego wykonawcy w ramach swoich projektów deweloperskich, ryzyko związane ze współpracą z podwykonawcami obciążają Grupę
- Grupa ROBYG może ponosić odpowiedzialność wobec swoich klientów w wyniku wystąpienia wad w sprzedanych nieruchomościach
- Realizacja projektów jako generalny wykonawca w sektorze najmu instytucjonalnego (PRS) na warunkach uzgodnionych przez Spółkę i Vantage może nie być możliwa, jeżeli Vantage nie zapewni finansowania, w tym od TAG, a w niektórych przypadkach może prowadzić do potencjalnych konfliktów interesów
- Grupa ROBYG może nie być w stanie uzyskać finansowania niezbędnego do realizacji projektów deweloperskich, spłaty zobowiązań finansowych ani pozyskać finansowania na korzystnych warunkach, a w przypadku naruszenia warunków finansowania może utracić swoje aktywa
- Wzrost referencyjnych stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego wyznaczanych przez Radę Polityki Pieniężnej oraz rynkowych stawek referencyjnych WIBOR może skutkować wyższymi kosztami finansowania oraz zwiększonym ryzykiem finansowym ponoszonym przez Grupę ROBYG
- Opóźnienia w uzyskiwaniu decyzji administracyjnych, kwestionowanie tych decyzji i działania stron trzecich mogą negatywnie wpłynąć na terminowość oraz realizację projektów deweloperskich Grupy ROBYG
- Wprowadzenie rządowych programów wsparcia mieszkalnictwa, zmiany w tych programach lub wprowadzenie nowych podatków od nieruchomości mogą istotnie wpłynąć na popyt na lokale mieszkalne
- Grupa ROBYG jest uzależniona od kluczowej kadry zarządzającej i pracowników, którzy mogą odejść z Grupy i mogą nie zostać zastąpieni przez równie doświadczonego i efektywnego personel
- Niekorzystne warunki polityczne w Polsce, w regionie lub na świecie, a także napięcia geopolityczne, w tym wojna w Ukrainie, wojna na Bliskim Wschodzie oraz międzynarodowe spory i konflikty handlowe, mogą prowadzić do wzrostu kosztów operacyjnych lub niedoborów w łańcuchu dostaw, co może negatywnie wpłynąć na działalność Grupy ROBYG
- Grunty posiadane lub nabywane przez Grupę ROBYG mogą być narażone na ryzyka środowiskowe, techniczne i operacyjne
- Wycena nieruchomości jest ze swej natury subiektywna i niepewna oraz opiera się na założeniach, które mogą okazać się nieprawidłowe lub mogą być uzależnione od czynników pozostających poza kontrolą Grupy ROBYG
- Współpraca z partnerami w ramach wspólnych przedsięwzięć (joint venture) wiąże się z ryzykami wynikającymi z faktu, że Grupa nie sprawuje pełnej kontroli nad odpowiednimi projektami
- Realizacja projektów na gruntach będących w użytkowaniu wieczystym może wiązać się z dodatkowymi ryzykami w porównaniu z projektami realizowanymi na gruntach stanowiących własność
- Potencjalne sprzeciw lub protesty społeczne zgłaszane przez lokalne społeczności w miejscach realizacji projektów deweloperskich Grupy ROBYG mogą negatywnie wpłynąć na terminową realizację takich projektów.
- Reputacja, wizerunek korporacyjny oraz postrzeganie produktów Grupy ROBYG mogą zostać negatywnie naruszone lub uszkodzone, jeżeli Grupa ROBYG, jej dostawcy lub zewnętrzni usługodawcy nie będą przestrzegać lub będą postrzegani jako nieprzestrzegający standardów zatrudnienia, etycznych oraz środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego („ESG”)

- Grupa ROBYG jest uzależniona od kluczowych systemów informatycznych wykorzystywanych w swojej działalności, które mogą ulec awarii lub być niewystarczająco zabezpieczone, w tym przed awariami technologicznymi lub cyberatakami
- Grupa może ponieść negatywne konsekwencje podatkowe, jeżeli interpretacja przepisów podatkowych dotyczących podatku dochodowego od osób prawnych dokonana przez Grupę będzie odmienna od interpretacji organów podatkowych.

### **Ryzyka związane z otoczeniem regulacyjnym**

- Ustawa Deweloperska może doprowadzić do zwiększenia obciążeń finansowych Grupy ROBYG oraz zmniejszenia zyskowności projektów deweloperskich
- Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym może mieć wpływ na wydłużenie procesów budowlanych
- Zmiany w ustawie o ochronie ludności i obronie cywilnej mogą spowodować wzrost kosztów budowy i wpłynąć na rentowność projektu
- Grupa ROBYG może być odpowiedzialna za wady bez względu na przeniesienie praw nabywcy z umowy deweloperskiej.

### **Czynniki ryzyka związane ze strukturą akcjonariatu, Ofertą, Akcjami Oferowanymi i Akcjami Dopuszczanymi**

- Po zakończeniu Oferty Akcjonariusz Sprzedający będzie nadal wywierał znaczący wpływ na Spółkę i jej działalność oraz będzie mógł podejmować działania, które mogą być sprzeczne z interesami pozostałych akcjonariuszy Spółki.
- Zdolność Spółki do wypłaty dywidendy (zaliczki na poczet dywidendy) zgodnie z jej polityką dywidendową może być ograniczona, w związku z czym nie można zapewnić, że Spółka będzie wypłacać dywidendę (zaliczkę na poczet dywidendy) zgodnie z jej polityką dywidendową w przyszłości.
- Cena rynkowa Akcji może ulec obniżeniu w wyniku sprzedaży znacznej liczby Akcji na rynku publicznym przez Akcjonariusza Sprzedającego, w tym po upływie okresu zakazu zbywania (lock-up), lub w wyniku przekonania, że taka sprzedaż może nastąpić.
- Umowa o Gwarantowanie Oferty podlega różnym warunkom zawieszającym i zawiera zwyczajowe postanowienia upoważniające jej strony do jej rozwiązania.
- Akcje i Prawa do Akcji mogą nie zostać dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez GPW.
- Ryzyko niedojścia do skutku Oferty Nowych Akcji i ewentualnego poniesienia przez Inwestorów strat w przypadku, gdy Nowe Akcje nie zostaną wyemitowane po dopuszczeniu Praw do Akcji do obrotu na GPW.
- Opóźnienia lub zakłócenia wynikające z migracji GPW na nowy system transakcyjny mogą negatywnie wpłynąć na obrót Akcjami Dopuszczanymi

-----  
 Niniejszy dokument został przygotowany na podstawie Prospektu Emisyjnego Robyng S.A. zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 16 czerwca 2026 r. („Prospekt”), opublikowanego na stronie internetowej Emitenta: <https://ri.robbyg.pl/ipo>

Każdy inwestor powinien podjąć decyzję o inwestycji wyłącznie na podstawie informacji zawartych w Prospekcie. Szczegółowe informacje na temat ryzyka znajdują się na stronach 12-42 Prospektu.