

**ROBYG**  
*the Art of Building*

**GRUPA ROBYG S.A.**

**RAPORT FINANSOWY  
ZA 3 MIESIĄCE ZAKOŃCZONE  
31 MARCA 2014 ROKU**

(zawierający śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku i śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku)



**GRUPA ROBYG S.A.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA 3 MIESIĄCE ZAKOŃCZONE 31 MARCA 2014 ROKU  
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

**GRUPA ROBYG S.A.**  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>4</b>
<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	<b>5</b>
<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>6</b>
<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>7</b>
<b>WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE</b>	<b>8</b>
<b>1 Informacje ogólne</b>	<b>8</b>
1.1 Informacje dotyczące Spółki	8
1.2 Skład Grupy	8
1.3 Informacje na temat wspólnych przedsięwzięć Grupy	10
<b>2 Skład Zarządu ROBYG S.A.</b>	<b>10</b>
<b>3 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>	<b>10</b>
<b>4 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz zmiany zasad rachunkowości spowodowane nowymi lub zmienionymi standardami i interpretacjami</b>	<b>10</b>
4.1 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
4.2 Zmiany zasad rachunkowości spowodowane nowymi lub zmienionymi standardami i interpretacjami	11
<b>5 Istotne zasady rachunkowości</b>	<b>13</b>
<b>6 Sezonowość działalności</b>	<b>14</b>
<b>7 Informacje dotyczące segmentów działalności</b>	<b>14</b>
<b>8 Przychody i koszty</b>	<b>15</b>
8.1 Przychody ze sprzedaży	15
8.2 Koszt własny sprzedaży	16
<b>9 Nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie</b>	<b>16</b>
9.1 Nieruchomości inwestycyjne	16
9.2 Nieruchomości inwestycyjne w budowie	16
<b>10 Wspólne przedsięwzięcia</b>	<b>17</b>
10.1 Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia	17
10.2 Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć	18
10.3 Udzielone gwarancje	22
<b>11 Zapasy</b>	<b>22</b>
<b>12 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki wpłacone na indywidualne deweloperskie rachunki powiernicze wykazywane jako krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>23</b>
<b>13 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty</b>	<b>23</b>
<b>14 Zysk przypadający na jedną akcję</b>	<b>24</b>
<b>15 Nabycie jednostek zależnych</b>	<b>24</b>
<b>16 Zobowiązania warunkowe</b>	<b>24</b>
16.1 Zobowiązania inwestycyjne i udzielone gwarancje	24
16.2 Roszczenia sądowe	25
<b>17 Podmioty powiązane</b>	<b>26</b>
<b>18 Kapitał zakładowy</b>	<b>28</b>
<b>19 Istotne zdarzenia związane z Grupą, mające miejsce w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2014 rok</b>	<b>29</b>
19.1 Zmiany dotyczące umów kredytowych oraz pożyczek udzielonych poszczególnym podmiotom należącym do Grupy	29
19.2 Emisja i wykup obligacji	29
19.3 Pozostałe	30
<b>20 Zdarzenia po dniu bilansowym</b>	<b>31</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z  
 CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**  
 za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku

		<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2013 roku (przekształcone, niezbadane)</i>
	Nota		
Przychody ze sprzedaży	8.1	137 718	159 134
Koszt własny sprzedaży	8.2	(113 853)	(131 497)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu	10.2	4 768	(694)
Pozostałe przychody		162	3 765
Koszty marketingu i sprzedaży		(3 882)	(2 517)
Koszty ogólnego zarządu		(5 227)	(4 777)
Pozostałe koszty		(1 069)	(133)
<b>Zysk operacyjny</b>		<b>18 617</b>	<b>23 281</b>
Przychody finansowe		2 174	1 869
Koszty finansowe		(4 906)	(5 566)
<b>Zysk brutto</b>		<b>15 885</b>	<b>19 584</b>
Podatek dochodowy		(6 095)	(8 239)
<b>Zysk netto</b>		<b>9 790</b>	<b>11 345</b>
Inne całkowite dochody/(straty) netto za okres		-	-
<b>Całkowity dochód netto za okres</b>		<b>9 790</b>	<b>11 345</b>
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		8 119	9 362
Akcjonariuszom niekontrolującym		1 671	1 983
		<b>9 790</b>	<b>11 345</b>
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):	14		
- podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,03	0,04
- rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,03	0,04

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
 (w tysiącach PLN)

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z  
 SYTUACJI FINANSOWEJ  
 na dzień 31 marca 2014 roku**

	Nota	31 marca 2014 roku (niezbadane)	31 grudnia 2013 roku (przekształcone, niezbadane)
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwale</b>			
Rzeczowe aktywa trwale		7 956	8 202
Nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie	9	107 641	104 460
Wartość firmy		21 488	21 488
Inne wartości niematerialne		620	652
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	10	87 498	87 864
Długoterminowe aktywa finansowe		—	65
Inne długoterminowe należności		3 220	2 571
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		20 829	21 780
Grunty przeznaczone pod zabudowę		120 559	136 316
		<b>369 811</b>	<b>383 398</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	11	395 690	441 215
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		37 876	36 692
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 257	1 100
Rozliczenia międzyokresowe		1 479	760
Krótkoterminowe aktywa finansowe	12	15 120	9 187
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	208 003	208 070
		<b>659 425</b>	<b>697 024</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>1 029 236</b>	<b>1 080 422</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>			
Kapitał zakładowy		26 209	26 052
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		309 572	308 654
Zyski zatrzymane		91 942	83 823
		<b>427 723</b>	<b>418 529</b>
<b>Akcjonariusze niekontrolujący</b>		<b>36 373</b>	<b>34 702</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>464 096</b>	<b>453 231</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	19	288 564	258 839
Pozostałe zobowiązania		10 530	10 591
Zaliczki otrzymane od klientów		7 665	10 004
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		21 977	18 680
		<b>328 736</b>	<b>298 114</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		60 588	45 156
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	19	60 524	124 326
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		404	577
Rozliczenia międzyokresowe		4 993	3 873
Zaliczki otrzymane od klientów		97 625	143 896
Rezerwy		12 270	11 249
		<b>236 404</b>	<b>329 077</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>565 140</b>	<b>627 191</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>1 029 236</b>	<b>1 080 422</b>

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
 (w tysiącach PLN)

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z  
 PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku

Noty	3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 31 marca 2013 roku (przekształcone, niezbadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk brutto	15 885	19 584
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Udział w (zysku) / stracie wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	(4 768)	694
Amortyzacja	338	275
Płatności w formie akcji własnych	-	178
Wycena nieruchomości inwestycyjnych w budowie	9.2	(3 442)
Zmiana stanu należności	(1 833)	(2 566)
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	63 151	82 556
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów, pożyczek, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	14 741	1 959
Przychody z tytułu odsetek	(2 103)	(1 666)
Koszty z tytułu odsetek	2 769	4 295
(Zyski) /strata z tytułu różnic kursowych	57	293
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów	(48 209)	(23 774)
Zmiana stanu rezerw	1 021	1 735
Środki wpłacone na deweloperskie rachunki powiernicze	(5 934)	(1 619)
Podatek dochodowy zapłacony	(2 292)	(6 229)
Pozostałe	728	860
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej</b>	<u>33 551</u>	<u>73 133</u>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(60)	(307)
Płatności z tytułu kosztów poniesionych w związku z nieruchomościami inwestycyjnymi i nieruchomościami inwestycyjnymi w budowie	(1 436)	(4 766)
Pożyczki udzielone do wspólnych przedsięwzięć	(500)	(300)
Splaty pożyczek udzielonych do wspólnych przedsięwzięć	6 592	9 100
Odsetki otrzymane	838	1 013
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej</b>	<u>5 434</u>	<u>4 740</u>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji akcji	1 075	54
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(201)	(165)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	18 962	45 652
Wpływy z tytułu emisji obligacji	60 000	50 000
Splata kredytów i pożyczek	(66 053)	(46 888)
Splata obligacji	(48 000)	(60 000)
Odsetki i prowizje zapłacone	(4 653)	(6 460)
Zwrot kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu	8 085	479
Zapłata kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu	-	(26)
<b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej</b>	<u>(30 785)</u>	<u>(17 354)</u>
Zwiększenie/ (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8 200	60 519
Różnice kursowe netto	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	12	193 873
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:</b>	12	202 073
o ograniczonej możliwości dysponowania	12	29 815
	<u>29 815</u>	<u>57 660</u>

**GRUPA ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM  
za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku (niezbadane)**

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem		
Na dzień 1 stycznia 2014 roku (przekształcone, niezbadane)	26 052	308 654	83 823	418 529	34 702	453 231
Zysk / (strata) za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku	-	-	8 119	8 119	1 671	9 790
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody za okres</b>	-	-	<b>8 119</b>	<b>8 119</b>	<b>1 671</b>	<b>9 790</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego	157	918	-	1 075	-	1 075
Płatności w formie akcji	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2014 roku	26 209	309 572	91 942	427 723	36 373	464 096

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM  
za 3 miesiące zakończone 31 marca 2013 roku (przekształcone, niezbadane)**

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem		
Na dzień 1 stycznia 2013 roku (przekształcone, niezbadane)	25 794	306 817	78 602	411 213	111 689	522 902
Zysk / (strata) za 3 miesiące zakończone 31 marca 2013 roku	-	-	9 362	9 362	1 983	11 345
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody za okres</b>	-	-	<b>9 362</b>	<b>9 362</b>	<b>1 983</b>	<b>11 345</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego	54	-	-	54	-	54
Płatności w formie akcji	-	-	222	222	-	222
Na dzień 31 marca 2013 roku (przekształcone, niezbadane)	25 848	306 817	88 186	420 851	113 672	534 523

Wybrane dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 32 stanowią jego integralną część.

## WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1 INFORMACJE OGÓLNE

#### 1.1 INFORMACJE DOTYCZĄCE SPÓŁKI

Grupę Kapitałową ROBYG S.A. („Grupa”) tworzy ROBYG S.A. („Spółka”) i jej spółki zależne. Jednostki tworzące Grupę wymienione zostały w Nocie 1.2 oraz wspólne przedsięwzięcia Grupy wymienione zostały w Nocie 1.3 poniżej.

Grupa powstała w kwietniu 2008 roku w wyniku reorganizacji obejmującej wniesienie aportem kilku podmiotów do spółki ROBYG S.A., jak również poprzez nabycie lub utworzenie niektórych podmiotów przez ROBYG S.A. Szczegółowe informacje dotyczące tego procesu zostały opisane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ROBYG S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku.

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

- ROBYG S.A. ma siedzibę w Polsce, w Warszawie (01-793), przy ul. Rydygiera 15.
- 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, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398.
- ROBYG S.A. nadano numer statystyczny REGON 140900353.

