

GRUPA ROBYG S.A.

RAPORT FINANSOWY  
ZA 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH  
30 WRZEŚNIA 2014 ROKU

(zawierający śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku i śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku)



**GRUPA ROBYG S.A.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 WRZEŚNIA 2014 ROKU  
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

**GRUPA ROBYG S.A.**  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

|   |    |
|---|----|
| ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....  | 4  |
| ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....   | 5  |
| ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH .....  | 6  |
| ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....   | 7  |
| WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....   | 9  |
| 1. INFORMACJE OGÓLNE .....  | 9  |
| 2. SKŁAD ZARZĄDU ROBYG S.A. ....  | 12 |
| 3. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....   | 12 |
| 4. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA<br>FINANSOWEGO ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI SPOWODOWANE NOWYMI LUB ZMIENIONYMI<br>STANDARDAMI I INTERPRETACJAMI ..... | 12 |
| 5. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....   | 15 |
| 6. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI .....  | 16 |
| 7. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI .....  | 16 |
| 8. PRZYCHODY I KOSZTY .....   | 18 |
| 9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....   | 19 |
| 10. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE ORAZ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE.....   | 19 |
| 11. WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA .....   | 20 |
| 12. ZAPASY .....  | 25 |
| 13. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI .....  | 26 |
| 14. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA .....  | 26 |
| 15. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY ORAZ ŚRODKI WPLĄCONE NA INDYWIDUALNE DEWELOPERSKIE<br>RACHUNKI POWIERNICZE WYKAZYWANE JAKO KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE .....                                | 26 |
| 16. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY .....  | 27 |
| 17. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ .....  | 27 |
| 18. NABYCIE I SPRZEDAŻ JEDNOSTEK ZALEŻNYCH I UDZIAŁÓW NIE DAJĄCYCH KONTROLI .....   | 27 |
| 19. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE .....  | 28 |
| 20. REZERWY .....   | 30 |
| 21. PODMIOTY POWIĄZANE .....  | 30 |
| 22. KAPITAŁ ZAKŁADOWY .....   | 33 |
| 23. ISTOTNE ZDARZENIA ZWIĄZANE Z GRUPĄ, MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM<br>30 WRZEŚNIA 2014 ROKU .....  | 34 |
| 24. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM .....  | 38 |

Wybrane dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 40 stanowią jego integralną część.

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
 (w tysiącach PLN)

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku

|  |             | <i>9 miesięcy<br/>zakończonych 30<br/>września 2014<br/>roku<br/>(niezbadane)</i> | <i>3 miesiące<br/>zakończone<br/>30 września 2014<br/>roku<br/>(niezbadane)</i> | <i>9 miesięcy<br/>zakończonych 30<br/>września 2013 roku<br/>(przekształcone<br/>niezbadane)</i> | <i>3 miesiące<br/>zakończone<br/>30 września 2013<br/>roku (przekształcone<br/>niezbadane)</i> |
|--|-------------|---|---|--|--|
|  | <b>Nota</b> |   |   |  |  |
| Przychody ze sprzedaży   | 8.1         | 284 260   | 43 625  | 369 316  | 90 921   |
| Koszt własny sprzedaży   | 8.2         | (233 925)   | (34 823)  | (302 764)  | (72 569)   |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu | 11.2        | 12 771  | (198)   | (2 310)  | (811)  |
| Pozostałe przychody  | 8.3         | 11 592  | 11 267  | 4 822  | 238  |
| Koszty marketingu i sprzedaży  |             | (11 135)  | (3 876)   | (9 473)  | (3 388)  |
| Koszty ogólnego zarządu  |             | (16 163)  | (5 927)   | (14 200)   | (4 518)  |
| Pozostałe koszty   | 8.4         | (6 010)   | (4 554)   | (1 356)  | (475)  |
| <b>Zysk operacyjny</b>   |             | <b>41 390</b>   | <b>5 514</b>  | <b>44 035</b>  | <b>9 398</b>   |
| Przychody finansowe  |             | 7 708   | 3 423   | 5 763  | 2 003  |
| Koszty finansowe   |             | (14 390)  | (4 777)   | (14 750)   | (4 984)  |
| <b>Zysk brutto</b>   |             | <b>34 708</b>   | <b>4 160</b>  | <b>35 048</b>  | <b>6 417</b>   |
| Podatek dochodowy  |             | (10 228)  | (1 287)   | (14 851)   | (1 444)  |
| <b>Zysk netto</b>  |             | <b>24 480</b>   | <b>2 873</b>  | <b>20 197</b>  | <b>4 973</b>   |
| Inne całkowite dochody/(straty) netto za okres   |             | (776)   | (776)   |  |  |
| <b>Całkowity dochód netto za okres</b>   |             | <b>23 704</b>   | <b>2 097</b>  | <b>20 197</b>  | <b>4 973</b>   |
| Przypadający:  |             |   |   |  |  |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej   |             | 21 697  | 1 925   | 17 530   | 4 847  |
| Akcjonariuszom niekontrolującym  |             | 2 007   | 172   | 2 667  | 126  |
|  |             | <b>23 704</b>   | <b>2 097</b>  | <b>20 197</b>  | <b>4 973</b>   |
| Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):  | 17          |   |   |  |  |
| - podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej                      |             | 0,09  | 0,01  | 0,07   | 0,02   |
| - rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej                     |             | 0,09  | 0,01  | 0,07   | 0,02   |




Wybrane dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 40 stanowią jego integralną część.

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
 (w tysiącach PLN)

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI  
 FINANSOWEJ  
 na dzień 30 września 2014 roku**

|  | Nota | 30 września 2014<br>roku (niezbadane) | 31 grudnia 2013 roku<br>(przekształcone,<br>niezbadane) |
|--|------|---------------------------------------|---|
| <b>AKTYWA</b>  |      |                                       |   |
| <b>Aktywa trwale</b>   |      |                                       |   |
| Rzeczowe aktywa trwale   | 9    | 20 269                                | 8 202   |
| Nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie                       | 10   | 123 268                               | 104 460   |
| Wartość firmy  |      | 21 488                                | 21 488  |
| Inne wartości niematerialne  |      | 620                                   | 652   |
| Inwestycje wyceniane metodą praw własności   | 11.2 | 67 099                                | 87 864  |
| Długoterminowe aktywa finansowe  |      | -                                     | 65  |
| Inne długoterminowe należności   |      | 2 766                                 | 2 571   |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  |      | 23 427                                | 21 780  |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę   |      | 84 314                                | 136 316   |
|  |      | <b>343 251</b>                        | <b>383 398</b>  |
| <b>Aktywa obrotowe</b>   |      |                                       |   |
| Zapasy   | 12   | 509 086                               | 441 215   |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności                               | 13   | 60 392                                | 36 692  |
| Należności z tytułu podatku dochodowego  |      | 957                                   | 1 100   |
| Rozliczenia międzyokresowe   |      | 1 598                                 | 760   |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe   |      | 27 497                                | 9 187   |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   | 15   | 168 238                               | 208 070   |
|  |      | <b>767 768</b>                        | <b>697 024</b>  |
|  |      | <b>1 111 019</b>                      | <b>1 080 422</b>  |
| <b>SUMA AKTYWÓW</b>  |      |                                       |   |
| <b>PASYWA</b>  |      |                                       |   |
| <b>Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>                  |      |                                       |   |
| Kapitał zakładowy  | 22   | 26 209                                | 26 052  |
| Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej                                    |      | 309 572                               | 308 654   |
| Zyski zatrzymane   |      | 86 452                                | 83 823  |
|  |      | <b>422 233</b>                        | <b>418 529</b>  |
| <b>Akcjonariusze niekontrolujący</b>   |      | <b>29 785</b>                         | <b>34 702</b>   |
| <b>Kapitał własny razem</b>  |      | <b>452 018</b>                        | <b>453 231</b>  |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>   |      |                                       |   |
| Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego |      | 279 781                               | 258 839   |
| Wycena instrumentów finansowych  | 23.3 | 707                                   | -   |
| Pozostałe zobowiązania   |      | 11 981                                | 10 591  |
| Zaliczki otrzymane od klientów   |      | 11 775                                | 10 004  |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   |      | 20 765                                | 18 680  |
|  |      | <b>325 009</b>                        | <b>298 114</b>  |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>  |      |                                       |   |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania                           | 14   | 117 420                               | 45 156  |
| Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego |      | 70 621                                | 124 326   |
| Wycena instrumentów finansowych  | 23.3 | 251                                   | -   |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego  |      | 1 421                                 | 577   |
| Rozliczenia międzyokresowe   |      | 3 972                                 | 3 873   |
| Zaliczki otrzymane od klientów   |      | 123 611                               | 143 896   |
| Rezerwy  | 20   | 16 696                                | 11 249  |
|  |      | <b>333 992</b>                        | <b>329 077</b>  |
| <b>Zobowiązania razem</b>  |      | <b>659 001</b>                        | <b>627 191</b>  |
| <b>SUMA PASYWÓW</b>  |      | <b>1 111 019</b>                      | <b>1 080 422</b>  |

Wybrane dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 40 stanowią jego integralną część.



  
 5

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
 (w tysiącach PLN)

**ŚRÓDRÓCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW  
 PIENIĘŻNYCH**

za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku

| Noty  | 9 miesięcy<br>zakończonych 30<br>września 2014<br>roku<br>(niezbadane) | 3 miesiące<br>zakończone<br>30 września 2014<br>roku<br>(niezbadane) | 9 miesięcy<br>zakończonych 30<br>września 2013<br>roku<br>(przekształcone<br>niezbadane) | 3 miesiące<br>zakończone<br>30 września 2013<br>roku<br>(przekształcone<br>niezbadane) |
|---|--|--|--|--|
| <b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>  |  |  |  |  |
| Zysk brutto   | 34 708   | 4 160  | 35 048   | 6 417  |
| <b>Korekty o pozycje:</b>   |  |  |  |  |
| Udział w (zysku) / stracie wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności po opodatkowaniu          | (12 771)   | 198  | 2 310  | 811  |
| Amortyzacja   | 1 002  | 327  | 778  | 252  |
| Płatności w formie akcji własnych   | -  | -  | 535  | 178  |
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie                                 | 10 (11 060)  | (11 060)   | (3 996)  | -  |
| Zmiana stanu należności   | (23 895)   | (19 568)   | (9 426)  | 7 422  |
| Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę  | (19 019)   | (103 258)  | 158 007  | 30 637   |
| Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów, pożyczek, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu finansowego | 69 161   | 45 067   | 1 763  | (12 709)   |
| Przychody z tytułu odsetek  | (3 977)  | (987)  | (4 455)  | (1 550)  |
| Koszty z tytułu odsetek   | 10 825   | 3 360  | 12 190   | 4 567  |
| (Zyski) /strata z tytułu różnic kursowych   | 34   | (25)   | 187  | (367)  |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów                                   | (19 253)   | 38 334   | (20 977)   | 19 424   |
| Zmiana stanu rezerw   | 5 447  | 4 590  | (4 325)  | 807  |
| Zmiana stanu środków wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze  | (18 310)   | (2 463)  | (10 590)   | (9 255)  |
| Podatek dochodowy zapłacony   | (9 514)  | (4 233)  | (11 297)   | (2 721)  |
| Wpływy ze sprzedaży wspólnych przedsięwzięć, pomniejszone o przekazane środki pieniężne                         | 18 -   | -  | (7 330)  | -  |
| Odsetki otrzymane od wspólnych przedsięwzięć  | 527  | 527  | -  | -  |
| Dywidendy otrzymane od wspólnych przedsięwzięć  | 2 500  | 2 500  | 1 500  | -  |
| Pożyczki udzielone do wspólnych przedsięwzięć   | (1 950)  | (950)  | (8 664)  | (7 064)  |
| Splata pożyczek udzielonych do wspólnych przedsięwzięć  | 31 400   | 12 746   | 40 126   | 14 000   |
| Pozostałe   | 4 278  | 2 480  | 5 456  | 2 237  |
| <b>Przeplwy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej</b>  | <b>40 133</b>  | <b>(28 255)</b>  | <b>176 840</b>   | <b>53 086</b>  |
| <b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>  |  |  |  |  |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych  | (986)  | (587)  | (1 075)  | (306)  |
| Płatności z tytułu kosztów poniesionych na nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w budowie    | (9 937)  | (5 057)  | (8 397)  | 508  |
| Odsetki otrzymane   | 1 777  | 445  | 2 007  | 673  |
| <b>Przeplwy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej</b>  | <b>(9 146)</b>   | <b>(5 199)</b>   | <b>(7 465)</b>   | <b>875</b>   |
| <b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>   |  |  |  |  |
| Wpływy z tytułu emisji akcji  | 1 075  | -  | 2 095  | 2 041  |
| Płatności z tytułu podwyższenia kapitału zakładowego nie zarejestrowanego przed dniem bilansowym                | -  | -  | -  | (2 041)  |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego   | (619)  | (213)  | (504)  | (171)  |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek  | 122 186  | 50 683   | 150 413  | 41 934   |
| Wpływy z tytułu emisji obligacji  | 60 000   | -  | 140 000  | 50 000   |
| Wejście w prawa wierzyciela poprzez jego splacenie  | (14 975)   | (14 975)   | -  | -  |
| Splata kredytów i pożyczek  | (147 274)  | (28 552)   | (212 018)  | (92 193)   |
| Splata obligacji  | (55 000)   | (7 000)  | (102 751)  | (42 751)   |
| Dywidendy wypłacone   | (20 967)   | -  | (20 678)   | -  |
| Dywidendy wypłacone akcjonariuszom niekontrolującym   | -  | -  | (6 000)  | (6 000)  |
| Odsetki i prowizje zapłacone  | (15 059)   | (4 124)  | (17 939)   | (5 972)  |
| Zwrot kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie splaty kredytu   | 12 092   | -  | 620  | -  |
| Zaplata kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie splaty kredytu   | (117)  | -  | (57)   | (57)   |
| <b>Przeplwy środków pieniężnych netto z działalności finansowej</b>   | <b>(58 658)</b>  | <b>(4 181)</b>   | <b>(66 819)</b>  | <b>(55 210)</b>  |
| <b>Zwiększenie/ (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>                           | <b>(27 671)</b>  | <b>(37 635)</b>  | <b>102 556</b>   | <b>(1 249)</b>   |
| Różnice kursowe netto   | -  | -  | -  | -  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>  | <b>15 193 873</b>  | <b>203 837</b>   | <b>111 136</b>   | <b>214 941</b>   |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:</b>  | <b>15 166 202</b>  | <b>166 202</b>   | <b>213 692</b>   | <b>213 692</b>   |
| o ograniczonej możliwości dysponowania  | 15 27 682  | 27 682   | 45 068   | 45 068   |

Wybrane dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 40 stanowią jego integralną część.

**GRUPA ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM  
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku (niezbadane)**

| Nota  | Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej |   |                  |   | Razem   | Akcjonariusze<br>niekontrolujący | Kapitał własny<br>razem |
|---|---|---|------------------|---|---------|----------------------------------|-------------------------|
|   | Kapitał zakładowy                                 | Nadwyżka z emisji akcji<br>powyżej ich wartości<br>nominalnej | Zyski zatrzymane | Nadwyżka z emisji akcji<br>powyżej ich wartości<br>nominalnej |         |                                  |                         |
| Na dzień 1 stycznia 2014 roku                         | 26 052  | 308 654   | 83 823           | 418 529   | 34 702  | 453 231                          |                         |
| Zysk za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku | -   | -   | 22 473           | 22 473  | 2 007   | 24 480                           |                         |
| Inne całkowite dochody                                | -   | -   | (776)            | (776)   | -       | (776)                            |                         |
| <b>Całkowite dochody za okres</b>                     | -   | -   | 21 697           | 21 697  | 2 007   | 23 704                           |                         |
| Podwyższenie kapitału zakładowego                     | 157   | 918   | -                | 1 075   | -       | 1 075                            |                         |
| Dywidendy wypłacone                                   | -   | -   | (20 967)         | (20 967)  | (5 000) | (25 967)                         |                         |
| Nabycie udziałów akcjonariuszy niekontrolujących      | -   | -   | 1 899            | 1 899   | (1 924) | (25)                             |                         |
| Na dzień 30 września 2014 roku                        | 26 209  | 309 572   | 86 452           | 422 233   | 29 785  | 452 018                          |                         |

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM  
za 3 miesiące zakończone 30 września 2014 roku (niezbadane)**

| Nota  | Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej |   |                  |   | Razem   | Akcjonariusze<br>niekontrolujący | Kapitał własny<br>razem |
|---|---|---|------------------|---|---------|----------------------------------|-------------------------|
|   | Kapitał zakładowy                                 | Nadwyżka z emisji akcji<br>powyżej ich wartości<br>nominalnej | Zyski zatrzymane | Nadwyżka z emisji akcji<br>powyżej ich wartości<br>nominalnej |         |                                  |                         |
| Na dzień 1 lipca 2014 roku                          | 26 209  | 309 572   | 82 628           | 418 409   | 36 537  | 454 946                          |                         |
| Zysk za 3 miesiące zakończone 30 września 2014 roku | -   | -   | 2 701            | 2 701   | 172     | 2 873                            |                         |
| Inne całkowite dochody                              | -   | -   | (776)            | (776)   | -       | (776)                            |                         |
| <b>Całkowite dochody za okres</b>                   | -   | -   | 1 925            | 1 925   | 172     | 2 097                            |                         |
| Podwyższenie kapitału zakładowego                   | -   | -   | -                | -   | -       | -                                |                         |
| Dywidendy wypłacone                                 | -   | -   | -                | -   | (5 000) | (5 000)                          |                         |
| Nabycie udziałów akcjonariuszy niekontrolujących    | -   | -   | 1 899            | 1 899   | (1 924) | (25)                             |                         |
| Na dzień 30 września 2014 roku                      | 26 209  | 309 572   | 86 452           | 422 233   | 29 785  | 452 018                          |                         |

Wybrane dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 40 stanowią jego integralną część.

**GRUPA ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM  
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2013 roku (niezbadane)**

| Nota  | Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej |   |                  | Razem    | Akcjonariusze<br>niekontrolujący | Kapitał własny<br>razem |
|---|---|---|------------------|----------|----------------------------------|-------------------------|
|   | Kapitał zakładowy                                 | Nadwyżka z emisji akcji<br>powyżej ich wartości<br>nominalnej | Zyski zatrzymane |          |                                  |                         |
| Na dzień 1 stycznia 2013 roku                         | 25 794  | 306 817   | 78 602           | 411 213  | 111 689                          | 522 902                 |
| Zysk za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2013 roku | -   | -   | 17 530           | 17 530   | 2 667                            | 20 197                  |
| Inne całkowite dochody                                | -   | -   | -                | -        | -                                | -                       |
| <b>Całkowite dochody za okres</b>                     | -   | -   | 17 530           | 17 530   | 2 667                            | 20 197                  |
| Podwyższenie kapitału zakładowego                     | 258   | 1 837   | -                | 2 095    | -                                | 2 095                   |
| Dywidendy wypłacone                                   | -   | -   | (20 678)         | (20 678) | (6 000)                          | (26 678)                |
| Płatności w formie akcji                              | -   | -   | 673              | 673      | -                                | 673                     |
| Na dzień 30 września 2013 roku                        | 26 052  | 308 654   | 76 127           | 410 833  | 108 356                          | 519 189                 |

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM  
za 3 miesiące zakończone 30 września 2013 roku (niezbadane)**

| Nota  | Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej |   |                  | Razem   | Akcjonariusze<br>niekontrolujący | Kapitał własny<br>razem |
|---|---|---|------------------|---------|----------------------------------|-------------------------|
|   | Kapitał zakładowy                                 | Nadwyżka z emisji akcji<br>powyżej ich wartości<br>nominalnej | Zyski zatrzymane |         |                                  |                         |
| Na dzień 1 lipca 2013 roku                          | 25 848  | 306 817   | 71 051           | 403 716 | 114 230                          | 517 946                 |
| Zysk za 3 miesiące zakończone 30 września 2013 roku | -   | -   | 4 847            | 4 847   | 126                              | 4 973                   |
| Inne całkowite dochody                              | -   | -   | -                | -       | -                                | -                       |
| <b>Całkowite dochody za okres</b>                   | -   | -   | 4 847            | 4 847   | 126                              | 4 973                   |
| Podwyższenie kapitału zakładowego                   | 204   | 1 837   | -                | 2 041   | -                                | 2 041                   |
| Dywidendy wypłacone                                 | -   | -   | -                | -       | (6 000)                          | (6 000)                 |
| Płatności w formie akcji                            | -   | -   | 229              | 229     | -                                | 229                     |
| Na dzień 30 września 2013 roku                      | 26 052  | 308 654   | 76 127           | 410 833 | 108 356                          | 519 189                 |

Wybrane dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 40 stanowią jego integralną część.



**GRUPA ROBYG S.A.**  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

## 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 30 września 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 30 września 2014 roku</i> | <i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku</i> |
|---|---|--|--|---|
| ROBYG S.A.  | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa i finansowa.                            | n/d  | n/d   |
| ROBYG Development 1 Sp. z o.o.  | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa.  | 100,00 %   | 100,00 %  |
| ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.    | ul. Rydygiera 15<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa.  | 100,00 %   | 100,00 %  |
| ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % (5)   | 100,00 %  |

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 9 miesięcy zakończonych 30 września 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 30 września 2014 roku</i> | <i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku</i> |
|---|---|--|--|---|
| M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.   | 100,00 % (6)   | 100,00 %  |
| ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.   | ul. Rydygiera 15<br>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<br>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<br>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<br>01-793 Warszawa, Polska | Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.  | 100,00 %   | 100,00 %  |
| ROBYG Construction Sp. z o.o.   | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność budowlana.   | 100,00 % (8)   | 100,00 %  |
| ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.  | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa.  | 100,00%  | 100,00%   |
| ROBYG Kameralna Sp. z o.o.  | ul. Rydygiera 15<br>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<br>01-793 Warszawa, Polska | Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.   | 100,00 %   | 100,00 %  |
| Wilanów Office Center Sp. z o.o.  | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska, zarządzanie powierzchniami biurowymi oraz sprzedaż lokali we własnym imieniu | 100,00 % (9)   | 51,00 %   |
| ROBYG Business Park Sp. z o.o.  | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa.  | 100,00 %   | 100,00 %  |
| Jagodno Estates Sp. z o.o.  | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.   | 100,00 %   | 100,00 %  |
| Buforowa Sp. z o.o.   | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.   | 100,00 % (10)  | 100,00 %  |
| OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.   | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa.  | 100,00 %   | 100,00 %  |
| OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.   | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa.  | 100,00 % (11)  | 100,00 %  |
| OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A. (poprzednia nazwa: mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A) | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa.  | 100,00 % (12)  | 100,00 %  |
| OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A. (poprzednia nazwa: mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A) | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa.  | 100,00 % (13)  | 100,00 %  |

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

| Nazwa spółki  | Siedziba                                    | Zakres działalności  | Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 30 września 2014 roku | Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku |
|---|---|--|---|--|
| OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A. (poprzednia nazwa: mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A) | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa.  | 100,00 % (14)   | 100,00 %   |
| ROBYG Property Sp. z o.o.   | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność dotycząca wynajmu powierzchni.                     | 100,00 %  | 100,00 %   |
| ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.  | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % (15)   | n/d  |
| ROBYG Praga Investment Sp. z o.o.   | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % (16)   | n/d  |
| ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.   | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa.  | 100,00 % (17)   | n/d  |
| ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.   | ul. Rydygiera 15<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % (18)   | n/d  |

- (1) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,90% udziałów bezpośrednio oraz 0,10% pośrednio poprzez ROBYG Development 1 Sp. z o.o.;
- (2) udział pośredni poprzez ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz poprzez ROBYG Development 1 Sp. z o.o.;
- (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) w III kwartale 2014 roku, ROBYG S.A. uzyskała pozostałe udziały w spółce Wilanów Office Center Sp. z o.o. w wyniku transakcji opisanej w Nocie 18;
- (10) udział pośredni poprzez Jagodno Estates Sp. z o.o.;
- (11) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,50% udziałów bezpośrednio oraz 0,50% 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.; w II kwartale 2014 roku spółka mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A zmieniła nazwę na OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A.;
- (13) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.; w III kwartale 2014 roku spółka mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A zmieniła nazwę na OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A.;
- (14) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.; w III kwartale 2014 roku spółka mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A zmieniła nazwę na OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.;
- (15) spółka ta została utworzona przez Grupę w II kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 5 tys. PLN;
- (16) spółka ta została utworzona przez Grupę w II kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 5 tys. PLN;
- (17) spółka ta została utworzona przez Grupę w III kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 10 tys. PLN;
- (18) spółka ta została utworzona przez Grupę w III kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 5 tys. PLN.

### 1.3. INFORMACJE NA TEMAT WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY

Szczegółowe informacje na temat wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 30 września 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 30 września 2014 roku | Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku |
|--------------------------------|---|--|---|--|
| Królewski Park Sp. z o.o.      | ul. Rydygiera 15<br>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<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa.  | 50,00 % (2)   | 50,00 %  |

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 9 miesięcy zakończonych 30 września 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 30 września 2014 roku</i> | <i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku</i> |
|-------------------------------------|---|--|--|---|
| ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.  | ul. Rydygiera 15<br>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<br>01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa.  | 51,00 % (4)  | 51,00 %   |
| ROBYG Young City Sp. z o.o.         | ul. Rydygiera 15<br>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<br>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<br>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 30 września 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 Ceglarski – Wiceprezes Zarządu.

## 3. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 13 listopada 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 między standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE i stosowanymi przez Grupę, a standardami MSSF wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”).

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

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

**GRUPA ROBYG S.A.**  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

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 niniejszego 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)

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 sklasyfikowała 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:

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

|  | <i>31 grudnia 2013 roku<br/>– uprzednio wykazane</i> | <i>Korekty wynikające z<br/>zastosowania<br/>MSSF 11</i> | <i>31 grudnia 2013 roku<br/>(przekształcone,<br/>niezbadane)</i> |
|--|--|--|--|
| <b>AKTYWA</b>  |  |  |  |
| <b>Aktywa trwałe</b>   |  |  |  |
| Rzeczowe aktywa trwałe   | 8 292  | (90)   | 8 202  |
| Nieruchomości inwestycyjne oraz<br>nieruchomości inwestycyjne w budowie                          | 104 460  | -  | 104 460  |
| Wartość firmy  | 21 488   | -  | 21 488   |
| Inne wartości niematerialne  | 652  | -  | 652  |
| Inwestycje wyceniane metodą praw<br>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<br>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<br>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>1 182 404</u>                                     | <u>(101 982)</u>   | <u>1 080 422</u>   |
| <b>PASYWA</b>  |  |  |  |
| <b>Kapitał własny (przypadający<br/>akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>                    |  |  |  |
| Kapitał zakładowy  | 26 052   | -  | 26 052   |
| Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich<br>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,<br>obligacje oraz zobowiązania z tytułu<br>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<br>dochodowego  | 19 846   | (1 166)  | 18 680   |
|  | <u>342 177</u>                                       | <u>(44 063)</u>  | <u>298 114</u>   |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>  |  |  |  |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz<br>pozostałe zobowiązania                              | 46 427   | (1 271)  | 45 156   |
| Oprocentowane kredyty, pożyczki,<br>obligacje oraz zobowiązania z tytułu<br>leasingu finansowego | 131 318  | (6 992)  | 124 326  |
| Zobowiązania z tytułu podatku<br>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   |
|  | <u>386 996</u>                                       | <u>(57 919)</u>  | <u>329 077</u>   |
| <b>Zobowiązania razem</b>  | <u>729 173</u>                                       | <u>(101 982)</u>   | <u>627 191</u>   |
| <b>SUMA PASYWÓW</b>  | <u>1 182 404</u>                                     | <u>(101 982)</u>   | <u>1 080 422</u>   |

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

|  | <i>9 miesięcy<br/>zakończonych<br/>30 września 2013<br/>roku – uprzednio<br/>wykazane</i> | <i>Korekty wynikające z<br/>zastosowania<br/>MSSF 11</i> | <i>9 miesięcy<br/>zakończonych<br/>30 września 2013<br/>roku (przekształcone,<br/>niezbadane)</i> |
|--|---|--|---|
| Przychody ze sprzedaży   | 368 926   | 390  | 369 316   |
| Koszt własny sprzedaży   | (303 204)   | 440  | (302 764)   |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu | -   | (2 310)  | (2 310)   |
| Pozostałe przychody  | 4 836   | (14)   | 4 822   |
| Koszty marketingu i sprzedaży  | (10 099)  | 626  | (9 473)   |
| Koszty ogólnego zarządu  | (14 372)  | 172  | (14 200)  |
| Pozostałe koszty   | (1 410)   | 54   | (1 356)   |
| <b>Zysk operacyjny</b>   | <b>44 677</b>   | <b>(642)</b>   | <b>44 035</b>   |
| Przychody finansowe  | 5 345   | 418  | 5 763   |
| Koszty finansowe   | (15 441)  | 691  | (14 750)  |
| <b>Zysk brutto</b>   | <b>34 581</b>   | <b>467</b>   | <b>35 048</b>   |
| Podatek dochodowy  | (14 384)  | (467)  | (14 851)  |
| <b>Zysk netto za okres</b>   | <b>20 197</b>   | <b>-</b>   | <b>20 197</b>   |
| Inne całkowite dochody/(straty) netto za okres   | -   | -  | -   |
| <b>Całkowity dochód netto za okres</b>   | <b>20 197</b>   | <b>-</b>   | <b>20 197</b>   |
| Przypadający:  |   |  |   |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej   | 17 530  | -  | 17 530  |
| Akcjonariuszom niekontrolującym  | 2 667   | -  | 2 667   |
|  | <b>20 197</b>   | <b>-</b>   | <b>20 197</b>   |
|  | <i>9 miesięcy<br/>zakończonych<br/>30 września 2013<br/>roku – uprzednio<br/>wykazane</i> | <i>Korekty wynikające z<br/>zastosowania<br/>MSSF 11</i> | <i>9 miesięcy<br/>zakończonych<br/>30 września 2013<br/>roku (przekształcone,<br/>niezbadane)</i> |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej   | 152 537   | 24 303   | 176 840   |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej                                       | 2 103   | (9 568)  | (7 465)   |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej  | (51 377)  | (15 442)   | (66 819)  |
| <b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>                   | <b>103 263</b>  | <b>(707)</b>   | <b>102 556</b>  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu  | 119 682   | (8 546)  | 111 136   |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu  | 222 945   | (9 253)  | 213 692   |

W związku z wprowadzeniem MSSF 11, Grupa zdecydowała również o ujęciu wszystkich przepływów związanych ze wspólnymi przedsięwzięciami w ramach przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej.

## 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 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

**GRUPA ROBYG S.A.**  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

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 „odgórných” 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 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 Słoneczna Morena 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., OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A. (poprzednia nazwa: mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A.), OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A. (poprzednia nazwa: mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A.), OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A. (poprzednia nazwa: 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 spółkę 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 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., 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., Wilanów Office Center Sp. z o.o., ROBYG Property Sp. z o.o., ROBYG Praga Investment Sp. z o.o., ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o., ROBYG Mokotów Investment 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. oraz ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.,
- segment wrocławski, do którego zaliczono Grupę Jagodno Estates Sp. z o.o. (obejmującą spółki Jagodno Estates Sp. z o.o. oraz Buforowa Sp. z o.o.).

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



**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

operacyjnych Grupy za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku, a także 9 miesięcy zakończonych 30 września 2013 roku.

**9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 (niezbadane):**

|   | <i>Segmenty operacyjne</i> |               |                |                      | <i>Razem</i>   |
|---|----------------------------|---------------|----------------|----------------------|----------------|
|   | <i>Warszawa</i>            | <i>Gdańsk</i> | <i>Wrocław</i> | <i>Niezalokowane</i> |                |
| <i>Przychody</i>  |                            |               |                |                      |                |
| Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych   | 170 447                    | 61 272        | -              | 52 541               | 284 260        |
| Sprzedaż na rzecz innych segmentów  | 44                         | 3             | -              | 187 859              | 187 906        |
| Korekty konsolidacyjne  | (44)                       | (3)           | -              | (187 859)            | (187 906)      |
| <b>Przychody ze sprzedaży razem</b>   | <b>170 447</b>             | <b>61 272</b> | <b>-</b>       | <b>52 541</b>        | <b>284 260</b> |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>   | <b>29 712</b>              | <b>11 630</b> | <b>-</b>       | <b>8 993</b>         | <b>50 335</b>  |
| Pozostałe przychody   |                            |               |                |                      | 11 592         |
| Koszty marketingu i sprzedaży   |                            |               |                |                      | (11 135)       |
| Koszty ogólnego zarządu   |                            |               |                |                      | (16 163)       |
| Pozostałe koszty  |                            |               |                |                      | (6 010)        |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu |                            |               |                |                      | 12 771         |
| <b>Zysk operacyjny</b>  |                            |               |                |                      | <b>41 390</b>  |