#### 1.2 SKŁAD GRUPY

Szczegółowe informacje na temat podmiotów wchodzących w skład Grupy na dzień 31 marca 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku przedstawia poniższa tabela:

<i>Nazwa spółki</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 marca 2014 roku</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku</i>
ROBYG S.A.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (1)	100,00 %
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (2)	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morena Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	75,00 %	75,00 %
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	75,00 % (3)	75,00 %
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (4)	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (5)	100,00 %
M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (6)	100,00 %



**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

<i>Nazwa spółki</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 marca 2014 roku</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku</i>
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (7)	100,00 %
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Organizowanie procesu sprzedaży lokali zbudowanych przez spółki Grupy.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność budowlana.	100,00 % (8)	100,00 %
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00%	100,00%
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
P-Administracja Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska, zarządzanie powierzchniami biurowymi oraz sprzedaż lokali we własnym imieniu	51,00 %	51,00 %
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
Jagodno Estates Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Buforowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (9)	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (10)	100,00 %
mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (11)	100,00 %
mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (12)	100,00 %
mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (13)	100,00 %
ROBYG Property Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność dotycząca wynajmu powierzchni.	100,00 %	100,00 %

(1) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,9% udziałów bezpośrednio oraz 0,1% pośrednio poprzez ROBYG Development 1 Sp. z o.o.;

(2) udział pośredni poprzez ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.;

(3) udział pośredni poprzez ROBYG City Apartments Sp. z o.o.;

(4) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 68,73% udziałów bezpośrednio oraz 31,27% pośrednio poprzez P-Administracja Sp. z o.o.;

(5) ROBYG S.A. posiada w spółce ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. 99,5% udziałów bezpośrednio oraz 0,5% pośrednio poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.;

(6) udział pośredni poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.;

(7) udział pośredni poprzez ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.;

(8) ROBYG S.A. posiada w spółce ROBYG Construction Sp. z o.o. 99,9% udziałów bezpośrednio oraz 0,1% pośrednio poprzez ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.;

(9) udział pośredni poprzez Jagodno Estates Sp. z o.o.;

(10) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,50% udziałów bezpośrednio oraz 0,50% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.;

(11) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.;

(12) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.;

(13) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.;

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

### 1.3 INFORMACJE NA TEMAT WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY

Szczegółowe informacje na temat wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 marca 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 marca 2014 roku	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku
Królewski Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00% (1)	51,00%
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	50,00 % (2)	50,00 %
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 % (3)	50,00 %
FORT Property Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	51,00 % (4)	51,00 %
ROBYG Young City Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (5)	51,00 %
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (6)	51,00 %
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (7)	51,00 %

(1) jednostka współkontrolowana przez Grupę i NCRE Investments Ltd., ROBYG S.A. posiada w tej spółce 51,00% pośrednio poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.;

(2) jednostka współkontrolowana przez Grupę i Wildetio Limited;

(3) jednostka współkontrolowana przez Grupę i Wildetio Limited; udział pośredni poprzez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.;

(4) jednostka współkontrolowana przez Grupę i NCRE Investments Ltd.;

(5) jednostka współkontrolowana przez Grupę i NCRE Investments Ltd.; udział pośredni poprzez FORT Property Sp. z o.o.;

(6) jednostka współkontrolowana przez Grupę i NCRE Investments Ltd.;

(7) jednostka współkontrolowana przez Grupę i NCRE Investments Ltd.;

## 2 SKŁAD ZARZĄDU ROBYG S.A.

Na moment zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na dzień 31 marca 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku w skład Zarządu Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

- Zbigniew Wojciech Okoński – Prezes Zarządu;
- Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu;
- Artur Ceglarz – Wiceprezes Zarządu.

## 3 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 14 maja 2014 roku.

## 4 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI SPOWODOWANE NOWYMI LUB ZMIENIONYMI STANDARDAMI I INTERPRETACJAMI

### 4.1 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską i mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej (Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” [MSR 34]). Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie występują różnice

**GRUPA ROBYG S.A.**  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

między standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE i stosowanymi przez Grupę, a standardami MSSF wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) z wyjątkiem KIMSF 21 *Podatki i Opłaty* mającego zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Niektóre jednostki wchodzące w skład Grupy prowadzą księgi rachunkowe zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku („Ustawa o Rachunkowości”) wraz z późniejszymi zmianami i przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie tej Ustawy (łącznie: „Polskie Standardy Rachunkowości”). Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera szereg korekt nieujętych w księgach rachunkowych jednostek Grupy, dokonanych w celu zapewnienia zgodności danych finansowych tych jednostek z MSSF.

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

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 treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarządowi ROBYG S.A. nie są znane żadne fakty ani okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

#### **4.2 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI SPOWODOWANE NOWYMI LUB ZMIENIONYMI STANDARDAMI I INTERPRETACJAMI**

Zasady rachunkowości stosowane przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy sporządzonego za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku z wyjątkiem przyjęcia nowych standardów i interpretacji mających zastosowanie od 1 stycznia 2014 roku.

Od dnia 1 stycznia 2014 roku, Grupa zastosowała po raz pierwszy następujące standardy:

- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe*,
- MSSF 11 *Wspólne przedsięwzięcia*,
- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach*,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 *Przepisy przejściowe*,
- MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe*,
- MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia*,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27 *Jednostki inwestycyjne* (opublikowane dnia 31 października 2012 roku).
- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych*
- Zmiany do MSR 39 *Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuowanie rachunkowości zabezpieczeń* (opublikowane dnia 27 czerwca 2013 roku)

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

Zastosowanie powyższych zmian (za wyjątkiem MSSF 11, co zostało opisane w akapicie poniżej) nie miało wpływu na sytuację finansową, ani wyniki Grupy.

Zastosowanie MSSF 11 miało wpływ na rozliczanie przez Grupę posiadanych udziałów we wspólnych przedsięwzięciach. Przed przejściem na MSSF 11, udział Grupy w aktywach, pasywach, przychodach, zyskach i kosztach był konsolidowany proporcjonalnie w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych. Z chwilą przyjęcia MSSF 11, Grupa sklasyfikuje swoje udziały w tych podmiotach jako wspólne przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 11, które należy rozliczać metodą praw własności. Zgodnie z wymogami MSSF 11, zmianę tę zastosowano z mocą wsteczną a dane porównawcze za poprzedni okres (za rok 2013) przekształcono. Skutki zastosowania MSSF 11 dla sprawozdań finansowych Grupy są następujące:

	<i>31 grudnia 2013 roku – uprzednio wykazane</i>	<i>Korekty wynikające z zastosowania MSSF 11</i>	<i>31 grudnia 2013 roku (przekształcone, niezbadane)</i>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	8 292	(90)	8 202
Nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie	104 460	-	104 460
Wartość firmy	21 488	-	21 488
Inne wartości niematerialne	652	-	652
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	-	87 864	87 864
Długoterminowe aktywa finansowe	39 463	(39 398)	65
Inne długoterminowe należności	1 275	1 296	2 571
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 236	(9 456)	21 780
Grunty przeznaczone pod zabudowę	143 218	(6 902)	136 316
	<u>350 084</u>	<u>33 314</u>	<u>383 398</u>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	556 829	(115 614)	441 215
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28 843	7 849	36 692
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 160	(60)	1 100
Rozliczenia międzyokresowe	1 023	(263)	760
Krótkoterminowe aktywa finansowe	21 542	(12 355)	9 187
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	222 923	(14 853)	208 070
	<u>832 320</u>	<u>(135 296)</u>	<u>697 024</u>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<u><u>1 182 404</u></u>	<u><u>(101 982)</u></u>	<u><u>1 080 422</u></u>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>			
Kapitał zakładowy	26 052	-	26 052
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	308 654	-	308 654
Zyski zatrzymane	83 823	-	83 823
	<u>418 529</u>	<u>-</u>	<u>418 529</u>
<b>Akcjonariusze niekontrolujący</b>	<u>34 702</u>	<u>-</u>	<u>34 702</u>
<b>Kapitał własny razem</b>	<u>453 231</u>	<u>-</u>	<u>453 231</u>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	299 097	(40 258)	258 839
Pozostałe zobowiązania	10 601	(10)	10 591
Zaliczki otrzymane od klientów	12 633	(2 629)	10 004
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 846	(1 166)	18 680
	<u>342 177</u>	<u>(44 063)</u>	<u>298 114</u>

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

	<i>31 grudnia 2013 roku – uprzednio wykazane</i>	<i>Korekty wynikające z zastosowania MSSF 11</i>	<i>31 grudnia 2013 roku (przekształcone, niezbadane)</i>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	46 427	(1 271)	45 156
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	131 318	(6 992)	124 326
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	577	-	577
Rozliczenia międzyokresowe	3 985	(112)	3 873
Zaliczki otrzymane od klientów	193 377	(49 481)	143 896
Rezerwy	11 312	(63)	11 249
	<b>386 996</b>	<b>(57 919)</b>	<b>329 077</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>729 173</b>	<b>(101 982)</b>	<b>627 191</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>1 182 404</b>	<b>(101 982)</b>	<b>1 080 422</b>
	<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2013 roku – uprzednio wykazane</i>	<i>Korekty wynikające z zastosowania MSSF 11</i>	<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2013 roku – przekształcone, niezbadane</i>
Przychody ze sprzedaży	159 179	(45)	159 134
Koszt własny sprzedaży	(131 829)	332	(131 497)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	-	(694)	(694)
Pozostałe przychody	3 765	-	3 765
Koszty marketingu i sprzedaży	(2 706)	189	(2 517)
Koszty ogólnego zarządu	(4 807)	30	(4 777)
Pozostałe koszty	(160)	27	(133)
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>23 442</b>	<b>(161)</b>	<b>23 281</b>
Przychody finansowe	1 707	162	1 869
Koszty finansowe	(5 740)	174	(5 566)
<b>Zysk brutto</b>	<b>19 409</b>	<b>175</b>	<b>19 584</b>
Podatek dochodowy	(8 064)	(175)	(8 239)
<b>Zysk netto za okres</b>	<b>11 345</b>	<b>-</b>	<b>11 345</b>
Inne całkowite dochody/(straty) netto za okres	-	-	-
<b>Całkowity dochód netto za okres</b>	<b>11 345</b>	<b>-</b>	<b>11 345</b>
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej	9 362	-	9 362
Akcjonariuszom niekontrolującym	1 983	-	1 983
	<b>11 345</b>	<b>-</b>	<b>11 345</b>

## 5 ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami rachunkowości opisanymi w ostatnim pełnym sprawozdaniu finansowym Grupy sporządzonym zgodnie z MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, z wyjątkiem nowych zasad rachunkowości, które zostały zastosowane przez Grupę w odniesieniu do ujmowania udziałów we wspólnych przedsięwzięciach w wyniku zastosowania nowych standardów opisanych w Nocie nr 4.2 do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **Ujmowanie wspólnych przedsięwzięć**

Wspólne przedsięwzięcia są rozliczane metodą praw własności.

Metoda praw własności polega na początkowym ujęciu inwestycji w cenie nabycia, a następnie korygowaniu tej ceny nabycia o zmiany wartości przypadającego na danego inwestora udziału w aktywach netto podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji mające miejsce po nabyciu. Zysk lub strata inwestora obejmuje przypadający na danego inwestora udział w zysku lub stracie podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji a pozostały całkowity dochód inwestora obejmuje przypadający na danego inwestora udział w pozostałym całkowitym dochodzie podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji. Zyski i straty z transakcji „oddolnych” i „odgórnych” pomiędzy Grupą a wspólnymi przedsięwzięciami są wykazywane wyłącznie w zakresie, w jakim nie dotyczą udziałów Grupy w danym wspólnym przedsięwzięciu.

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).

## **6 SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI**

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

## **7 INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI**

Bieżąca działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega aktualnie głównie na budowie i sprzedaży mieszkań, aczkolwiek skoncentrowana jest w różnych miastach w obrębie Polski (Warszawa, Gdańsk oraz Wrocław). Segmenty operacyjne zostały utworzone na poziomie poszczególnych spółek celowych realizujących projekty w danych lokalizacjach, które zostały agregowane dla celów sprawozdawczych. Agregacja dla celów sprawozdawczych została dokonana na podstawie lokalizacji geograficznych. Według oceny Zarządu, zidentyfikowane segmenty operacyjne mają podobne właściwości gospodarcze. Do działalności nieprzypisanej zaalokowano działalność pomocniczą w ramach Grupy, świadczoną przez spółkę zarządzającą projektami (ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.), spółki holdingowe (ROBYG S.A., ROBYG Development 1 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o., ROBYG Construction Poland Sp. z o.o., ROBYG Business Park Sp. z o.o., OVERKAM 7 Qube Sp. z o.o., OVERKAM 7 Qube Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A, mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A, mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A), spółkę zajmującą się generalnym wykonawstwem (ROBYG Construction Sp. z o.o.) oraz spółkę organizującą proces sprzedaży mieszkań (ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.) a także spółki ROBYG Property Sp. z o.o. i P-Administracja Sp. z o.o. z uwagi na fakt, iż usługi świadczone przez te spółki na rzecz podmiotów spoza Grupy nie są istotne.