**3 miesiące zakończone 30 września 2014 (niezbadane):**

|   | <i>Segmenty operacyjne</i> |               |                |                      | <i>Razem</i>  |
|---|----------------------------|---------------|----------------|----------------------|---------------|
|   | <i>Warszawa</i>            | <i>Gdańsk</i> | <i>Wrocław</i> | <i>Niezalokowane</i> |               |
| <i>Przychody</i>  |                            |               |                |                      |               |
| Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych   | 16 815                     | 7 601         | -              | 19 209               | 43 625        |
| Sprzedaż na rzecz innych segmentów  | 7                          | -             | -              | 78 315               | 78 322        |
| Korekty konsolidacyjne  | (7)                        | -             | -              | (78 315)             | (78 322)      |
| <b>Przychody ze sprzedaży razem</b>   | <b>16 815</b>              | <b>7 601</b>  | <b>-</b>       | <b>19 209</b>        | <b>43 625</b> |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>   | <b>3 330</b>               | <b>1 585</b>  | <b>-</b>       | <b>3 887</b>         | <b>8 802</b>  |
| Pozostałe przychody   |                            |               |                |                      | 11 267        |
| Koszty marketingu i sprzedaży   |                            |               |                |                      | (3 876)       |
| Koszty ogólnego zarządu   |                            |               |                |                      | (5 927)       |
| Pozostałe koszty  |                            |               |                |                      | (4 554)       |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu |                            |               |                |                      | (198)         |
| <b>Zysk operacyjny</b>  |                            |               |                |                      | <b>5 514</b>  |

**9 miesięcy zakończonych 30 września 2013 (niezbadane, przekształcone):**

|   | <i>Segmenty operacyjne</i> |                |                |                      | <i>Razem</i>   |
|---|----------------------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|
|   | <i>Warszawa</i>            | <i>Gdańsk</i>  | <i>Wrocław</i> | <i>Niezalokowane</i> |                |
| <i>Przychody</i>  |                            |                |                |                      |                |
| Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych   | 229 239                    | 117 657        | -              | 22 420               | 369 316        |
| Sprzedaż na rzecz innych segmentów  | 2 917                      | -              | -              | 159 064              | 161 981        |
| Korekty konsolidacyjne  | (2 917)                    | -              | -              | (159 064)            | (161 981)      |
| <b>Przychody ze sprzedaży razem</b>   | <b>229 239</b>             | <b>117 657</b> | <b>-</b>       | <b>22 420</b>        | <b>369 316</b> |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>   | <b>37 134</b>              | <b>24 715</b>  | <b>-</b>       | <b>4 703</b>         | <b>66 552</b>  |
| Pozostałe przychody   |                            |                |                |                      | 4 822          |
| Koszty marketingu i sprzedaży   |                            |                |                |                      | (9 473)        |
| Koszty ogólnego zarządu   |                            |                |                |                      | (14 200)       |
| Pozostałe koszty  |                            |                |                |                      | (1 356)        |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu |                            |                |                |                      | (2 310)        |
| <b>Zysk operacyjny</b>  |                            |                |                |                      | <b>44 035</b>  |

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

**3 miesiące zakończone 30 września 2013 (niezbadane, przekształcone):**

|   | <i>Segmenty operacyjne</i> |               |                |                      | <i>Razem</i>  |
|---|----------------------------|---------------|----------------|----------------------|---------------|
|   | <i>Warszawa</i>            | <i>Gdańsk</i> | <i>Wrocław</i> | <i>Niezałokowane</i> |               |
| <i>Przychody</i>  |                            |               |                |                      |               |
| Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych   | 45 616                     | 35 917        | -              | 9 388                | 90 921        |
| Sprzedaż na rzecz innych segmentów  | 17                         | -             | -              | 47 366               | 47 383        |
| Korekty konsolidacyjne  | (17)                       | -             | -              | (47 366)             | (47 383)      |
| <b>Przychody ze sprzedaży razem</b>   | <b>45 616</b>              | <b>35 917</b> | <b>-</b>       | <b>9 388</b>         | <b>90 921</b> |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>   | <b>9 385</b>               | <b>6 975</b>  | <b>-</b>       | <b>1 992</b>         | <b>18 352</b> |
| Pozostałe przychody   |                            |               |                |                      | 238           |
| Koszty marketingu i sprzedaży   |                            |               |                |                      | (3 388)       |
| Koszty ogólnego zarządu   |                            |               |                |                      | (4 518)       |
| Pozostałe koszty  |                            |               |                |                      | (475)         |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu |                            |               |                |                      | (811)         |
| <b>Zysk operacyjny</b>  |                            |               |                |                      | <b>9 398</b>  |

## 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>9 miesięcy<br/>zakończonych<br/>30 września 2014<br/>roku (niezbadane)</i> | <i>3 miesiące<br/>zakończone<br/>30 września 2014<br/>roku (niezbadane)</i> | <i>9 miesięcy<br/>zakończonych<br/>30 września 2013<br/>roku (niezbadane,<br/>przekształcone)</i> | <i>3 miesiące<br/>zakończone<br/>30 września 2013<br/>roku (niezbadane,<br/>przekształcone)</i> |
|---|---|---|---|---|
| Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki” | 49 335  | 10 788  | 32 757  | 22 070  |
| Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „Osiedle Zdrowa”                      | 1 608   | 13  | 82 996  | 4 947   |
| Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „City Apartments”                     | 116 122   | 4 606   | 111 279   | 17 884  |
| Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „Lawendowe Wzgórza”                   | 23 472  | 3 057   | 28 109  | 3 931   |
| Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „Słoneczna Morena”                    | 32 329  | 3 202   | 48 261  | 24 323  |
| Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu „Albatross Towers”                    | 5 128   | 1 100   | 41 055  | 7 570   |
| Pozostałe przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych                             | 50 450  | 18 620  | 21 066  | 8 873   |
| Pozostałe przychody ze sprzedaży do jednostek niepowiązanych                          | 5 816   | 2 239   | 3 793   | 1 323   |
| <b>Razem przychody ze sprzedaży</b>   | <b>284 260</b>  | <b>43 625</b>   | <b>369 316</b>  | <b>90 921</b>   |

### 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>9 miesięcy<br/>zakończonych<br/>30 września 2014<br/>roku (niezbadane)</i> | <i>3 miesiące<br/>zakończone<br/>30 września 2014<br/>roku (niezbadane)</i> | <i>9 miesięcy<br/>zakończonych<br/>30 września 2013<br/>roku (niezbadane,<br/>przekształcone)</i> | <i>3 miesiące<br/>zakończone<br/>30 września 2013<br/>roku (niezbadane,<br/>przekształcone)</i> |
|---|---|---|---|---|
| Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu „Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki” | (39 647)  | (8 780)   | (24 588)  | (16 173)  |
| Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu „Osiedle Zdrowa”                      | (1 199)   | -   | (73 032)  | (4 320)   |
| Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu „City Apartments”                     | (97 164)  | (3 916)   | (92 420)  | (15 093)  |
| Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu „Lawendowe Wzgórza”                   | (20 075)  | (2 595)   | (21 934)  | (3 402)   |
| Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu „Słoneczna Morena”                    | (24 966)  | (2 483)   | (35 880)  | (18 127)  |

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

|  | <i>9 miesięcy<br/>zakończonych<br/>30 września 2014<br/>roku (niezbadane)</i> | <i>3 miesiące<br/>zakończone<br/>30 września 2014<br/>roku (niezbadane)</i> | <i>9 miesięcy<br/>zakończonych<br/>30 września 2013<br/>roku (niezbadane,<br/>przekształcone)</i> | <i>3 miesiące<br/>zakończone<br/>30 września 2013<br/>roku (niezbadane,<br/>przekształcone)</i> |
|--|---|---|---|---|
| Koszt własny sprzedaży lokali w ramach projektu „Albatross Towers” | (3 667)   | (791)   | (34 388)  | (7 134)   |
| Pozostałe koszty własne sprzedaży                                  | (47 207)  | (16 258)  | (20 522)  | (8 320)   |
| <b>Razem koszt własny sprzedaży</b>                                | <b>(233 925)</b>  | <b>(34 823)</b>   | <b>(302 764)</b>  | <b>(72 569)</b>   |

W koszcie własnym sprzedaży przedstawionym powyżej, kwota 26 189 tys. PLN (z czego 266 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Osiedle Zdrowa”, 24 631 tys. PLN w odniesieniu do projektu „City Apartments”, 1 142 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Lawendowe Wzgórze” i 150 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Słoneczna Morena”) dotyczy ujęcia ceny nabycia alokowanej w związku z wniesieniem projektów aportem. Za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2013 roku koszty te wynosiły 39 165 tys. PLN i związane były z projektem „Osiedle Zdrowa” (14 945 tys. PLN), z projektem „City Apartments” (22 771 tys. PLN), z projektem „Lawendowe Wzgórze” (1 235 tys. PLN) oraz z projektem „Słoneczna Morena” (214 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.

### 8.3. POZOSTAŁE PRZYCHODY

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku pozostałe przychody wyniosły 11 592 tys. PLN, z czego 11 060 tys. PLN dotyczyło wyceny nieruchomości inwestycyjnych, co zostało przedstawione w Nocie 10.1.

### 8.4. POZOSTAŁE KOSZTY

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku pozostałe koszty wyniosły 6 010 tys. PLN, z czego 4 135 tys. PLN dotyczyło utworzenia rezerw, co zostało opisane w Nocie 19.2.

## 9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku miał miejsce wzrost wartości rzeczowych aktywów trwałych, z poziomu 8 202 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2013 roku (przekształcone, niezbadane) do poziomu 20 269 tys. PLN na dzień 30 września 2014 roku. Wzrost ten wynikał głównie z przeniesienia części budynku ROBYG Business Center przeznaczonej na biuro administracyjne Grupy z nieruchomości inwestycyjnych do rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 12 051 tys. PLN, co zostało przedstawione w Nocie 10.1.

## 10. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE ORAZ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE

### 10.1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

|  | <i>2014</i>    | <i>2013</i>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>   | <b>104 460</b> | <b>85 621</b>  |
| Koszty poniesione w ciągu okresu   | 9 430          | 2 151          |
| Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych w budowie w związku z ukończeniem pierwszego etapu projektu ROBYG Business Center | -              | 42 893         |
| Przeniesienie z zapasów  | 10 369         | 2 350          |
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej   | 11 060         | 554            |
| Przeniesienie nowego biura administracyjnego ROBYG do rzeczowych aktywów trwałych  | (12 051)       | -              |
| <b>Bilans zamknięcia 30 września</b>   | <b>123 268</b> | <b>133 569</b> |

### 10.2. 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  | -           | 6 245         |
| Zysk/(Strata) netto z wyceny do wartości godziwej   | -           | 3 442         |
| Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych w związku z ukończeniem pierwszego etapu projektu ROBYG Business Center | -           | (42 893)      |
| <b>Bilans zamknięcia 30 września</b>  | <b>-</b>    | <b>-</b>      |

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

## 11. WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA

### 11.1. INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA

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

|  | <i>30 września 2014<br/>roku (niezbadane)</i> | <i>31 grudnia 2013<br/>roku<br/>(przekształcone,<br/>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.) | 13 027  | 15 695   |
| 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.)                    | 13 340  | 14 048   |
| ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.  | 712   | 12 874   |
| ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.   | 6 327   | 6 047  |
| Królewski Park Sp. z o.o.  | 33 693  | 39 200   |
| <b>Łączne inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</b>  | <b>67 099</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 | 12 771        | (1 499)       |
| Utworzenie wspólnego przedsięwzięcia   | -             | 26            |
| Otrzymane dywidendy  | (2 500)       | (1 500)       |
| Pożyczki udzielone/(spłacone) netto (w tym odsetki naliczone/spłacone)   | (26 448)      | (1 144)       |
| Pozostałe korekty  | (4 588)       | (2 962)       |
| <b>Bilans zamknięcia 30 września</b>   | <b>67 099</b> | <b>63 649</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 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

**11.2. SKRÓCONE INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE JEDNOSTKOWO ISTOTNYCH WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ**

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsiębiorstw Grupy na dzień 30 września 2014 roku oraz za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2014 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli:

*Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej*

| Aktywa obrótowe razem, w tym:   | Grupa ROBYG<br>Ogród Jelonki* | Grupa FORT<br>Property** | ROBYG Osiedle<br>Królewskie<br>Sp. z o.o. | ROBYG Wola<br>Investment<br>Sp. z o.o. | Królewski Park<br>Sp. z o.o. | Razem          |
|---|-------------------------------|--------------------------|---|--|------------------------------|----------------|
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  | 11 505                        | 108 845                  | 148 018                                   | 12 134                                 | 40 917                       | 321 419        |
| Aktywa trwałe razem   | 2 733                         | 18 896                   | 14 321                                    | 296                                    | 1 778                        | 38 024         |
|   | 6 847                         | 7 113                    | 1 840                                     | 209                                    | 653                          | 16 662         |
| <b>Suma aktywów</b>   | <b>18 352</b>                 | <b>115 958</b>           | <b>149 858</b>                            | <b>12 343</b>                          | <b>41 570</b>                | <b>338 081</b> |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:</b>   | <b>10 506</b>                 | <b>68 637</b>            | <b>134 945</b>                            | <b>733</b>                             | <b>3 131</b>                 | <b>217 952</b> |
| Krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rezerwy)   | 7 219                         | 7 830                    | 4 573                                     | 505                                    | 1 213                        | 21 340         |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem, w tym:</b>  | <b>1 971</b>                  | <b>27 655</b>            | <b>18 270</b>                             | <b>12 452</b>                          | <b>39 215</b>                | <b>99 563</b>  |
| Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rezerwy)  |                               | 19 944                   | 13 499                                    | 12 452                                 | 37 256                       | 83 151         |
| <b>Zobowiązania razem</b>   | <b>12 477</b>                 | <b>96 292</b>            | <b>153 215</b>                            | <b>13 185</b>                          | <b>42 346</b>                | <b>317 515</b> |
| <b>Aktywa netto</b>   | <b>5 875</b>                  | <b>19 666</b>            | <b>(3 357)</b>                            | <b>(842)</b>                           | <b>(776)</b>                 | <b>20 566</b>  |
| <i>% udziałów posiadanych przez Grupę</i>   | <i>50%</i>                    | <i>51%</i>               | <i>51%</i>                                | <i>51%</i>                             | <i>51%</i>                   |                |
| <i>Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsiębiorstwa</i>   | <i>2 938</i>                  | <i>10 030</i>            | <i>(1 712)</i>                            | <i>(429)</i>                           | <i>(396)</i>                 | <i>10 431</i>  |
| <i>Korekty związane z alokacją ceny nabycia</i>   | <i>9 779</i>                  | <i>(1 930)</i>           | <i>(101)</i>                              | <i>-</i>                               | <i>-</i>                     | <i>7 748</i>   |
| <i>Korekty konsolidacyjne</i>   | <i>310</i>                    | <i>(2 590)</i>           | <i>(5 469)</i>                            | <i>(16)</i>                            | <i>(324)</i>                 | <i>(8 089)</i> |
| <i>Udziałowe pożyczki</i>   | <i>-</i>                      | <i>7 830</i>             | <i>7 994</i>                              | <i>6 772</i>                           | <i>34 413</i>                | <i>57 009</i>  |
| <b>Wartość bilansowa inwestycji we wspólnych przedsiębiorstwach prezentowana w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b> | <b>13 027</b>                 | <b>13 340</b>            | <b>712</b>                                | <b>6 327</b>                           | <b>33 693</b>                | <b>67 099</b>  |

**GRUPA ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

|   | <b>Grupa ROBYG<br/>Ogród Jelonki*</b> | <b>Grupa FORT<br/>Property**</b> | <b>ROBYG Osiedle<br/>Królewskie<br/>Sp. z o.o.</b> | <b>ROBYG Wola<br/>Investment<br/>Sp. z o.o.</b> | <b>Królewski Park<br/>Sp. z o.o.</b> | <b>Razem</b>  |
|---|---------------------------------------|----------------------------------|--|---|--------------------------------------|---------------|
| <b>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z<br/>całkowitych dochodów</b>   |                                       |                                  |  |   |                                      |               |
| Przychody ze sprzedaży  | 36 158                                | 90 014                           | 225  | -   | -                                    | 126 397       |
| Przychody odsetkowe   | 116                                   | 335                              | 222  | 1   | 6                                    | 680           |
| Koszty odsetkowe  | 113                                   | 145                              | 168  | 734   | 179                                  | 1 339         |
| Podatek dochodowy   | 2 468                                 | 4 004                            | (395)  | (156)   | (165)                                | 5 756         |
| <b>Zysk netto / Łączne całkowite dochody</b>  | <b>10 426</b>                         | <b>17 167</b>                    | <b>(1 686)</b>                                     | <b>(664)</b>                                    | <b>(702)</b>                         | <b>24 541</b> |
| <b>Udział Grupy w zysku netto wspólnych przedsiębiorstw</b>   | 5 213                                 | 8 755                            | (860)  | (338)   | (358)                                | 12 412        |
| <b>Korekty konsolidacyjne</b>   | (2 539)                               | 2 898                            | -  | -   | -                                    | 359           |
| <b>Udział Grupy w zysku netto wspólnych przedsiębiorstw<br/>wykazany w niniejszym śródrocznym skróconym<br/>skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b> | <b>2 674</b>                          | <b>11 653</b>                    | <b>(860)</b>                                       | <b>(338)</b>                                    | <b>(358)</b>                         | <b>12 771</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.

**GRUPA ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli:

|  | Grupa ROBYG Ogród Jelonki* | Grupa FORT Property** | ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.*** | ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.**** | Królewski Park Sp. z o.o.**** | Razem          |
|--|----------------------------|-----------------------|--|--------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| <i>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>   |                            |                       |  |                                      |                               |                |
| Aktywa obrotowe razem, w tym:  | 37 337                     | 125 658               | 68 520                                 | 11 756                               | 43 258                        | 286 529        |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   | 712                        | 20 302                | 7 146                                  | 409                                  | 570                           | 29 139         |
| Aktywa trwałe razem  | 8 274                      | 20 144                | 1 142                                  | 53                                   | 70                            | 29 683         |
| <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> |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:   | 35 532                     | 85 875                | 23 898                                 | 265                                  | 95                            | 145 665        |
| Krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rezerw)                 | 10 817                     | 6 030                 | -                                      | -                                    | 81                            | 16 928         |
| Zobowiązania długoterminowe razem, w tym:  | 9 630                      | 57 427                | 47 436                                 | 11 723                               | 43 306                        | 169 522        |
| Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych, pozostałych zobowiązań oraz rezerw)                  | 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>   |
| <i>% udziałów posiadanych przez Grupę</i>  | 50%                        | 51%                   | 51%                                    | 51%                                  | 51%                           |                |
| Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia  | 225                        | 1 275                 | (853)                                  | (91)                                 | (37)                          | 519            |
| Korekty związane z alokacją ceny nabycia   | 12 857                     | (2 527)               | (101)                                  | -                                    | -                             | 10 229         |
| Korekty konsolidacyjne   | (340)                      | (3 306)               | (2 616)                                | -                                    | (79)                          | (6 341)        |
| Udziałone pożyczki   | 2 953                      | 18 606                | 16 444                                 | 6 138                                | 39 316                        | 83 457         |
| <b>Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skróconym 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 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

|   | Grupa<br>ROBYG<br>Ogród Jelonki* | Grupa FORT<br>Property** | ROBYG Osiedle<br>Królewskie<br>Sp. z o.o.*** | ROBYG Wola<br>Investment<br>Sp. z o.o.**** | Królewski Park<br>Sp. z o.o.**** | Razem          |
|---|----------------------------------|--------------------------|--|--|----------------------------------|----------------|
| <b>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z<br/>całkowitych dochodów</b>   |                                  |                          |  |  |                                  |                |
| Przychody ze sprzedaży  | 310                              | 98                       | -  | -  | -                                | 408            |
| Przychody odsetkowe   | 72                               | 204                      | 71   | 3  | -                                | 350            |
| Koszty odsetkowe  | 371                              | 1 735                    | 767  | 28   | -                                | 2 901          |
| Podatek dochodowy   | (166)                            | (501)                    | (292)  | (6)  | (2)                              | (967)          |
| <b>Zysk netto / Łączne całkowite dochody</b>  | <b>(1 490)</b>                   | <b>(1 993)</b>           | <b>(1 246)</b>                               | <b>(26)</b>                                | <b>(10)</b>                      | <b>(4 765)</b> |
| <b>Udział Grupy w zysku netto wspólnych przedsiębiorstw<br/>Korekty konsolidacyjne</b>  | (745)                            | (1 016)                  | (531)  | (13)                                       | (5)                              | (2 310)        |
| <b>Udział Grupy w zysku netto wspólnych przedsiębiorstw<br/>wykazany w niniejszym skróconym<br/>skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b> | <b>(745)</b>                     | <b>(1 016)</b>           | <b>(531)</b>                                 | <b>(13)</b>                                | <b>(5)</b>                       | <b>(2 310)</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 przedsiębiorstwem 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 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

### 11.3. UDZIELONE GWARANCJE

Na dzień 30 września 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 30 września 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 rewołwingowej 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   |
| Królewski Park Sp. z o.o.           | mBank S.A.              | Gwarancja Korporacyjna udzielona w celu zabezpieczenia spłaty transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Królewski Park" | 22 000  | -  |
| ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. | mBank S.A.              | Gwarancja Korporacyjna udzielona w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności  | 12 000  | 18 000   |
| <b>Razem</b>                        |                         |   | <b>95 920</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.
- umowa zobowiązująca Spółkę do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy Spółką jako pożyczkodawcą a Królewski Park Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązujące Spółkę do udzielenia pożyczki podporządkowanej w kwocie do 5 000 tys. PLN spółce Królewski Park Sp. z o.o. w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego.

### 12. ZAPASY

|   | <i>30 września 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                              | 196 202                                   | 161 134  |
| Produkcja w toku (mieszkania i lokale użytkowe w inwestycjach mieszkaniowych w trakcie budowy, wraz z gruntami, na których są budowane) | 262 304                                   | 206 310  |
| Zaliczki na poczet gruntów i nabycia usług budowlanych  | 1 226                                     | 477  |
| Wyroby gotowe (mieszkania i lokale użytkowe w ramach inwestycji mieszkaniowych)   | 49 354                                    | 73 294   |
| <b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b>                      | <b>509 086</b>                            | <b>441 215</b>   |

W okresach 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku oraz 9 miesięcy zakończonych 30 września 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 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

### 13. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku miał miejsce wzrost należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 23 700 tys. PLN do poziomu 60 392 tys. PLN na dzień 30 września 2014 roku z 36 692 tys. na dzień 31 grudnia 2013 (przekształcone, niezbadane). Wzrost ten wynikał głównie z naliczonego podatku VAT związanego z zakupem gruntu przez spółki ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. i ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o. w kwocie 18 030 tys. PLN. Pozostała część wzrostu wynika z działalności operacyjnej.