Grupa wyróżnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- segment warszawski, do którego zaliczono spółki: ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., M3 Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednia nazwa: ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.), ROBYG City Apartments Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Park Sp. z o.o., ROBYG Kameralna Sp. z o.o. oraz Wilanów Office Center Sp. z o.o.
- segment gdański, do którego zaliczono spółki: ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG Morena Sp. z o.o. and ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.,
- segment wrocławski, do którego zaliczono Grupę Jagodno Estates Sp. z o.o. Group (obejmującą spółki Jagodno Estates Sp. z o.o. oraz Buforowa Sp. z o.o.).

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

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

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysku/(straty) brutto ze sprzedaży oraz pozostałe informacje wymagane przez MSSF 8 „Segmenty operacyjne” dotyczące poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku, a także 3 miesiące zakończone 31 marca 2013 roku.

**3 miesiące zakończone 31 marca 2014 (niezbadane):**

	<i>Segmenty operacyjne</i>				<i>Razem</i>
	<i>Warszawa</i>	<i>Gdańsk</i>	<i>Wrocław</i>	<i>Niezalokowane</i>	
<b>Przychody</b>					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	95 604	25 584	-	16 530	137 718
Sprzedaż na rzecz innych segmentów	32	-	-	51 314	51 346
Korekty konsolidacyjne	(32)	-	-	(51 314)	(51 346)
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<u>95 604</u>	<u>25 584</u>	<u>-</u>	<u>16 530</u>	<u>137 718</u>
<b>Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<u>16 853</u>	<u>5 256</u>	<u>-</u>	<u>1 756</u>	<u>23 865</u>
Pozostałe przychody					162
Koszty marketingu i sprzedaży					(3 882)
Koszty ogólnego zarządu					(5 227)
Pozostałe koszty					(1 069)
Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności po opodatkowaniu					4 768
<b>Zysk operacyjny</b>					<u>18 617</u>

**3 miesiące zakończone 31 marca 2013 (przekształcone, niezbadane):**

	<i>Segmenty operacyjne</i>				<i>Razem</i>
	<i>Warszawa</i>	<i>Gdańsk</i>	<i>Wrocław</i>	<i>Niezalokowane</i>	
<b>Przychody</b>					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	99 687	55 467	-	3 904	159 058
Sprzedaż na rzecz innych segmentów	4	-	-	50 805	50 809
Korekty konsolidacyjne	72	-	-	(50 805)	(50 733)
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<u>99 763</u>	<u>55 467</u>	<u>-</u>	<u>3 904</u>	<u>159 134</u>
<b>Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<u>14 095</u>	<u>12 219</u>	<u>-</u>	<u>1 323</u>	<u>27 637</u>
Pozostałe przychody					3 765
Koszty marketingu i sprzedaży					(2 517)
Koszty ogólnego zarządu					(4 777)
Pozostałe koszty					(133)
Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności po opodatkowaniu					(694)
<b>Zysk operacyjny</b>					<u>23 281</u>

## 8 PRZYCHODY I KOSZTY

### 8.1 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody ze sprzedaży wykazane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w odniesieniu do poszczególnych projektów realizowanych przez Grupę przedstawiają się następująco:

	<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2013 roku (przekształcone, niezbadane)</i>
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki”	8 552	6 033
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „Osiedle Zdrowa”	1 267	45 146
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „City Apartments”	84 937	48 141
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „Lawendowe Wzgórza”	1 445	16 339
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „Słoneczna Morena”	23 735	17 794
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „Albatross Towers”	383	21 214
Pozostałe przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych	16 049	3 566
Pozostałe przychody ze sprzedaży do jednostek niepowiązanych	1 350	901
<b>Razem przychody ze sprzedaży</b>	<u>137 718</u>	<u>159 134</u>

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

## 8.2 KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Koszt własny sprzedaży wykazany w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w odniesieniu do poszczególnych projektów realizowanych przez Grupę przedstawia się następująco:

	<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2013 roku (przekształcone, niezbadane)</i>
Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu „Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki”	(6 204)	(4 800)
Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu „Osiedle Zdrowa”	(945)	(40 240)
Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu „City Apartments”	(70 775)	(39 749)
Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu „Lawendowe Wzgórza”	(1 227)	(13 036)
Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu „Słoneczna Morena”	(18 231)	(13 204)
Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu „Albatross Towers”	(411)	(16 815)
Pozostałe koszty własne sprzedaży	(16 060)	(3 653)
<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>(113 853)</b>	<b>(131 497)</b>

W koszcie własnym sprzedaży przedstawionym powyżej, kwota 18 442 tys. PLN (z czego 217 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Osiedle Zdrowa”, 18 050 tys. PLN w odniesieniu do projektu „City Apartments”, 68 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Lawendowe Wzgórza” i 107 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Słoneczna Morena”) dotyczy ujęcia ceny nabycia alokowanej w związku z wniesieniem projektów aportem. Za 3 miesiące zakończone 31 marca 2013 roku koszty te wynosiły 18 462 tys. PLN i związane były z projektem „Osiedle Zdrowa” (7 910 tys. PLN), z projektem „City Apartments” (9 741 tys. PLN), z projektem „Lawendowe Wzgórza” (737 tys. PLN) oraz z projektem „Słoneczna Morena” (74 tys. PLN). Alokacja ceny nabycia odzwierciedlała nadwyżkę wartości godziwej projektów wniesionych aportem nad ich wartością księgową w momencie wniesienia ich aportem, tj. na dzień 22 kwietnia 2008 roku.

## 9 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE ORAZ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE

### 9.1 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	<i>2014</i>	<i>2013 (przekształcone, niezbadane)</i>
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>104 460</b>	<b>85 621</b>
Zwiększenia - koszty poniesione w ciągu okresu	3 181	-
<b>Bilans zamknięcia 31 marca</b>	<b>107 641</b>	<b>85 621</b>

### 9.2 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE

	<i>2014</i>	<i>2013</i>
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>-</b>	<b>33 206</b>
Koszty poniesione w ciągu okresu	-	5 952
Zysk netto z wyceny do wartości godziwej	-	3 442
<b>Bilans zamknięcia 31 marca</b>	<b>-</b>	<b>42 600</b>



**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

## 10 WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA

### 10.1 INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych inwestycji Grupy we wspólne przedsięwzięcia:

	<i>31 marca 2014 roku (niezbadane)</i>	<i>31 grudnia 2013 roku (przekształcone, niezbadane)</i>
Grupa ROBYG Ogród Jelonki (w tym ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. oraz jej w 100% kontrolowany podmiot zależny ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.)	16 535	15 697
Grupa FORT Property (w tym FORT Property Sp. z o.o. oraz jej w 100% kontrolowany podmiot zależny ROBYG Young City Sp. z o.o.)	14 131	14 047
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	10 943	12 874
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	6 061	6 047
Królewski Park Sp. z o.o.	39 828	39 199
<b>Łączne inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</b>	<b>87 498</b>	<b>87 864</b>

Zmiany inwestycji we wspólne przedsięwzięcia w przedmiotowym okresie przedstawiały się następująco:

	<i>2014</i>	<i>2013</i>
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>87 864</b>	<b>70 728</b>
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	4 768	(694)
Otrzymane dywidendy	-	-
Pożyczki udzielone/(spłacone) netto (w tym odsetki naliczone/spłacone)	(4 628)	(32 093)
Pozostałe korekty	(506)	(770)
<b>Bilans zamknięcia 31 marca</b>	<b>87 498</b>	<b>37 171</b>

Wszystkie wspólne przedsięwzięcia są wyceniane przy zastosowaniu metody praw własności. Całość działalności to działalność kontynuowana. Sprawozdania finansowe wszystkich wspólnych przedsięwzięć zostały sporządzone na ten sam dzień sprawozdawczy, co sprawozdania finansowe Grupy lub zostały skorygowane w celu objęcia tego samego okresu sprawozdawczego, co sprawozdania finansowe Grupy.

**GRUPA ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

**10.2 SKRÓCONE INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE JEDNOSTKOWO ISTOTNYCH WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ**

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 marca 2014 roku oraz za okres od 1 stycznia do 31 marca 2014 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli:

**Informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej**

	<b>Grupa ROBYG Ogród Jelonki *</b>	<b>Grupa FORT Property **</b>	<b>ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.</b>	<b>ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.</b>	<b>Królewski Park Sp. z o.o.</b>	<b>Razem</b>
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	34 910	126 640	82 358	11 497	38 757	294 162
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 806	22 251	6 800	72	8 423	39 352
<b>Aktywa trwałe razem</b>	7 997	7 327	1 404	105	5 677	22 510
<b>Suma aktywów</b>	<b>42 907</b>	<b>133 967</b>	<b>83 762</b>	<b>11 602</b>	<b>44 434</b>	<b>316 672</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:</b>	35 117	72 382	43 641	37	315	151 492
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rezerwy)	10 774	6 019	507	-	81	17 381
<b>Zobowiązania długoterminowe razem, w tym:</b>	4 778	52 338	42 362	11 964	44 348	155 790
Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rezerwy)	1 809	45 549	36 926	11 964	44 169	140 417
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>39 895</b>	<b>124 720</b>	<b>86 003</b>	<b>12 001</b>	<b>44 663</b>	<b>307 282</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>3 012</b>	<b>9 247</b>	<b>(2 241)</b>	<b>(399)</b>	<b>(229)</b>	<b>9 390</b>
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę</b>	<b>50%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	1 506	4 715	(1 143)	(203)	(117)	4 758
Korekty związane z alokacją ceny nabycia	12 070	(2 205)	(93)	-	-	9 772
Korekty konsolidacyjne	(43)	(2 148)	(3 521)	-	(151)	(5 863)
Udziałowe pożyczki	3 002	13 769	15 700	6 265	40 095	78 831
<b>Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b>	<b>16 535</b>	<b>14 131</b>	<b>10 943</b>	<b>6 062</b>	<b>39 827</b>	<b>87 498</b>

**GRUPA ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

	<b>Grupa ROBYG Ogród Jelonki *</b>	<b>Grupa FORT Property **</b>	<b>ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.</b>	<b>ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.</b>	<b>Królewski Park Sp. z o.o.</b>	<b>Razem</b>
<b>Informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z całkowitych dochodów</b>						
Przychody ze sprzedaży	9 314	31 527	55	-	-	40 896
Przychody odsetkowe	41	90	62	1	2	196
Koszty odsetkowe	49	32	128	241	178	628
Podatek dochodowy	616	1 429	(133)	(52)	(36)	1 824
<b>Zysk netto / Łączne całkowite dochody</b>	<b>2 583</b>	<b>6 747</b>	<b>(569)</b>	<b>(220)</b>	<b>(155)</b>	<b>8 386</b>
<b>Udział Grupy w zysku netto wspólnych przedsięwzięć</b>						
Korekty konsolidacyjne	1 292 (662)	3 441 1 171	(291) 8	(112) -	(79) -	4 251 517
<b>Udział Grupy w zysku netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b>						
	630	4 612	(283)	(112)	(79)	4 768

\* w tym ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. oraz jej w 100% kontrolowany podmiot zależny ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.  
\*\* w tym FORT Property Sp. z o.o. oraz jej w 100% kontrolowany podmiot zależny ROBYG Young City Sp. z o.o.