### 14. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku miał miejsce wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o 72 264 tys. PLN do poziomu 117 420 tys. PLN na dzień 30 września 2014 roku z 45 156 tys. na dzień 31 grudnia 2013 (przekształcone, niezbadane). Z tej kwoty 42 128 tys. PLN dotyczy pozostałych zobowiązań z tytułu zapłaty za grunty nabyte przez spółkę ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. Pozostała część wzrostu wynika głównie z działalności operacyjnej.

### 15. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY ORAZ ŚRODKI WPŁACONE 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>30 września 2014<br/>roku (niezbadane)</i> | <i>31 grudnia 2013<br/>roku<br/>(przekształcone,<br/>niezbadane)</i> | <i>30 września 2013<br/>roku<br/>(przekształcone,<br/>niezbadane)</i> |
|--|---|--|---|
| Środki pieniężne w banku i w kasie   | 7 263   | 12 734   | 6 414   |
| Lokaty krótkoterminowe   | 131 186                                       | 156 113  | 162 210   |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania  | 27 682  | 25 026   | 45 068  |
| Środki pieniężne w drodze  | 71  | -  | -   |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane<br/>w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych,<br/>razem</b>      | <b>166 202</b>                                | <b>193 873</b>   | <b>213 692</b>  |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania - kaucje bankowe stanowiące zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji | 2 036   | 14 197   | 3 523   |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane<br/>w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, razem</b>             | <b>168 238</b>                                | <b>208 070</b>   | <b>217 215</b>  |

Na dzień 30 września 2014 roku Grupa posiadała środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w wysokości 29 718 tys. PLN (na 31 grudnia 2013 roku: 39 223 tys. PLN).

Kwota 27 682 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 2 036 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 dzień 30 września 2014 roku Grupa posiadała środki zgromadzone na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych, prowadzonych zgodnie z ustawą deweloperską, w łącznej

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

wysokości 27 427 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2013 roku: 9 187 tys. PLN). Środki te zostały wykazane w ramach krótkoterminowych aktywów finansowych.

## 16. 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 została 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 została wypłacona 29 maja 2014 roku.

## 17. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

|   | <i>9 miesięcy<br/>zakończonych<br/>30 września 2014<br/>roku</i> | <i>3 miesiące<br/>zakończone<br/>30 września 2014<br/>roku</i> | <i>9 miesięcy<br/>zakończonych<br/>30 września 2013<br/>roku</i> | <i>3 miesiące<br/>zakończone<br/>30 września 2013<br/>roku</i> |
|---|--|--|--|--|
| Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję | 22 473   | 2 701  | 17 530   | 4 847  |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję                                     | 262 051 744  | 262 092 000  | 258 858 535  | 259 945 195  |
| Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)   | 0,09   | 0,01   | 0,07   | 0,02   |

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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>9 miesięcy<br/>zakończonych<br/>30 września 2014<br/>roku</i> | <i>3 miesiące<br/>zakończone<br/>30 września 2014<br/>roku</i> | <i>9 miesięcy<br/>zakończonych<br/>30 września 2013<br/>roku</i> | <i>3 miesiące<br/>zakończone<br/>30 września 2013<br/>roku</i> |
|--|--|--|--|--|
| Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję | 22 473   | 2 701  | 17 530   | 4 847  |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do wyliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję                                     | 262 051 744  | 262 092 000  | 259 718 241  | 260 804 901  |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)   | 0,09   | 0,01   | 0,07   | 0,02   |

## 18. NABYCIE I SPRZEDAŻ JEDNOSTEK ZALEŻNYCH I UDZIAŁÓW NIE DAJĄCYCH KONTROLI

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku Grupa utworzyła nowe spółki, których szczegóły są opisane w Nocie 1.2 niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W dniu 2 lipca 2014 roku Spółka dokonała wykupu swojego partnera biznesowego Wildetio Limited („Wildetio”) projektu deweloperskiego prowadzonego w dzielnicy Wilanów w Warszawie przez spółkę Wilanów Office Center Sp. z o.o. („WOC”) poprzez:

- nabycie przez Spółkę od Wildetio 490 udziałów w kapitale zakładowym WOC o łącznej wartości nominalnej 24,5 tys. PLN reprezentujących 49% kapitału zakładowego WOC za łączną cenę zakupu wynoszącą 24,5 tys. PLN;
- wstąpienie przez Spółkę w prawa Wildetio jako wierzyciela WOC z tytułu umów pożyczek, w których Wildetio jest pożyczkodawcą a WOC jest pożyczkobiorcą, poprzez spłatę Wildetio do kwoty 14 975 tys. PLN wynikającej z wyżej wspomnianych pożyczek.

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

Na dzień 30 września 2014 roku, Spółka była jedynym udziałowcem i pożyczkodawcą WOC.

W związku z faktem, że po dokonaniu wyżej wymienionego wykupu, wartość pozostałych pożyczek Wildetio wobec WOC wyniosła 1 181 tys. PLN, w celu zwiększenia wartości aktywów netto WOC, Wildetio zobowiązała się zmniejszyć zobowiązania WOC wobec Wildetio poprzez objęcie jednego nowo wyemitowanego udziału w kapitale zakładowym WOC za cenę emisyjną równą wartości pozostałych pożyczek Wildetio w dniu podwyższenia kapitału zakładowego WOC a następnie umownie potrącić z WOC pozostałe pożyczki z wkładem Wildetio na wyżej wymieniony jeden nowy udział w kapitale zakładowym WOC oraz sprzedać ten udział na rzecz Spółki za cenę 500 PLN. Transakcja ta została dokonana po dniu bilansowym; jej szczegóły opisane zostały w Nocie 24.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2013 roku Grupa sprzedała 49% udziałów posiadanych w spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. na rzecz NCRE Investments Ltd za kwotę 24 tys. PLN. Równocześnie Spółka podpisała umowę wspólnego przedsięwzięcia (joint-venture) z NCRE Investments Ltd dotyczącą projektu Osiedle Królewskie realizowanego przez spółkę ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. Grupa nie sprawuje kontroli nad spółką ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. lecz sprawuje wspólną kontrolę nad tym podmiotem wraz z NCRE Investments Ltd z uwagi na to, że obu wspólnikom przysługuje prawo mianowania równej liczby członków rady nadzorczej (w skład rady nadzorczej wchodzi 4 członków a każdemu ze wspólników przysługuje prawo do powoływania 2 członków) i tym samym sprawują oni wspólną kontrolę nad składem zarządu.

Tabela poniżej podsumowuje całkowitą wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych spółki ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. na dzień sprzedaży przez Grupę 49% udziałów i ustanowienia wspólnej kontroli nad tym podmiotem wraz z NCRE Investments Ltd:

|   | <i>Wartość bilansowa (bezpośrednia,<br/>przed sprzedażą)</i> | <i>Wartości godziwe na moment<br/>sprzedaży</i> |
|---|--|---|
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                  | 7 354  | 7 354   |
| Zapasy  | 37 551   | 37 551  |
| Pozostałe aktywa  | 8 906  | 8 906   |
|   | <u>53 811</u>  | <u>53 811</u>                                   |
| Zobowiązania oprocentowane  | 52 503   | 52 503  |
| Pozostałe zobowiązania  | 1 481  | 1 481   |
|   | <u>53 984</u>  | <u>53 984</u>                                   |
| Aktywa netto  | (173)  | (173)   |
| % sprzedanych aktywów netto   |  | 49%   |
| Wartość sprzedanych aktywów netto                                   |  | (85)  |
| Łączna cena otrzymana   |  | <u>24</u>                                       |
| <b>Wyptywy środków pieniężnych ze<br/>sprzedaży są następujące:</b> |  |   |
| Środki pieniężne netto zbyte wraz ze spółką<br>celową (100%)        |  | (7 354)   |
| Środki pieniężne otrzymane  |  | 24  |
| <b>Wyptywy środków pieniężnych netto</b>                            |  | <u>(7 330)</u>                                  |

Ponadto, w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2013 roku Grupa wraz z NCRE Investments Ltd. utworzyła dwie nowe spółki – Królewski Park Sp. z o.o. oraz ROBYG Wola Investment Sp. z o.o., obie posiadające kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN każda, w których Grupa posiada 51% udziałów natomiast NCRE Investments Ltd. posiada 49% udziałów. Grupa sprawuje wspólną kontrolę nad tymi podmiotami wraz z NCRE Investments Ltd.

Ponadto, w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2013 roku Grupa utworzyła nową spółkę – ROBYG Property Sp. z o.o., posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN.

## **19. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**

### **19.1. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE I UDZIELONE GWARANCJE**

Na dzień 30 września 2014 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku), Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe. Na dzień 30 września 2014 roku, Grupa zobowiązała się jednak do poniesienia nakładów inwestycyjnych związanych z pracami budowlanymi

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

w odniesieniu do etapów objętych przedsprzedażą na dzień 30 września 2014 roku w wysokości 208 900 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 30 września 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 | 350      |
| ROBYG Construction Sp. z o.o. | Stal-Service Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 460      |
| ROBYG Construction Sp. z o.o. | Stal-Service Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 650      |
| ROBYG Construction Sp. z o.o. | CMC Poland Sp. z o.o.   | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 650    |
| 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      |
| 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 | 500      |
| ROBYG S.A.                    | CEMEX Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 500    |
| Total                         |                         |                                      | 9 510    |

Gwarancje udzielone przez Spółkę na rzecz banków finansujących określone projekty realizowane przez Grupę (w związku z zaciągniętymi kredytami bankowymi) oraz związane z umowami leasingu zostały opisane w Nocie 10 do jednostkowego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2014 roku.

## 19.2. 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 30 września 2014 roku około 69,0 mln PLN (bez odsetek nie wliczonych do wartości przedmiotu sporu). W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, zostały rozpoznane zobowiązania, utworzone rezerwy oraz odpisy o łącznej wartości około 13,4 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 głównym 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, za które to roszczenia Podmioty EdR odpowiedzialność przypisują Spółce, Podmioty EdR oszacowały 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

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

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 natomiast pod uwagę możliwy długoterminowy charakter tej sprawy Zarząd Grupy postanowił rozpoznać rezerwę w wysokości 625 tys. EUR (2 610 tys. PLN) na koszty prawne związane z tą sprawą.

Dodatkowo, w III kwartale 2014 roku, Grupa postanowiła utworzyć rezerwę w wysokości 1 525 tys. PLN, w celu pokrycia kosztów usunięcia usterek w projekcie „Nowa Rezydencja Królowej Marysienki”.

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 „Marysienka” 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 posiadanych przez 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 posiadanych przez 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.).

W kwietniu 2014 roku 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 plus odsetki ustawowe. Sprawa znajduje się na początkowym etapie a Grupa jest w toku procesu szacowania potencjalnego ryzyka związanego z tą sprawą.