**GRUPA ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Skrócona informacja finansowa dotycząca jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz za okres od 1 stycznia do 31 marca 2013 roku została przedstawiona w poniższej tabeli:

**Informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej**

	<b>Grupa ROBYG Ogród Jelonki *</b>	<b>Grupa FORT Property **</b>	<b>ROBYG Ostelle Królewskie Sp. z o.o. ***</b>	<b>ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. ****</b>	<b>Królewski Park Sp. z o.o. *****</b>	<b>Razem</b>
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>37 337</b>	<b>125 658</b>	<b>68 520</b>	<b>11 756</b>	<b>43 258</b>	<b>286 529</b>
<i>Srodki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	712	20 302	7 146	409	570	29 139
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>8 274</b>	<b>20 144</b>	<b>1 142</b>	<b>53</b>	<b>70</b>	<b>29 683</b>
<b>Suma aktywów</b>	<b>45 611</b>	<b>145 802</b>	<b>69 662</b>	<b>11 809</b>	<b>43 328</b>	<b>316 212</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:</b>	<b>35 532</b>	<b>85 875</b>	<b>23 898</b>	<b>265</b>	<b>95</b>	<b>145 665</b>
<i>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rezerwy)</i>	10 817	6 030	-	-	81	16 928
<b>Zobowiązania długoterminowe razem, w tym:</b>	<b>9 630</b>	<b>57 427</b>	<b>47 436</b>	<b>11 723</b>	<b>43 306</b>	<b>169 522</b>
<i>Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rezerwy)</i>	7 177	55 001	42 303	11 723	43 265	159 469
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>45 162</b>	<b>143 302</b>	<b>71 334</b>	<b>11 988</b>	<b>43 401</b>	<b>315 187</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>449</b>	<b>2 500</b>	<b>(1 672)</b>	<b>(179)</b>	<b>(73)</b>	<b>1 025</b>
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę</b>	<b>50%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	
<i>Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsiębiorstwa</i>	225	1 275	(853)	(91)	(37)	519
<i>Korekty związane z alokacją ceny nabycia</i>	12 857	(2 527)	(101)	-	-	10 229
<i>Korekty konsolidacyjne</i>	(340)	(3 306)	(2 616)	-	(79)	(6 341)
<i>Udziałowe pożyczki</i>	2 953	18 606	16 444	6 138	39 316	83 457
<b>Wartość bilansowa inwestycji we wspólnie przedsiębiorstwa prezentowana w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b>	<b>15 695</b>	<b>14 048</b>	<b>12 874</b>	<b>6 047</b>	<b>39 200</b>	<b>87 864</b>

**GRUPA ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

	<b>Grupa ROBYG Ogród Jelonki *</b>	<b>Grupa FORT Property **</b>	<b>ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. ***</b>	<b>ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. ****</b>	<b>Królewski Park Sp. z o.o. ****</b>	<b>Razem</b>
<b>Informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z całkowitych dochodów</b>						
Przychody ze sprzedaży	212	29	n/a	n/a	n/a	241
Przychody odsetkowe	10	59	n/a	n/a	n/a	69
Koszty odsetkowe	24	643	n/a	n/a	n/a	667
Podatek dochodowy	(174)	(171)	n/a	n/a	n/a	(345)
<b>Zysk netto / Łączne całkowite dochody</b>	<b>(772)</b>	<b>(743)</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>(1 515)</b>
<b>Udział Grupy w zysku netto wspólnych przedsięwzięć Korekty konsolidacyjne</b>	<b>(386)</b>	<b>(379)</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>(765)</b>
<b>Udział Grupy w zysku netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b>	<b>(324)</b>	<b>(370)</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>(694)</b>

\* w tym ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. oraz jej w 100% kontrolowany podmiot zależny ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.

\*\* w tym FORT Property Sp. z o.o. oraz jej w 100% kontrolowany podmiot zależny ROBYG Young City Sp. z o.o.

\*\*\* spółka ta nie była wspólnym przedsięwzięciem Grupy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2013 roku

\*\*\*\* spółki te zostały utworzone w III kwartale 2013 roku.

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

### 10.3 UDZIELONE GWARANCJE

Na dzień 31 marca 2014 roku gwarancje oraz poręczenia udzielone przez Spółkę na rzecz wspólnych przedsięwzięć Grupy w związku z otrzymanymi przez te jednostki kredytami bankowymi były następujące:

<i>Wspólne przedsięwzięcie</i>	<i>Bank finansujący</i>	<i>Przedmiot poręczenia/gwarancji</i>	<i>Kwota poręczenia/gwarancji na dzień 31 marca 2014</i>	<i>Kwota poręczenia/gwarancji na dzień 31 grudnia 2013</i>
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "Osiedle Kameralne"	15 000	15 000
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Osiedle Kameralne"	15 920	15 920
ROBYG Young City Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	Poręczenie udzielone w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności	31 000	31 000
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	mBank S.A.	Gwarancja Korporacyjna udzielona w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności	18 000	18 000
<b>Total</b>			<b>79 920</b>	<b>79 920</b>

Ponadto, w związku z kredytami udzielonymi przez banki wspólnym przedsięwzięciom Grupy, Spółka zawarła następujące umowy:

- umowa zobowiązująca Spółkę do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy Spółką jako pożyczkodawcą a ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązujące Spółkę do udzielenia pożyczki podporządkowanej w kwocie do 5 000 tys. PLN spółce ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego.
- umowa zobowiązująca Spółkę do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy Spółką jako pożyczkodawcą a ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązujące Spółkę do udzielenia pożyczki podporządkowanej w kwocie do 5 000 tys. PLN spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego.

### 11 ZAPASY

	<i>31 marca 2014 roku (niezbadane)</i>	<i>31 grudnia 2013 roku (przekształcone, niezbadane)</i>
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych dwóch lat	156 739	161 134
Produkcja w toku (mieszkania i lokale użytkowe w trakcie budowy, wraz z gruntami, na których są budowane)	153 178	206 310
Zaliczki na poczet nabycia usług budowlanych	543	477
Wyroby gotowe (mieszkania i lokale użytkowe w ramach inwestycji mieszkaniowych)	85 230	73 294
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>395 690</b>	<b>441 215</b>

W okresach 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2014 roku oraz 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku, Grupa nie utworzyła odpisów aktualizujących wartość zapasów ani nie dokonywała odwrócenia odpisów aktualizujących.

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

## 12 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY ORAZ ŚRODKI WPLACONE NA INDYWIDUALNE DEWELOPERSKIE RACHUNKI POWIERNICZE WYKAZYWANE JAKO KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

Dla celów śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się z następujących pozycji:

	<i>31 marca 2014 roku (niezbadane)</i>	<i>31 grudnia 2013 roku (przekształcone, niezbadane)</i>	<i>31 marca 2013 roku (niezbadane)</i>
Środki pieniężne w banku i w kasie	10 879	12 734	4 729
Lokaty krótkoterminowe	161 249	156 113	109 266
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania – mieszkańciew rachunki powiernicze	29 815	25 026	57 660
Środki pieniężne w drodze	130	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, razem</b>	<b>202 073</b>	<b>193 873</b>	<b>171 655</b>
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania - kaucje bankowe stanowiące zabezpieczenie spłaty kredytów	5 930	14 197	3 629
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, razem</b>	<b>208 003</b>	<b>208 070</b>	<b>175 284</b>

Na dzień 31 marca 2014 roku Grupa posiadała środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w wysokości 35 745 tys. PLN (na 31 grudnia 2013 roku: 39 223 tys. PLN).

Kwota 29 815 tys. PLN (na 31 grudnia 2013 roku: 25 026 tys. PLN) dotyczy środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania zdeponowanych na rachunkach bankowych, na których gromadzone są wpłaty klientów z tytułu zakupionych mieszkań, kwoty zwolnione z indywidualnych rachunków powierniczych i inne wpłaty klientów. Ograniczenie możliwości dysponowania tymi środkami polega na tym, iż do czasu ukończenia danej fazy inwestycji ich wydatkowanie podlega nadzorowi ze strony banku finansującego inwestycję budowlaną prowadzoną przez Grupę i środki te mogą być wykorzystane co do zasady wyłącznie w celu realizacji tej inwestycji. Z chwilą zakończenia danego etapu inwestycji, środki pieniężne są albo uwalniane na podstawie zgody banku (w którym to przypadku przestają być środkami o ograniczonej możliwości dysponowania) albo mogą być wykorzystane do finansowania prac nad pozostałymi etapami inwestycji.

Kwota 5 930 tys. PLN (na 31 grudnia 2013 roku: 14 197 tys. PLN) odnosi się do kaucji na rachunkach bankowych, stanowiących zabezpieczenie spłat kredytów bankowych udzielonych Grupie oraz/lub kwot zablokowanych w celu przedterminowego wykupu obligacji.

Dodatkowo, na 31 marca 2014 roku Grupa posiadała środki zgromadzone na indywidualnych deweloperskich rachunkach powierniczych, prowadzonych zgodnie z ustawą deweloperską, w łącznej wysokości 15 120 tys. PLN (na 31 grudnia 2013 roku: 9 187 tys. PLN). Środki te zostały wykazane w ramach krótkoterminowych aktywów finansowych.

## 13 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 23 kwietnia 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło wypłatę dywidendy za 2012 rok w wysokości 20 678 tys. PLN (0,08 PLN na jedną akcję zwykłą). Dzień dywidendy wyznaczono na 30 kwietnia 2013 roku zaś dywidenda zostanie wypłacona 17 maja 2013 roku.

W dniu 7 maja 2014 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło wypłatę dywidendy za 2013 rok w wysokości 20 967 tys. PLN (0,08 PLN na jedną akcję zwykłą). Dzień dywidendy wyznaczono na 14 maja 2014 roku zaś dywidenda zostanie wypłacona 29 maja 2014 roku.

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

## 14 ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

	<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku</i>	<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2013 roku</i>
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	8 119	9 362
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	261 969 889	258 129 456
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)</b>	<b>0,03</b>	<b>0,04</b>

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2014 roku brak było instrumentów powodujących konieczność obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję. Jednakże z uwagi na emisję warrantów subskrypcyjnych w poprzednich okresach (opisaną szczegółowo w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku), Grupa dokonała obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję za te okresy. Obliczenia dokonano w następujący sposób:

	<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku</i>	<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2013 roku</i>
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	8 119	9 362
Średnia ważona liczba akcji przyjęta do wyliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	261 969 889	259 301 806
<b>Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)</b>	<b>0,03</b>	<b>0,04</b>

## 15 NABYCIE JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

Zarówno w pierwszym kwartale 2014 roku jak i w pierwszym kwartale 2013 roku Grupa nie nabyła żadnych nowych udziałów w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsiębiorstwach.

## 16 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

### 16.1 ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE I UDZIELONE GWARANCJE

Na dzień 31 marca 2014 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku), Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe. Na dzień 31 marca 2014 roku, Grupa zobowiązała się jednak do poniesienia nakładów inwestycyjnych związanych z pracami budowlanymi w wysokości 144 137 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2013 roku (przekształcone, niezbadane): 133 494 tys. PLN).

Spółka oraz jej spółka zależna ROBYG Construction Sp. z o.o. udzieliły gwarancji w celu zabezpieczenia zobowiązań z tytułu dostaw i usług dotyczących projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę. Podsumowanie powyższych gwarancji na dzień 31 marca 2014 roku zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	500
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	350
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	460
ROBYG S.A.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	500
ROBYG S.A.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000
ROBYG S.A.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000
ROBYG S.A.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	900
<b>Razem</b>			<b>5 710</b>



Gwarancje udzielone przez Spółkę na rzecz banków finansujących określone projekty realizowane przez Grupę (w związku z zaciągniętymi kredytami bankowymi) oraz związane z umowami leasingu są opisane w Nocie nr 10 do jednostkowego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 roku.

## **16.2 ROSZCZENIA SĄDOWE**

Łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami właściwymi dla postępowania arbitrażowego i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła na dzień 31 marca 2014 roku około 65,5 mln PLN (bez odsetek nie wliczonych do wartości przedmiotu sporu). W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, zostały utworzone rezerwy oraz odpisy o łącznej wartości około 9,8 mln PLN.

Największe z postępowań ujęte w zaprezentowanej powyżej ogólnej kwocie roszczeń przeciwko Grupie wynika z zawiadomienia które Spółka otrzymała w dniu 22 lutego 2013 roku z sekretariatu Międzynarodowego Sądu Arbitrażowego przy Międzynarodowej Izbie Handlowej, z którego to zawiadomienia wynika, że EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. oraz EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.C.A. SICAR. (zwane dalej „Podmiotami EdR”) złożyły wniosek o wszczęcie postępowania arbitrażowego łącznie przeciwko akcjonariuszom Spółki, tj. Nanette Real Estate Group N.V. („Nanette”), LBPOL William II S.á.r.l. („LBPOL”) oraz Spółce. Powyższy wniosek o wszczęcie postępowania arbitrażowego dotyczy roszczeń Podmiotów EdR opartych na różnych podstawach i dotyczących inwestycji prowadzonej przez podmiot zależny od Spółki, tj. ROBYG City Apartments Sp. z o.o. – spółkę deweloperską, w której Spółka posiada 75% udziałów w kapitale zakładowym a EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. posiada 25% udziałów.

Wartość roszczeń Podmiotów EdR wystosowanych łącznie przeciwko Nanette, LBPOL oraz Spółce dotyczących tej Inwestycji Podmioty EdR oszacowały na 31 grudnia 2013 roku na kwotę 5 800 tys. EUR.

W dniu 13 marca 2014 roku Grupa uzyskała informację od swojego pełnomocnika, że postępowanie Podmiotów EdR przeciw Spółce, Nanette Real Estate Group N.V. oraz LBPOL William II S.A.R.L. zostało w dniu 5 lutego 2014 roku rozszerzone o dodatkowe roszczenie wynoszące 2 959 tys. EUR (11 836 tys. PLN).

W opinii Zarządu Spółki, roszczenia Podmiotów EdR przeciwko Spółce są nieuzasadnione i Spółka przygotowała na nie właściwą odpowiedź. Postępowanie arbitrażowe jest na wstępnym etapie i nie dokonano jeszcze żadnych wiążących ustaleń. Na obecnym etapie nie jest możliwe miarodajne określenie całkowitej uzasadnionej wartości tych roszczeń. Biorąc powyższe pod uwagę, Zarząd Grupy nie objął rezerwą wspomnianej kwoty roszczenia.

Dodatkowo, tak jak to opisano już w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, w związku ze sprawą sądową z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej „Marysieńka” przeciwko ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która jest spółką zależną od Spółki, Sąd Okręgowy zabezpieczył powództwo do kwoty 4 208 tys. PLN poprzez zajęcie 84 151 udziałów przysługujących ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w spółce ROBYG Development 2 Sp. z o.o. (co odpowiada 13% wszystkich udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Development 2 Sp. z o.o.).

Ponadto, tak jak to opisano już w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, w związku ze sprawą sądową wszczętą przez Wspólnotę Mieszkaniową „Villa Nova” w Warszawie przeciwko ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która jest spółką zależną od Spółki, Sąd Okręgowy udzielił Wspólnocie zabezpieczenia do kwoty 2 705 tys. PLN poprzez zajęcie 54 103 udziałów przysługujących ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. w spółce ROBYG Development 2 Sp. z o.o. (co odpowiada 8% wszystkich udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Development 2 Sp. z o.o.).

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

## 17 PODMIOTY POWIĄZANE

Tabela poniżej przedstawia całkowite wartości transakcji z podmiotami powiązanymi zawartymi w trakcie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2014 roku:

Dane za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku (niezbadane) oraz na 31 marca 2014 roku (niezbadane):

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych</i>	<i>Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym (4)</i>	<i>Inne należności (kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane)</i>
<b>Akcjonariusze ROBYG S.A.:</b>						
Nanette Real Estate Group N.V.	5	-	-	25	-	-
LBPOL William II S.A.R.L.	5	-	-	7	-	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane:</b>						
STAR Property Sp. z o.o.	7	-	-	5	-	-
OK Investment Sp. z o.o.	7	-	-	7	-	-
ROBYG Galicja Sp. z o.o. w likwidacji	7	-	-	66	-	-
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. Group (1)	939	-	-	1 470	3 002	2 016
Fort Property Sp. z o.o. Group (2)	8 340	-	-	11 177	13 769	2 182
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	7 012	-	-	7 374	15 700	841
Królewski Park Sp. z o.o.	8	-	-	3	40 095	-
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	10	-	-	6	6 265	-
<b>Razem</b>	<b>16 340(3)</b>	-	-	<b>20 140</b>	<b>78 831</b>	<b>5 039</b>

(1) Grupa ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. obejmuje spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. i ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.; są to wspólne przedsięwzięcia Grupy, rozliczane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

(2) Grupa Fort Property Sp. z o.o. obejmuje spółki Fort Property Sp. z o.o. i ROBYG Young City Sp. z o.o.; są to wspólne przedsięwzięcia Grupy, rozliczane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

(3) Przychody te obejmują przychody z refaktur, skompensowane w sprawozdaniu finansowym Grupy z kosztami dotyczącymi tych refaktur w łącznej wysokości 291 tys. PLN za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 roku.

(4) Te pożyczki są prezentowane w ramach salda inwestycji wycenianych metodą praw własności.

Na dzień 31 marca 2014 roku Grupa posiadała również należności z tytułu zaliczki na dywidendę w wysokości 3 000 tys. PLN zadeklarowanej przez spółkę Fort Property Sp. z o.o., ujmowaną przy zastosowaniu metody praw własności.

Ponadto, w ramach krótkoterminowych i długoterminowych zobowiązań oprocentowanych wykazanych w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa wykazuje pożyczki od podmiotów powiązanych. Całkowite kwoty tych pożyczek na dzień 31 marca 2014 roku zostały przedstawione poniżej:

- Nanette Real Estate Group N.V. – 9 933 tys. PLN,
- LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L. –9 460 tys. PLN,
- William II Finance S.A.R.L. – 473 tys. PLN,
- Wildetio Limited – 16 048 tys. PLN.

Za 3 miesiące zakończone 31 marca 2013 roku (niezbadane) oraz na 31 grudnia 2013 roku:

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych</i>	<i>Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym (4)</i>	<i>Inne należności (kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane)</i>
<b>Akcjonariusze ROBYG S.A.:</b>						
Nanette Real Estate Group N.V.	-	-	1	18	-	-
LBPOL William II S.A.R.L.	-	-	-	12	-	-

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych</i>	<i>Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym (4)</i>	<i>Inne należności (kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane)</i>
<b>Pozostałe podmioty powiązane:</b>						
STAR Property Sp. z o.o.	6	-	-	2	-	-
OK Investment Sp. z o.o.	6	-	-	12	-	-
ROBYG Gałicja Sp. z o.o. w likwidacji	6	-	-	59	-	-
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. Group (1)	806	-	-	3 453	2 953	1 834
Fort Property Sp. z o.o. Group (2)	2 919	-	-	6 094	18 606	1 745
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	-	-	-	11 413	16 444	464
Królewski Park Sp. z o.o.	-	-	-	3	39 316	-
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	-	-	-	8	6 138	-
Dom na Ursynowie Sp. z o.o. w likwidacji	1	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>3 744 (3)</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>21 074</b>	<b>83 457</b>	<b>4 043</b>

(1) Grupa ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. obejmuje spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. i ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.; są to wspólne przedsięwzięcia Grupy, rozliczane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

(2) Grupa Fort Property Sp. z o.o. obejmuje spółki Fort Property Sp. z o.o. i ROBYG Young City Sp. z o.o.; są to wspólne przedsięwzięcia Grupy, rozliczane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

(3) Przychody te obejmują przychody z refaktur, skompensowane w sprawozdaniu finansowym Grupy z kosztami dotyczącymi tych refaktur w łącznej wysokości 178 tys. PLN za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 roku.

(4) Te pożyczki są prezentowane w ramach salda inwestycji wycenianych metodą praw własności.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa posiadała również należności z tytułu zaliczki na dywidendę w wysokości 3 000 tys. PLN zadeklarowanej przez spółkę Fort Property Sp. z o.o., ujmowaną przy zastosowaniu metody praw własności.

Ponadto, w ramach krótkoterminowych i długoterminowych zobowiązań oprocentowanych wykazanych w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa wykazuje pożyczki od podmiotów powiązanych. Całkowita wartość tych pożyczek wykazanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosiła 70 412 tys. PLN i dotyczyła spółek:

- Nanette Real Estate Group N.V. – 27 271 tys. PLN,
- LBREP III Marina Tower S.A.R.L. – 3 125 tys. PLN,
- LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L. – 9 327 tys. PLN,
- William II Finance S.A.R.L. – 14 827 tys. PLN,
- Wildetio Limited – 15 862 tys. PLN.

W poniższej tabeli przedstawiono wynagrodzenia wypłacone i należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w poszczególnych spółkach Grupy w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2014 roku i 31 marca 2013 roku:

	<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2013 roku (przekształcone, niezbadane)</i>
Zarząd ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	218	210
Umowy o współpracy	610	431
Wynagrodzenie w formie akcji własnych	-	124
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	79	96
Umowy o współpracy	675	753
Wynagrodzenie w formie akcji własnych	-	14
Zarządy i Rady Nadzorcze jednostek zależnych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	196	289
Wynagrodzenie w formie akcji własnych	-	18
Umowy o współpracy	438	272
<b>Razem</b>	<b>2 216</b>	<b>2 207</b>

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

Zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe) w stosunku do członków kadry zarządzającej i rad nadzorczych spółek z Grupy na dzień 31 marca 2014 roku wyniosły 1 626 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2013 roku: 1 519 tys. PLN).

Poniższa tabela przedstawia akcje Spółki znajdujące się w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na datę niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji w posiadaniu przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej (*)	% udział w kapitale zakładowym (**)
Oscar Kazanelson (***)	1 020 501	0,39%
Artur Ceglarsz	100 000	0,04%
<b>Razem</b>	<b>1 120 501</b>	<b>0,43%</b>

(\*) Liczba akcji posiadanych przez poszczególnych Akcjonariuszy jest równa liczbie głosów przysługującym im na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

(\*\*) Udział w kapitale zakładowym jest równy udziałowi w łącznej liczbie głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

(\*\*\*) Są to akcje posiadane przez Oscara Kazanelsona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez spółki kontrolowane przez niego.

W dniu 7 stycznia 2014 roku Pan Zbigniew Wojciech Okoński – Prezes Zarządu oraz Pan Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu Spółki nabyli po 340 167 akcji serii G. Wykonali oni przyznane im warranty subskrypcyjne serii B3 oraz C3 w grudniu 2013 roku.

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań<sup>1</sup> zawartych pomiędzy spółkami Grupy a Członkami Zarządu spółek Grupy wyniosła na dzień 31 marca 2014 roku 1 149 tys. PLN (w tym VAT), a na dzień 31 grudnia 2013 roku: odpowiednio 1 149 tys. PLN (w tym VAT).

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych.

## 18 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przynajmniej 5% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na datę niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji posiadana przez danego akcjonariusza(*)	% udział w kapitale zakładowym (**)
LBPOL William II S.A.R.L.	113 889 106	43,45%
Nanette Real Estate Group N.V.	52 057 921	19,86%
Pozostali akcjonariusze	96 144 973	36,69%
<b>Razem</b>	<b>262 092 000</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Liczba akcji posiadanych przez poszczególnych Akcjonariuszy jest równa liczbie głosów im przysługujących.

(\*\*) Udział w kapitale zakładowym jest równy udziałowi w łącznej liczbie głosów.

W pierwszym kwartale 2014 roku, miały miejsce następujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających przynajmniej 5% głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki:

- W styczniu 2014 roku, Nanette Real Estate Group N.V. sprzedało 14 017 900 akcji Spółki stanowiących wówczas 5,35% jej kapitału zakładowego, reprezentujących 14 017 900 głosów, tj. 5,35% w łącznej liczbie głosów w Spółce.
- W styczniu 2014 roku, ING Otwarty Fundusz Emerytalny sprzedał 790 084 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,30% kapitału zakładowego, reprezentujących 790 084 głosów, tj. 0,30% w łącznej liczbie głosów w Spółce. W oparciu o informacje otrzymane dnia 31 stycznia 2014 roku, na dzień 31 stycznia 2014, ING Otwarty Fundusz Emerytalny posiadał mniej niż 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 7 stycznia 2014 roku kapitał zakładowy Spółki podwyższono z kwoty 26 052 199,90 PLN do 26 209 200,00 PLN w drodze emisji 1 570 001 akcji zwykłych Spółki na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 PLN za jedną akcję. Akcje te wyemitowano w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku wykonania warrantów subskrypcyjnych serii D, A3, B3 oraz C3 w ramach programu motywacyjnego obowiązującego w Grupie.