## 20. REZERWY

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku miał miejsce wzrost rezerw o kwotę 5 447 tys. PLN, z poziomu 11 249 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2013 roku (przekształcone, niezbadane) do poziomu 16 696 tys. PLN na dzień 30 września 2014 roku. Wzrost ten wynikał głównie z rezerw utworzonych w danym okresie, co zostało opisane w Nocie 19.2.

## 21. PODMIOTY POWIĄZANE

Tabela poniżej przedstawia całkowite wartości transakcji z podmiotami powiązanymi zawartymi w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku.

Dane za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku (niezbadane) oraz na dzień 30 września 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 zairyzowane przez podmioty powiązane)</i> |
|--------------------------|--|---|---|--|--|--|
|--------------------------|--|---|---|--|--|--|

### Akcjonariusze ROBYG S.A.:

|                                |   |   |   |    |   |   |
|--------------------------------|---|---|---|----|---|---|
| Nanette Real Estate Group N.V. | 5 | - | - | 25 | - | - |
| LBPOL William II S.A.R.L.      | 5 | - | - | 7  | - | - |

### Pozostałe podmioty powiązane:

|                                       |    |   |   |    |   |   |
|---------------------------------------|----|---|---|----|---|---|
| STAR Property Sp. z o.o.              | 17 | - | - | 13 | - | - |
| OK Investment Sp. z o.o.              | 17 | - | - | 2  | - | - |
| ROBYG Galicja Sp. z o.o. w likwidacji | 17 | - | - | 80 | - | - |

**GRUPA ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

| Podmiot powiązany  | Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych | Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych | Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych | Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym (4) | Inne należności (kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane) |
|--|---|--|--|---|---|--|
| Grupa ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. (1)                 | 1 116                                   | 89   | 118  | 26  | -   | 1 937  |
| Grupa Fort Property Sp. z o.o. (2)                       | 20 747                                  | -  | -  | 5 629   | 7 830                                       | 3 312  |
| ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.                      | 28 762                                  | -  | -  | 12 955  | 7 994                                       | 2 665  |
| Królewski Park Sp. z o.o.                                | 723                                     | -  | -  | 1 263   | 34 413                                      | -  |
| ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.                         | 57                                      | -  | -  | 70  | 6 772                                       | -  |
| EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. | -                                       | -  | 5 000 (5)  | -   | -   | -  |
| <b>Razem</b>   | <b>51 466 (3)</b>                       | <b>89</b>                                      | <b>5 118</b>   | <b>20 070</b>   | <b>57 009</b>                               | <b>7 914</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, ujęte 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, ujęte 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 1 016 tys. PLN za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2014 roku.

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

(5) Kwota 5 000 tys. PLN dotyczy zaliczki na poczet dywidendy, niezapłaconej na dzień 30 września 2014 roku, zadeklarowanej przez spółkę ROBYG City Apartments Sp. z o.o. na rzecz EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L.

Na dzień 30 września 2014 roku Grupa posiadała również należności z tytułu dywidendy w wysokości 46 tys. PLN zadeklarowanej przez spółkę ROBYG Ogród Jelonki 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 (kwota główna i naliczone odsetki) wykazanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 września 2014 roku wynosiła 42 657 tys. PLN i dotyczyła spółek:

- Nanette Real Estate Group N.V. –10 218 tys. PLN,
- LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L. –9 731 tys. PLN,
- William II Finance S.A.R.L. –487 tys. PLN,
- Wildetio Limited –1 194 tys. PLN,
- NCRE II Investments Limited –21 027 tys. PLN.

Za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2013 roku (niezbadane) oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku (niezbadane):

| Podmiot powiązany                        | Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych | Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych | Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych | Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym (5) | Inne należności (kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane) |
|--|---|--|--|---|--|--|
| <b>Akcjonariusze ROBYG S.A.:</b>         |   |  |  |   |  |  |
| Nanette Real Estate Group N.V.           | 9                                       | -  | 1  | 18  | -  | -  |
| LBPOL William II S.A.R.L.                | 9                                       | -  | -  | 12  | -  | -  |
| <b>Pozostałe podmioty powiązane:</b>     |   |  |  |   |  |  |
| STAR Property Sp. z o.o.                 | 18                                      | -  | -  | 2   | -  | -  |
| OK Investment Sp. z o.o.                 | 18                                      | -  | -  | 12  | -  | -  |
| ROBYG Galicja Sp. z o.o. w likwidacji    | 18                                      | -  | -  | 59  | -  | -  |
| Grupa ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. (1) | 5 934                                   | -  | -  | 3 453   | 2 953  | 1 834  |

**GRUPA ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

| Podmiot powiązany                            | Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych | Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych | Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych | Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym (5) | Inne należności (kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty powiązane) |
|--|---|--|--|---|--|--|
| Grupa Fort Property Sp. z o.o. (2)           | 13 137                                  | -  | -  | 6 094   | 18 606                                       | 1 745  |
| ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.(3)       | 2 576                                   | -  | -  | 11 413  | 16 444                                       | 464  |
| Królewski Park Sp. z o.o.                    | -                                       | -  | -  | 3   | 39 316                                       | -  |
| ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.             | 6                                       | -  | -  | 8   | 6 138  | -  |
| Dom na Ursynowie Sp. z o.o. w likwidacji (4) | 3                                       | -  | -  | -   | -  | -  |
| <b>Razem</b>                                 | <b>21 728 (6)</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. składa się ze spółek ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. i ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.; są to wspólne przedsięwzięcia Grupy, ujęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

(2) Grupa Fort Property Sp. z o.o. składa się ze spółek Fort Property Sp. z o.o. i ROBYG Young City Sp. z o.o.; są to wspólne przedsięwzięcia Grupy, ujęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

(3) Jednostka ta jest konsolidowana metodą praw własności przez Grupę począwszy od I kwartału 2013 roku.

(4) Jednostka ta została zlikwidowana w II kwartale 2013 roku.

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

(6) Przychody te obejmują przychody z refaktur, skompensowane w sprawozdaniu finansowym Grupy kosztami dotyczącymi tych refaktur w łącznej wysokości 662 tys. PLN za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 roku

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 skróconym 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 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku i 30 września 2013 roku:

|   | 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku (niezbadane) | 3 miesiące zakończone 30 września 2014 roku (niezbadane) | 9 miesięcy zakończonych 30 września 2013 roku (przekształcone, niezbadane) | 3 miesiące zakończone 30 września 2013 roku (przekształcone, niezbadane) |
|---|--|--|--|--|
| Zarząd ROBYG S.A.   |  |  |  |  |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) | 599  | 185  | 597  | 162  |
| Umowy o współpracy  | 1 542  | 441  | 1 410  | 404  |
| Wynagrodzenie w formie akcji własnych                             | -  | -  | 372  | 124  |
| Rada Nadzorcza ROBYG S.A.   |  |  |  |  |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) | 223  | 64   | 480  | 74   |
| Umowy o współpracy  | 2 359  | 587  | 2 745  | 456  |
| Wynagrodzenie w formie akcji własnych                             | -  | -  | 42   | 14   |
| Zarządy i Rady Nadzorcze jednostek zależnych                      |  |  |  |  |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) | 654  | 214  | 660  | 171  |
| Wynagrodzenie w formie akcji własnych                             | -  | -  | 54   | 18   |
| Umowy o współpracy  | 1 296  | 369  | 1 238  | 377  |
| <b>Razem</b>  | <b>6 673</b>   | <b>1 860</b>   | <b>7 598</b>   | <b>1 800</b>   |



**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 9 miesięcy zakończonych 30 września 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 30 września 2014 roku wyniosły 1 037 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 posiadanych 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 warianty 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 30 września 2014 roku 679 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.

## 22. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przynajmniej 5% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na dzień 30 września 2014 roku oraz 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.   | 26 603 321  | 10,15%                              |
| PKO BP Bankowy Otwarty Fundusz Emerytalny and PKO Dobrowolny Fundusz Emerytalny(***) | 13 174 358  | 5,03%                               |
| Pozostali akcjonariusze  | 108 425 215   | 41,37%                              |
| <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.

(\*\*\*) Informacje w oparciu o zawiadomienie otrzymane w dniu 5 sierpnia 2014 roku.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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 sierpniu 2014 roku PKO BP Bankowy Otwarty Fundusz Emerytalny nabył 104 799 akcji Spółki stanowiących 0,04% jej kapitału zakładowego, reprezentujących 104 799 głosów, tj. 0,04% w łącznej liczbie głosów w Spółce. W wyniku tej transakcji całkowita liczba akcji Spółki będących własnością PKO

<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.

**GRUPA ROBYG S.A.**  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

BP Bankowego Otwartego Funduszu Emerytalnego oraz PKO Dobrowolnego Funduszu Emerytalnego przekroczyła próg 5%.

- We wrześniu 2014 roku, Nanette Real Estate Group N.V. sprzedało 25 454 600 akcji Spółki stanowiących wówczas 9,71% jej kapitału zakładowego, reprezentujących 25 454 600 głosów, tj. 9,71% w łącznej liczbie głosów w Spółce.

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.

## **23. ISTOTNE ZDARZENIA ZWIĄZANE Z GRUPĄ, MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2014 ROKU**

### **23.1. 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 udziałach 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.

W dniu 6 sierpnia 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 o 8 000 tys. PLN, w wyniku czego na dzień tej umowy zadłużenie z tytułu kredytu inwestycyjnego wzrosło do 11 000 tys. PLN. Limit kredytu rewolwingowego został obniżony do 8 000 tys. PLN. W wyniku tych zmian wartość zastawu rejestrowego ustanowionego na udziałach ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. oraz wartość hipoteki ustanowionej na gruncie tej spółki na rzecz banku została obniżona z kwoty 38 500 tys. PLN do 28 500 tys. PLN. Kwota gwarancji korporacyjnej udzielonej przez Spółkę na rzecz banku również została obniżona do kwoty 12 000 tys. PLN.

#### **ROBYG Morena Sp. z o.o.**

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.,

**GRUPA ROBYG S.A.**  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

- zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Morena Sp. z o.o.,
- gwarancję korporacyjną udzieloną przez Spółkę do wysokości 15 000 tys. PLN.

**ROBYG Young City Sp. z o.o.**

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 grudnia 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.

Do dnia 30 września 2014 roku, ten kredyt bankowy został rozwiązany bez uruchomienia.

W dniu 10 września 2014 roku spółka ROBYG Young City Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Getin Noble Bank S.A. Kredytu w wysokości 25 000 tys. PLN udzielono na realizację V i VI etapu inwestycji deweloperskiej prowadzonej przez tę spółkę. Kredytu udzielono na okres do dnia 30 grudnia 2016 roku. Stopa oprocentowania kredytu oparta jest na zmiennej stopie procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę banku. W przypadku uruchomienia kredytu, najważniejsze zabezpieczenia w związku z powyższą umową obejmują:

- hipotekę do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 37 500 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.

**ROBYG Construction Sp. z o.o.**

W dniu 29 maja 2014 roku spółka ROBYG Construction Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytu zawartego z mBank S.A. Termin spłaty wyżej wymienionego kredytu został przedłużony do dnia 29 maja 2015 roku. Limit kredytu pozostał na niezmiennym poziomie 10 000 tys. PLN.