<sup>1</sup> W tym punkcie przedstawiono umowy, które nie zostały ostatecznie rozliczone oraz dla których nie nastąpiło ostateczne przeniesienie tytułu własności na dzień bilansowy.

## **19 ISTOTNE ZDARZENIA ZWIĄZANE Z GRUPĄ, MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2014 ROKU**

### **19.1 ZMIANY DOTYCZĄCE UMÓW KREDYTOWYCH ORAZ POŻYCZEK UDZIELONYCH POSZCZEGÓLNYM PODMIOTOM NALEŻĄCYM DO GRUPY**

#### **ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.**

W dniu 27 stycznia 2014 roku, spółka ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy kredytowej z Nordea Bank Polska S.A. umożliwiający przedłużenie terminu ostatecznej spłaty kredytu inwestycyjnego uzyskanego od banku przez tą spółkę. Data ostatecznej spłaty ww. kredytu została przesunięta na dzień 31 grudnia 2015 roku. Ponadto, dostępna kwota kredytu rewolwingowego została zmniejszona z 35 000 tys. PLN do 15 000 tys. PLN. Znaczące zmiany dotyczące zabezpieczeń obejmują: zmianę wysokości gwarancji korporacyjnej do maksymalnej kwoty 15 000 tys. PLN dla kredytu rewolwingowego, obniżenie maksymalnych wartości istniejących zastawów z 126 900 tys. PLN do 39 000 tys. PLN, ustanowienie nowych zastawów dotyczących należności z dwóch rachunków bankowych (rachunku powierniczego oraz standardowego rachunku bankowego) do kwoty 39 000 tys. PLN.

#### **ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.**

W dniu 24 lutego 2014 roku, ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. zawarło aneksy do umów kredytowych z mBank S.A. Kwota kredytu inwestycyjnego przyznanego spółce przez bank została podwyższona do 17 100 tys. PLN. W wyniku ww. podwyższenia kwoty kredytu, wartość zastawu rejestrowego ustanowionego na akcjach ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. na rzecz banku wzrosła z kwoty 36 000 tys. PLN do 38 500 tys. PLN. Zmiany dotyczące kredytu rewolwingowego nie wpłynęły na zmianę całkowitej wysokości kredytu lub na zmianę daty ostatecznej spłaty kredytu. Zabezpieczenia kredytu nie uległy znaczącym zmianom.

#### **Pożyczki udzielone podmiotom należącym do Grupy**

W dniach 17 stycznia 2014 roku oraz 7 marca 2014 roku Grupa spłaciła pożyczki na rzecz podmiotu powiązanego, tj. NCRE Investments Ltd. w łącznej wysokości 5 853 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia listę instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych od podmiotów powiązanych spłaconych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2014 roku:

<b>Dłużnik</b>	<b>Wierzyciel</b>	<b>Waluta</b>	<b>Kwota spłaty (w tys. PLN)</b>
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	William II Finance S.A.R.L	PLN	973
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	PLN	965
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	William II Finance S.A.R.L	PLN	10 263
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	PLN	10 263
ROBYG Morena Sp. z o.o.	William II Finance S.A.R.L	PLN	3 125
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	PLN	3 125
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	PLN	3 125
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	LBREP III Marina Towers S.A.R.L.	PLN	3 125
<b>Razem</b>			<b>34 964</b>

### **19.2 EMISJA I WYKUP OBLIGACJI**

#### **Obligacje serii D i G**

W styczniu 2014 roku Grupa zakończyła proces wykupu 400 000 obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 40 000 tys. PLN oraz 80 000 obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 8 000 tys. PLN.

#### **Obligacje serii J**

W dniu 26 lutego 2014 roku obligacje serii J zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst.

Ponadto w lutym Grupa złożyła oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu zabezpieczenia obligacji serii J w formie hipoteki na działce gruntu będącej własnością spółki Królewski Park Sp. z o.o. Hipotekę ustanowiono w kwietniu 2014 roku.

### **Obligacje serii K1 i K2**

W dniu 26 lutego 2014 roku, w ramach oferty prywatnej, Spółka wyemitowała obligacje serii K1 o łącznej wartości nominalnej 45 000 tys. PLN. Ostateczny okres wykupu obligacji określono na 26 lutego 2018 roku. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 6-miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji rozpoczyna się od dnia wyemitowania obligacji i kończy w dniu 26 sierpnia 2014 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co sześć miesięcy od tej daty. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Grupę, które są analogiczne do innych, dotychczasowych emisji obligacji Spółki.

W dniu 28 lutego 2014 roku, w ramach oferty prywatnej, Spółka wyemitowała obligacje serii K2 o łącznej wartości nominalnej 15 000 tys. PLN. Ostateczny okres wykupu obligacji określono na 26 lutego 2018 roku. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 3-miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji rozpoczyna się od dnia wyemitowania obligacji i kończy w dniu 26 maja 2014 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co trzy miesiące od tej daty. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Spółkę, które są analogiczne do innych, dotychczasowych emisji obligacji Spółki.

### **19.3 POZOSTAŁE**

W dniu 14 lutego 2014 roku, na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej „UOKiK”), podano informację o złożeniu wniosku dotyczącego koncentracji w formie przejęcia kontroli nad Spółką przez spółkę LBPOL William II S.A R.L. („LBPOL”) – która jest głównym akcjonariuszem Spółki. Wniosek został złożony ze względu na fakt, że:

- istniała potencjalna możliwość rozwiązania umowy z dnia 26 października 2006 roku dotyczącej kontroli nad Spółką (z późniejszymi zmianami) zawartej przez LBPOL i Nanette Real Estate Group N.V. (Umowa o Wspólne Przedsięwzięcie); oraz
- istniała potencjalna możliwość uzyskania przez LBPOL prawa do mianowania oraz odwołania czterech z siedmiu członków Rady Nadzorczej Spółki.

Może to doprowadzić do sytuacji, w której LBPOL uzyska wyłączną kontrolę nad Spółką, co wymaga złożenia odpowiedniego wniosku dotyczącego koncentracji i ostatecznie zależeć będzie od uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na dokonanie planowanej koncentracji oraz przyjęcie przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zmian do statutu Spółki zaproponowanych przez LBPOL. W dniu 28 marca 2014 roku LBPOL uzyskała odpowiednią zgodę Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

W styczniu 2014 roku Grupa podpisała aneks do umowy przedwstępnej podpisanej przez spółkę ROBYG Wola Investment Sp. z o.o., zgodnie z którym, ostateczna umowa kupna zostanie podpisana do dnia 6 maja 2014 roku. Grupa podpisała kolejny aneks do umowy przedwstępnej w kwietniu 2014 roku.

## **20 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM**

W okresie od 31 marca 2014 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wystąpiły następujące istotne zdarzenia:

W dniu 1 kwietnia 2014 roku ustanowiono hipotekę na działce gruntu będącej własnością spółki Królewski Park Sp. z o.o. tytułem zabezpieczenia obligacji serii J.

W dniu 17 kwietnia 2014 roku spółka ROBYG Morena Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bankiem Zachodnim WBK S.A. Kredytu w wysokości 15 000 tys. PLN udzielono na działalność deweloperską spółki. Kredytu udzielono na okres do dnia 30 czerwca 2017 roku. Stopa oprocentowania kredytu oparta jest na zmiennej stopie procentowej WIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Najważniejsze zabezpieczenia ustanowione w związku z powyższą umową obejmują:

- hipotekę do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 22 500 tys. PLN ustanowioną na gruncie będącym własnością spółki ROBYG Morena Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Morena Sp. z o.o.,
- gwarancję korporacyjną udzieloną przez Spółkę do wysokości 15 000 tys. PLN.

W dniu 30 kwietnia 2014 roku spółka ROBYG Young City Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Getin Noble Bank S.A. Kredytu w wysokości 28 000 tys. PLN udzielono na realizację III i IV etapu inwestycji deweloperskiej prowadzonej przez tę spółkę. Kredytu udzielono na okres do dnia 30 czerwca 2015 roku. Stopa oprocentowania kredytu oparta jest na zmiennej stopie procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę banku. Najważniejsze zabezpieczenia ustanowione w związku z powyższą umową obejmują:

- hipotekę do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 42 000 tys. PLN ustanowioną na gruncie będącym własnością spółki ROBYG Young City Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Young City Sp. z o.o.,
- gwarancję korporacyjną udzieloną przez Spółkę do czasu, gdy poziom kontraktacji etapów III i IV inwestycji prowadzonej przez spółkę ROBYG Young City Sp. z o.o. osiągnie poziom 29 830 tys. PLN.

W kwietniu 2014 roku obligacje serii K1 i K2 wprowadzono do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst.

W dniu 23 kwietnia 2014 roku Grupa podpisała aneks do umowy przedwstępnej podpisanej przez spółkę ROBYG Wola Investment Sp. z o.o., zgodnie z którym ostateczna umowa kupna zostanie podpisana do dnia 3 lipca 2014 roku.

W dniu 7 maja 2014 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, które przyjęło uchwałę dotyczącą podziału zysku oraz ogłoszenia dywidendy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, co opisano w Nocie nr 13.

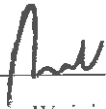
W kwietniu 2014 r. Grupa otrzymała informację dotyczącą postępowania sądowego wytoczonego przeciwko jednej z jednostek zależnych Grupy przez architekta, który w przeszłości współpracował z Grupą. Wartość tego roszczenia wynosi 2 314 tys. PLN wraz z odsetkami ustawowymi. Sprawa znajduje się na początkowym etapie a Grupa jest w toku procesu szacowania potencjalnego ryzyka związanego z tą sprawą.

**GRUPA ROBYG S.A.**  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku  
Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej, po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne inne istotne zdarzenia, które powinny zostać ujawnione w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, 14 maja 2014 roku



---

Zbigniew Wojciech Okoński

*Prezes Zarządu*



---

Eyal Keltsh

*Wiceprezes Zarządu*

---

Artur Ceglarski

*Wiceprezes Zarządu*





**ROBYG S.A.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2014 ROKU  
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

**ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

---

<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>35</b>
<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	<b>36</b>
<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>37</b>
<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>38</b>
<b>WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE</b>	<b>39</b>
<b>1 Informacje ogólne</b>	<b>39</b>
<b>2 Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>	<b>39</b>
<b>3 Skład Zarządu Spółki</b>	<b>39</b>
<b>4 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego</b>	<b>39</b>
<b>5 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego</b>	<b>39</b>
<b>6 Istotne zasady rachunkowości</b>	<b>40</b>
<b>7 Istotne zdarzenia mające miejsce w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2014 roku, w tym zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe spółki</b>	<b>40</b>
<b>8 Sezonowość działalności</b>	<b>40</b>
<b>9 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty</b>	<b>40</b>
<b>10 Udzielone gwarancje i poręczenia</b>	<b>41</b>
<b>11 Zysk przypadający na jedną akcję</b>	<b>42</b>
<b>12 Pozostałe aktywa finansowe</b>	<b>42</b>
<b>13 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>43</b>
<b>14 Informacje dotyczące emisji i spłaty obligacji i weksli</b>	<b>43</b>
<b>15 Transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>43</b>
<b>16 Istotne zdarzenia następujące po dniu bilansowym</b>	<b>45</b>

---

Wybrane dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 39 do 46 stanowią jego integralną część.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku

	<i>Nota</i>	<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2013 roku (niezbadane)</i>
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej		8 009	18 070
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej		(4 953)	(14 899)
<b>Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej</b>		<b>3 056</b>	<b>3 171</b>
Pozostałe przychody		27	-
Koszty sprzedaży		(148)	(154)
Koszty ogólnego zarządu		(1 191)	(1 121)
Pozostałe koszty		(172)	-
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>1 572</b>	<b>1 896</b>
Przychody finansowe		665	624
Koszty finansowe		(278)	(87)
<b>Zysk brutto</b>		<b>1 959</b>	<b>2 433</b>
Podatek dochodowy		(888)	(1 653)
<b>Zysk netto</b>		<b>1 071</b>	<b>780</b>
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES</b>		<b>1 071</b>	<b>780</b>
Zysk/(Strata) na jedną akcję:			
- podstawowy z zysku za okres	11	0,00	0,00
- rozwodniony z zysku za okres	11	0,00	0,00

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**  
na dzień 31 marca 2014 roku

	Nota	31 marca 2014 roku (niezbadane)	31 grudnia 2013 roku
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwale</b>			
Rzeczowe aktywa trwale		722	781
Wartości niematerialne		543	562
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	12	613 061	552 858
		<b>614 326</b>	<b>554 201</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		8 365	12 825
Należności z tytułu podatku dochodowego		709	709
Pozostałe aktywa finansowe	12	79 072	104 278
Rozliczenia międzyokresowe		178	81
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	109 801	125 205
		<b>198 125</b>	<b>243 098</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>812 451</b>	<b>797 299</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy		26 209	26 052
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		472 412	471 494
Zyski zatrzymane		37 299	36 228
		<b>535 920</b>	<b>533 774</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	14	253 490	194 170
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		14 334	13 445
		<b>267 824</b>	<b>207 615</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		1 157	2 477
Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i papierów dłużnych oraz pozostałych zobowiązań finansowych	14	5 075	51 289
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		*	*
Rozliczenia międzyokresowe		17	19
Rezerwy		2 458	2 125
		<b>8 707</b>	<b>55 910</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>276 531</b>	<b>263 525</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>812 451</b>	<b>797 299</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku

Nota	3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 31 marca 2013 roku (niezbadane)
<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk brutto	1 959	2 433
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Amortyzacja	81	55
(Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej	=	9 556
Płatności w formie akcji własnych	=	135
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy	-	(9 996)
Przychody z tytułu odsetek	(6 111)	(7 070)
Koszty z tytułu odsetek	4 357	4 959
Przychód z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	(113)	(154)
Zmiana stanu należności	460	17
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(1 320)	(1 035)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	234	919
Pozostałe	(164)	308
<b>Korekty zysku brutto razem</b>	<b>(2 576)</b>	<b>(2 306)</b>
<b>Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej:</b>		
Podatek dochodowy zapłacony	-	(218)
Dywidendy i zaliczki na dywidendy otrzymane	4 000	14 996
Splata udzielonych pożyczek – kapitał	12 592	14 209
Otrzymane odsetki od udzielonych pożyczek	-	94
Udzielenie pożyczek	(41 687)	(30 535)
Pozostałe	348	564
<b>Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej razem</b>	<b>(24 747)</b>	<b>(890)</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(25 364)</b>	<b>(763)</b>
<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(3)	(5)
Płatności z tytułu nabycia inwestycji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych oraz we wspólnych przedsięwzięciach	(25)	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(28)</b>	<b>(5)</b>
<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Podwyższenie kapitału zakładowego	1 075	54
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(52)	(33)
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	60 000	50 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(48 000)	(60 000)
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	596	14 837
Splata pożyczek	-	-
Odsetki i prowizje zapłacone	(3 631)	(4 216)
Zwrot kaucji stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu	8 033	494
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>18 021</b>	<b>1 136</b>
Zwiększenie/(Zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(7 371)	368
Dodanie/Ujemne różnice kursowe netto	=	=
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>13</b>	<b>49 046</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:</b>	<b>13</b>	<b>49 414</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania		

**ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM  
za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku (niezbadane)**

Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2014 roku	26 052	471 494	36 228	533 774
Zysk netto za okres	-	-	1 071	1 071
<b>Całkowity dochód za okres</b>	-	-	1 071	1 071
Podwyższenie kapitału zakładowego	157	918	-	1 075
Na dzień 31 marca 2014 roku	26 209	472 412	37 299	535 920
Na dzień 1 stycznia 2013 roku	25 794	469 657	27 537	522 988
Zysk netto za okres	-	-	780	780
<b>Całkowity dochód za okres</b>	-	-	780	780
Podwyższenie kapitału zakładowego	54	-	-	54
Płatności w formie akcji własnych	-	-	222	222
Na dzień 31 marca 2013 roku	25 848	469 657	28 539	524 044

Wybrane dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 39 do 46 stanowią jego integralną część.

**WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE****1 INFORMACJE OGÓLNE**

Niniejsze śródroczne sprawozdanie finansowe spółki ROBYG S.A. („Spółka”) dotyczy okresu 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 roku.

Spółka została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 14 marca 2007 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (01-793) przy ulicy L. Rydygiera 15.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Krajowego Rejestru Sądowego, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398. Spółce nadano numer statystyczny REGON 140900353.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

1. Działalność holdingów (PKD 74.15.Z).
2. Wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 45.21.A).

Informacje dotyczące akcjonariuszy Spółki oraz zmian w strukturze akcjonariatu zostały przedstawione w Nocie 18 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG S.A. sporządzonego za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku.

**2 IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Spółka sporządziła śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 14 maja 2014 roku.

**3 SKŁAD ZARZĄDU SPÓŁKI**

Na dzień 31 marca 2014 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

- Zbigniew Wojciech Okoński – Prezes Zarządu;
- Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu;
- Artur Ceglarz – Wiceprezes Zarządu.

W ciągu okresu sprawozdawczego i do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki nie zmienił się.

**4 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 14 maja 2014 roku.

**5 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską i mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej (Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” [MSR 34]). Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego nie występują różnice między standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE i stosowanymi przez Grupę, a standardami MSSF wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) z wyjątkiem KIMSF 21 *Podatki i Opłaty* mającego zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego 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 treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku.

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

## **6 ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami rachunkowości opisanymi w ostatnim pełnym sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonym zgodnie z MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, z wyjątkiem przyjęcia nowych standardów oraz interpretacji ze skutkiem od 1 stycznia 2014 roku.

Od dnia 1 stycznia 2014 roku, Spółka zastosowała po raz pierwszy następujące standardy:

- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe*,
- MSSF 11 *Wspólne przedsięwzięcia*,
- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach*,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 *Przepisy przejściowe*,
- MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe*,
- MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia*,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27 *Jednostki inwestycyjne* (opublikowane dnia 31 października 2012 roku),
- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych*,
- Zmiany do MSR 39 *Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuowanie rachunkowości zabezpieczeń* (opublikowane dnia 27 czerwca 2013 roku).

Zastosowanie powyższych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową, ani całkowite dochody Spółki.

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

## **7 ISTOTNE ZDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2014 ROKU, W TYM ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI**

Poza wydarzeniami opisanymi w Nocie 19 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia o szczególnym znaczeniu z punktu widzenia Spółki.

## **8 SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI**

Działalność Spółki nie podlega sezonowości.

## **9 DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY**

Informacje dotyczące dywidend wypłaconych oraz zaproponowanych do wypłaty zostały zaprezentowane w Nocie 13 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG S.A. za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku.



## 10 UDZIELONE GWARANCJE I PORĘCZENIA

Na dzień 31 marca 2014 roku całkowita wartość gwarancji udzielonych przez Spółkę na rzecz banków finansujących poszczególne inwestycje realizowane przez Grupę (w związku z zaciągniętymi kredytami) oraz związanych z umowami leasingu wynosiła 207 382 tys. PLN w porównaniu do 239 382 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2013 roku. Zmiana wartości udzielonych gwarancji na dzień 31 marca 2014 roku w porównaniu na ich wartości na dzień 31 grudnia 2013 roku wynikała z:

- wygaśnięcia gwarancji w wysokości 22 000 tys. PLN udzielonej na rzecz Banku Millennium S.A. związanej z kredytem uzyskanym przez spółkę ROBYG Development 2 Sp. z o.o., w wyniku całkowitej spłaty tego kredytu,
- wygaśnięcia gwarancji w wysokości 10 000 tys. PLN udzielonej na rzecz Nordea Bank Polska S.A. związanej z kredytem uzyskanym przez spółkę ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., w wyniku całkowitej spłaty tego kredytu.

Poza zmianami gwarancji udzielonych przez ROBYG S.A. opisanymi w Nocie 16 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG S.A. sporządzonego za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku, w okresie tym nie nastąpiły żadne zmiany dotyczące udzielonych gwarancji w porównaniu ze stanem zaprezentowanym w sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku. Zmiany gwarancji korporacyjnych udzielonych przez Spółkę po dniu 31 marca 2014 roku do zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego opisano w Nocie 16 do niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Ostateczna wartość wynagrodzenia należnego na rzecz Spółki z tytułu udzielenia gwarancji spłaty zobowiązań podmiotów powiązanych ze Spółką, w szczególności z tytułu ustanowienia gwarancji, zależy od faktycznego okresu obowiązywania danej gwarancji i, z uwagi na to, jest ono obliczane, staje się należne i jest fakturowane na koniec tego okresu. Wynagrodzenie oblicza się na podstawie wysokości danej gwarancji (dalej: „Podstawa Wynagrodzenia”) a w przypadku zmiany Podstawy Wynagrodzenia, począwszy od chwili zmiany Podstawy Wynagrodzenia, wynagrodzenie oblicza się na podstawie zmienionej wysokości Podstawy Wynagrodzenia. Wynagrodzenie zależy od okresu faktycznego obowiązywania danej gwarancji i wynosi ono:

- a) 0,50% (zero przecinek pięć procent) Podstawy Wynagrodzenia – w przypadku obowiązywania gwarancji przez okres poniżej 1 (jednego) roku,
- b) 0,75% (zero przecinek siedemdziesiąt pięć procent) Podstawy Wynagrodzenia – w przypadku obowiązywania gwarancji przez okres powyżej 1 (jednego) roku lecz poniżej 2 (dwóch) lat,
- c) 0,95% (zero przecinek dziewięćdziesiąt pięć procent) Podstawy Wynagrodzenia – w przypadku obowiązywania gwarancji przez okres powyżej 2 (dwóch) lat lecz poniżej 3 (trzech) lat,
- d) 1,20% (jedne przecinek dwa procent) Podstawy Wynagrodzenia – w przypadku obowiązywania gwarancji przez okres powyżej 3 (trzech) lat lecz poniżej 4 (czterech) lat,
- e) 1,50% (jedne przecinek pięć procent) Podstawy Wynagrodzenia – w przypadku obowiązywania gwarancji przez okres powyżej 4 (czterech) lat lecz poniżej 5 (pięciu) lat,
- f) 2,00% (dwa procent) Podstawy Wynagrodzenia – w przypadku obowiązywania gwarancji przez okres powyżej 5 (pięciu) lat lecz poniżej 6 (sześciu) lat,
- g) 2,50% (dwa przecinek pięć procent) Podstawy Wynagrodzenia – w przypadku obowiązywania gwarancji przez okres powyżej 6 (sześciu) lat lecz poniżej 7 (siedmiu) lat,
- h) 3,00% (trzy procent) Podstawy Wynagrodzenia – w przypadku obowiązywania gwarancji przez okres powyżej 7 (siedmiu) lat lecz poniżej 8 (ośmiu) lat,
- i) 3,50% (trzy przecinek pięć procent) Podstawy Wynagrodzenia – w przypadku obowiązywania gwarancji przez okres powyżej 8 (ośmiu) lat lecz poniżej 9 (dziewięciu) lat,
- j) 4,00% (cztery procent) Podstawy Wynagrodzenia – w przypadku obowiązywania gwarancji przez okres powyżej 9 (dziewięciu) lat.

Całkowita kwota wynagrodzenia Spółki z tytułu ustanowienia zabezpieczeń spłaty kredytów, w szczególności z tytułu udzielenia gwarancji podmiotom powiązanim ze Spółką, należnego i zafakturowanego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku oraz za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku jest opisana w Nocie nr 15 do niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

## 11 ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

	<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2013 roku (niezbadane)</i>
Zysk netto przyjęty do wyliczenia podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	1 071	780
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	261 969 889	258 129 456
<b>Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

	<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 31 marca 2013 roku (niezbadane)</i>
Zysk netto przyjęty do wyliczenia rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	1 071	780
Średnia ważona liczba akcji przyjęta do wyliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	261 969 889	259 301 806
<b>Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 12 POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

	<i>31 marca 2014 roku (niezbadane)</i>	<i>31 grudnia 2013 roku</i>
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	417 269	382 061
Udziały w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach (szczegółowa lista bezpośrednich i pośrednich jednostek zależnych Spółki oraz wspólnych przedsięwzięć została zaprezentowana w Nocie 1 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG S.A. za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku)	272 535	272 509
Należności z tytułu udzielonych gwarancji długoterminowych	2 329	2 566
<b>Razem pozostałe aktywa finansowe</b>	<b>692 133</b>	<b>657 136</b>
- krótkoterminowe	79 072	104 278
- długoterminowe	613 061	552 858

Całkowita kwota nowych pożyczek udzielonych przez Spółkę jednostkom powiązanym w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2014 roku wyniosła 41 687 tys. PLN, natomiast kwota główna spłaconych pożyczek wyniosła 12 592 tys. PLN. Odsetki narosłe od pożyczek w powyższym okresie wyniosły 6 575 tys. PLN, z czego odpisano kwotę 462 tys. PLN.

Ponadto, na posiadanych przez Spółkę udziałach w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach (ROBYG Morena Sp. z o.o., ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., ROBYG Kameralna Sp. z o.o., ROBYG City Apartments Sp. z o.o.) oraz na udziałach w jednostkach pośrednio zależnych oraz pośrednio współkontrolowanych przez Spółkę (ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.; ROBYG Young City Sp. z o.o.) ustanowione były zastawy rejestrowe na rzecz banków finansujących inwestycję w poszczególnych spółkach celowych w związku z kredytami udzielonymi tym spółkom. Na dzień 31 marca 2014 roku, wartość bilansowa udziałów wykazanych w księgach rachunkowych Spółki, na których ustanowiono zastawy rejestrowe wyniosła 5 686 tys. PLN.

**13 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY**

Dla celów sprawozdania z przepływów pieniężnych, środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się z następujących pozycji:

	<i>31 marca 2014 roku (niezbadane)</i>	<i>31 grudnia 2013 roku</i>	<i>31 marca 2013 roku (niezbadane)</i>
Środki pieniężne w banku i w kasie	316	413	583
Lokaty krótkoterminowe	109 485	116 759	48 831
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, razem	<u>109 801</u>	<u>117 172</u>	<u>49 414</u>
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-	8 033	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, razem	<u><u>109 801</u></u>	<u><u>125 205</u></u>	<u><u>49 414</u></u>

Na dzień 31 grudnia 2013 roku kwota 8 033 tys. PLN dotyczyła kwot zablokowanych na poczet przedterminowego wykupu obligacji.

**14 INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI I SPŁATY OBLIGACJI I WEKSLI**

Całkowite zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 marca 2014 roku wynosiły 256 548 tys. PLN (z czego kwotę 3 872 tys. PLN wykazano w ramach krótkoterminowych zobowiązań oprocentowanych) podczas gdy na dzień 31 grudnia 2013 roku zobowiązania z tytułu obligacji były na poziomie PLN 243 828 tys. PLN (z czego kwotę 50 578 tys. PLN wykazano w ramach krótkoterminowych zobowiązań oprocentowanych). Jak przedstawiono szczegółowo w Nocie 19 do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG sporządzonego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 roku, w styczniu 2014 roku Grupa zakończyła wykup 400 000 obligacji serii D o nominalnej wartości 40 000 tys. PLN oraz 80 000 obligacji serii G o nominalnej wartości 8 000 tys. PLN, w lutym 2014 roku Spółka wyemitowała obligacje serii K1 o całkowitej wartości emisyjnej 45 000 tys. PLN oraz obligacje serii K2 o całkowitej wartości emisyjnej 15 000 tys. PLN.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2014 roku odsetki narosłe od obligacji wyniosły 4 349 tys. PLN a odsetki i prowizje od obligacji zapłacone w tym okresie wyniosły 3 631 tys. PLN.

**15 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

Szczegóły dotyczące transakcji z podmiotami powiązаныmi zawartych przez Spółkę w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2014 roku oraz na dzień 31 marca 2014 roku były następujące:

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności od podmiotów powiązanych</i>
<b>Jednostki zależne:</b>				
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	2	-	-	2 003(3)
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o. o.	4	-	-	2
ROBYG Morena Sp. z o. o.	106	-	-	130
ROBYG Zarządzanie Sp. z o. o.	10	60	34	-
ROBYG Marina Tower Sp. z o. o.	125	-	-	600
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o. o.	-	5	10	17
Jagodno Estates Sp. z o.o.	8	-	-	10
ROBYG Construction Sp. z o. o.	4	-	-	5
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	32	-	-	38
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	283	-	-	555
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	214(2)	-	-	214
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	120	-	-	176

**ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności od podmiotów powiązanych</i>
<b>Wspólne przedsięwzięcia:</b>				
FORT Property Sp. z o. o.	-	-	-	3 000(4)
ROBYG Young City Sp. z o.o.	212	-	-	389
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	35	-	-	81
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	289	-	-	621
<b>Akcjonariusze Spółki:</b>				
Nanette Real Estate Group N.V.	5	-	-	22
LBPOL William II S.A.R.L.	5	-	-	7
<b>Razem</b>	<b>1 454(1)</b>	<b>65</b>	<b>44</b>	<b>7 870</b>

(1) Przychody te zawierają przychody z tytułu refaktur, które zostały skompensowane w sprawozdaniu finansowym Spółki z kosztami dotyczącymi tych refaktur w łącznej kwocie 176 tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku.

(2) W ramach tych przychodów, kwota 193 tys. PLN w odniesieniu do spółki ROBYG Development 2 Sp. z o.o. dotyczy wynagrodzenia zapłaconego przez tą jednostkę Spółce ROBYG S.A. z tytułu udzielenia gwarancji na zabezpieczenie spłaty kredytów udzielonych przez bank tej spółce celowej.

(3) 2 000 tys. PLN z tej kwoty dotyczy zaliczki na poczet udziału w zysku, niezapłaconej na dzień 31 marca 2014 roku, zadeklarowanej przez spółkę ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

(4) Kwota 3 000 tys. PLN dotyczy zaliczki na poczet dywidendy, niezapłaconej na dzień 31 marca 2014 roku, zadeklarowanej przez spółkę FORT Property Sp. z o.o.

Szczegóły dotyczące transakcji z podmiotami powiązanimi zawartych przez Spółkę w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku były następujące:

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności od podmiotów powiązanych</i>
<b>Jednostki zależne:</b>				
ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	51	-	-	3
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	34	-	-	2 004 (3)
ROBYG City Apartments Sp. z o. o.	25	-	-	7
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o. o.	15	-	-	7
ROBYG Morena Sp. z o. o.	62	-	-	692
ROBYG Zarządzanie Sp. z o. o.	54	56	70	-
ROBYG Marina Tower Sp. z o. o.	59	-	-	537
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o. o.	27	-	4	17
ROBYG Construction Sp. z o. o.	86	-	-	4 000 (4)
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	17	-	-	-
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	138	-	-	255
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	173 (2)	-	-	29
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	23	-	-	153
ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.	8	-	-	-
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	-	-	-	-
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	47	-	-	-
<b>Wspólne przedsięwzięcia:</b>				
FORT Property Sp. z o. o.	-	-	-	3 000 (5)
ROBYG Young City Sp. z o.o.	92	-	-	312
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	41	-	-	48
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	-	-	-	1 077
Królewski Park Sp. z o.o.	-	-	2	-
ROBYG Wola Investment Sp. z o. o.	-	-	-	5

**ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności od podmiotów powiązanych</i>
<b>Akcjonariusze Spółki:</b>				
Nanette Real Estate Group N.V.	-	-	-	-
LBPOL William II S.A.R.L.	-	-	-	12
<b>Razem</b>	<b>952 (1)</b>	<b>56</b>	<b>76</b>	<b>12 158</b>

(1) Przychody te zawierają przychody z tytułu refaktur, które zostały skompensowane w sprawozdaniu finansowym Spółki z kosztami dotyczącymi tych refaktur w łącznej kwocie 278 tys. PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2013 roku.

(2) W ramach tych przychodów, kwota 71 tys. PLN w odniesieniu do spółki ROBYG Development 2 Sp. z o.o. dotyczy wynagrodzenia zapłaconego przez tą jednostkę Spółce ROBYG S.A. z tytułu udzielenia gwarancji na zabezpieczenie spłaty kredytów udzielonych przez bank tej spółce celowej.

(3) 2 000 tys. PLN z tej kwoty dotyczy zaliczki na poczet udziału w zysku, niezapłaconej na dzień 31 grudnia 2013 roku, zadeklarowanej przez spółkę ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

(4) Kwota 4 000 tys. PLN dotyczy zaliczki na poczet dywidendy, niezapłaconej na dzień 31 grudnia 2013 roku, zadeklarowanej przez spółkę ROBYG Construction Sp. z o.o.

(5) Kwota 3 000 tys. PLN dotyczy zaliczki na poczet dywidendy, niezapłaconej na dzień 31 grudnia 2013 roku, zadeklarowanej przez spółkę FORT Property Sp. z o.o.

Wynagrodzenia oraz akcje posiadane w kapitale zakładowym Spółki przez członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki zostały zaprezentowane w Nocie 17 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG S.A. za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku.

Szczegółowe informacje dotyczące zmian w należnościach z tytułu pożyczek udzielonych na rzecz podmiotów powiązanych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2014 roku zostały przedstawione w Nocie 12 do niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

## 16 ISTOTNE ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego miały miejsce następujące istotne zdarzenia dotyczące Spółki:

- Udzielenie nowych pożyczek lub nowych transz uprzednio udzielonych pożyczek przez Spółkę podmiotom powiązanim oraz spłaty pożyczek udzielonych przez Spółkę podmiotom powiązanim:

Całkowita wartość pożyczek udzielonych przez ROBYG S.A. jednostkom zależnym oraz wspólnych przedsięwzięciom w okresie od 31 marca 2014 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego wyniosła 10 050 tys. PLN. W omawianym okresie, całkowita wartość spłat pożyczek dokonanych przez jednostki zależne i wspólne przedsięwzięcia na rzecz ROBYG S.A. wyniosła 13 000 tys. PLN.

- Podwyższenie kwoty gwarancji korporacyjnych udzielonych przez Spółkę:

Jak opisano w Nocie nr 20 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 roku, spółka ROBYG S.A. udzieliła gwarancji korporacyjnej do wysokości 15 000 tys. PLN na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. dotyczącej kredytu uzyskanego przez spółkę ROBYG Morena Sp. z o.o. na działalność deweloperską tej spółki.

Ponadto, spółka ROBYG S.A. udzieliła gwarancji korporacyjnej do czasu, gdy kontraktacja etapów III i IV inwestycji prowadzonej przez spółkę ROBYG Young City Sp. z o.o. osiągnie poziom 29 830 tys. PLN, na rzecz Getin Noble Bank S.A., dotyczącej kredytu uzyskanego przez spółkę ROBYG Young City Sp. z o.o. na realizację etapów III i IV inwestycji prowadzonej przez tę spółkę.

**ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

---

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej oraz zdarzeniami opisanymi w Nocie 20 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG S.A. za 3 miesiące zakończone 31 marca 2014 roku, nie miały miejsca żadne inne istotne zdarzenia następujące po 31 marca 2014 roku aż do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego wymagające ujawnienia w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, 14 maja 2014 roku



---

Zbigniew Wojciech Okoński

*Prezes Zarządu*

---

Eyal Keltsh

*Wiceprezes Zarządu*



---

Artur Ceglarski

*Wiceprezes Zarządu*