**ROBYG Kameralna Sp. z o.o.**

W dniu 26 września 2014 roku, spółka ROBYG Kameralna Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytu zawartej z Bankiem Zachodnim WBK S.A. Termin spłaty wyżej wymienionego kredytu został przedłużony do dnia 31 grudnia 2014 roku.

**Królewski Park Sp. z o.o.**

W dniu 26 września 2014 roku, spółka Królewski Park Sp. z o.o. podpisała umowy kredytowe z mBank S.A. dotyczące kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego. Kwota kredytu inwestycyjnego wynosi 20 400 tys. PLN, a kwota kredytu odnawialnego wynosi 15 000 tys. PLN. Kredyty zostały udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2018 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 53 100 tys. PLN ustanowioną na gruncie będącym własnością spółki Królewski Park Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na 51% udziałów w spółce Królewski Park Sp. z o.o., które należą do Grupy oraz na 49% udziałów w spółce Królewski Park Sp. z o.o., które należą do NCRE Investments Limited,
- gwarancję korporacyjną udzieloną przez Spółkę do wysokości 22 000 tys. PLN,
- zobowiązanie umowne Spółki do udzielenia spółce Królewski Park Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej w kwocie do 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów projektu realizowanego przez spółkę Królewski Park Sp. z o.o.

**GRUPA ROBYG S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
 Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

**Pożyczki udzielone podmiotom należącym do Grupy**

Poniższa tabela przedstawia listę instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych od podmiotów powiązanych, spłaconych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku:

| Dłużnik                       | Wierzyciel                       | Waluta | Kwota spłaty<br>(w tys. PLN) |
|-------------------------------|----------------------------------|--------|------------------------------|
| 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>                |

**23.2. 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.

W dniu 12 czerwca 2014 roku Grupa przyjęła uchwałę dotyczącą kolejnego wcześniejszego wykupu części obligacji serii G o wartości nominalnej wynoszącej 7 000 tys. PLN. Wykup miał miejsce w dniu 15 lipca 2014 roku. Wykup związany jest z zamiarem zwolnienia z hipoteki części gruntu posiadanego przez spółkę ROBYG Morena Sp. z o.o., która jest jednostką zależną Spółki.

**Obligacje serii J**

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

Ponadto, w lutym 2014 roku 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.

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

### **23.3. TRANSAKcje ZAMIANy STÓP PROCENTOWYCH (SWAP)**

W dniu 28 sierpnia 2014 roku, Spółka zawarła transakcję zamiany stóp procentowych („SWAP”) z mBank S.A. na podstawie której spłaty odsetek liczonych na podstawie zmiennej stopy procentowej WIBOR 6M zostaną zamienione na spłaty odsetek liczonych na podstawie stałej stopy procentowej w wysokości 2,5050%. Transakcja SWAP została zawarta na okres od dnia 1 września 2014 roku do dnia 3 września 2018 roku. Wartość nominalna transakcji SWAP wynosi 45 000 tys. PLN.

W dniu 5 września 2014 roku, Spółka zawarła kolejną transakcję SWAP z mBank S.A. na podstawie której spłaty odsetek liczonych na podstawie zmiennej stopy procentowej WIBOR 6M zostaną zamienione na spłaty odsetek liczonych na podstawie stałej stopy procentowej w wysokości 2,4300%. Transakcja SWAP została zawarta na okres od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia 24 grudnia 2018 roku. Wartość nominalna transakcji SWAP wynosi 55 000 tys. PLN.

Celem powyższych transakcji SWAP jest zmniejszenie ryzyka niekorzystnych przyszłych zmian w stopach procentowych oraz ustabilizowanie kosztów finansowych związanych z obligacjami. Ze względu na fakt, że powyższe instrumenty zabezpieczające spełniają kryteria rachunkowości zabezpieczeń, wynik z ich wyceny (po odliczeniu podatku) został rozpoznany bezpośrednio w innych całkowitych dochodach Grupy w wysokości 776 tys. PLN w korespondencji z rozpoznaniem zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów finansowych w łącznej wysokości 958 tys. PLN (z czego 251 tys. PLN zostało sklasyfikowane jako zobowiązanie krótkoterminowe).

### **23.4. POZOSTALE**

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, iż może dojść do sytuacji, w której LBPOL może uzyskać wyłączną kontrolę nad Spółką. W dniu 28 marca 2014 roku, LBPOL uzyskała odpowiednią zgodę UOKiK. W dniu 27 czerwca 2014 roku, spółka Nanette Real Estate Group N.V. („Nanette”) oraz LBPOL podpisały umowę w sprawie rozwiązania porozumienia o wykonywaniu wspólnej kontroli nad ROBYG S.A. W efekcie, ze względu na jej uprawnienia przyznane Statutem Spółki do powoływania i odwoływania czterech członków Rady Nadzorczej Spółki oraz ze względu na fakt, że posiada ona 43,46% głosów w łącznej liczbie głosów i w kapitale zakładowym Spółki, LBPOL uzyskała wyłączną kontrolę nad Spółką.

W styczniu, czerwcu i wrześniu 2014 roku Grupa podpisywała aneksy do umowy przedwstępnej na zakup gruntu zawartej przez spółkę ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. Kolejny aneks został podpisany w tym zakresie przez spółkę ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. po dniu bilansowym, jak to opisano w Nocie 24 niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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 16.

W dniu 11 czerwca 2014 roku spółka ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o. zawarła warunkową umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie w dzielnicy Żoliborz. Łączna cena zakupu netto wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej wyniosła 9 891 tys. PLN. Ostateczna umowa nabycia została podpisana w dniu 25 lipca 2014 roku.

**GRUPA ROBYG S.A.**  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

W dniu 1 sierpnia 2014 roku spółka ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. zawarła umowę nabycia nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie w dzielnicy Mokotów. Łączna cena zakupu netto wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej wyniosła 68 500 tys. PLN.

W dniu 2 lipca 2014 roku Zarząd Spółki otrzymał oświadczenie od Pana Yosef Cimer w sprawie rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki. Jednocześnie, w dniu 2 lipca 2014 roku, Spółka otrzymała oświadczenie od akcjonariusza większościowego, tj. LBPOL William II S.á.r.l. o powołaniu Pani Genevieve Cheng na członka Rady Nadzorczej Spółki na obecną trzyletnią kadencję.

W dniu 18 września 2014 roku, Spółka zawarła umowę o wspólnym przedsięwzięciu ze spółką NCRE II Investments Ltd („NCRE II”) dotyczącą projektu Green Mokotów Residence realizowanego przez spółkę ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. („RMI”). Jednocześnie, Spółka i NCRE II podpisały warunkową umowę sprzedaży dotyczącą sprzedaży przez Spółkę na rzecz NCRE II 49% udziałów w RMI w związku z inwestycją NCRE II w RMI w formie pożyczki i inwestycji w łącznej kwocie 40 000 tys. PLN. Umowa wspólnego przedsięwzięcia oraz powyższe transakcje zostały zawarte pod warunkiem zawieszającym uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na utworzenie wspólnego przedsięwzięcia. Na dzień 30 września 2014 roku, transakcje te nie zostały zawarte. Grupa uzyskała wyżej wspomnianą zgodę po dacie bilansowej, co zostało opisane w Nocie 24.

## **24. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM**

W okresie od 30 września 2014 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wystąpiły następujące istotne zdarzenia:

W dniu 1 października 2014 roku, gwarancje w wysokości do 500 tys. PLN zostały udzielone przez spółkę ROBYG S.A. w celu zabezpieczenia zobowiązań handlowych związanych z projektami deweloperskimi Grupy.

W dniu 10 października 2014 roku, gwarancje w wysokości do 1 650 tys. PLN zostały udzielone przez spółkę ROBYG Construction Sp. z o.o. w celu zabezpieczenia zobowiązań handlowych związanych z projektami deweloperskimi Grupy.

W dniu 29 października 2014 roku, Spółka wyemitowała w ramach oferty prywatnej obligacje serii L o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 60 000 tys. PLN w ramach programu emisji obligacji o wartości 100 000 tys. PLN. Ostateczny termin wykupu obligacji został ustalony na 29 października 2018 roku. Obligacje oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej, a odsetki będą wypłacane w okresach 6-miesięcznych. Obligacje są niezabezpieczone. Warunki emisji obligacji także określają warunki, które muszą zostać spełnione przez Grupę i które różnią się nieznacznie od warunków dotyczących innych emisji obligacji Spółki. Główna zmiana dotyczy ustalenia maksymalnego poziomu wskaźnika zadłużenia netto na poziomie 1,1 oraz uwzględnienia przy jego obliczaniu środków znajdujących się na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych, prowadzonych zgodnie z ustawą deweloperską, do poziomu 50 000 tys. PLN.

W dniu 30 października 2014 roku, Zarząd Spółki otrzymał oświadczenie od Pana Mark H. Newman o rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 4 listopada 2014 roku, Spółka otrzymała oświadczenie od akcjonariusza większościowego tj. LBPOL William II S.á.r.l. o powołaniu Pana Michaela Tsoulies do Rady Nadzorczej Spółki na obecną trzyletnią kadencję.

**GRUPA ROBYG S.A.**  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku  
Wybrane dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

W dniu 21 października 2014 roku, ustanowiona została hipoteka do maksymalnej sumy zabezpieczenia wynoszącej 52 500 tys. PLN na podstawie oświadczenia spółki ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. złożonego w formie aktu notarialnego w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu wyemitowanych 350 000 obligacji serii J Spółki o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 100,00 PLN każda. Hipoteka ta została ustanowiona w celu zwolnienia dotychczasowego przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu Obligacji Serii J, tj. hipoteki ustanowionej na nieruchomości spółki Królewski Park Sp. z o.o.

W dniu 4 listopada 2014 roku, Grupa podpisała aneks do umowy przedwstępnej podpisanej przez spółkę ROBYG Wola Investment Sp. z o.o., zgodnie z którym, umowa przyrzeczona zostanie podpisana do dnia 15 stycznia 2015 roku.

W dniu 14 października 2014 roku, Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki Wilanów Office Center Sp. z o.o. („WOC”) przyjęło uchwałę dotyczącą podwyższenia kapitału zakładowego o 7 950 tys. PLN, tj. z kwoty 50 tys. PLN do kwoty 8 000 tys. PLN tworząc 159 000 nowych udziałów, które zostały objęte w następujący sposób:

- Spółka ROBYG S.A. objęła 158 999 nowych udziałów za wkład pieniężny w wysokości 7.949.950,00 PLN,
- Spółka Wildetio Limited objęła 1 nowy udział za wkład pieniężny w wysokości 1.205.995,76 PLN.

Zwiększenie kapitału zakładowego WOC zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy w dniu 6 listopada 2014 roku.

W dniu 5 listopada 2014 roku, Spółka otrzymała decyzję Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów dotyczącą zgody na utworzenie wspólnego przedsięwzięcia (joint-venture) z NCRE II Investments Limited w formie ROBYG Mokotów Investments Sp. z o.o. („RMI”), opisanego w Nocie 23.4. Jednakże, biorąc pod uwagę zapisy umowy wspólnego przedsięwzięcia, Spółka kontroluje RMI, więc w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy RMI będzie konsolidowane metodą pełną.

W dniu 5 listopada 2014, spółka zależna Spółki zawarła przedwstępną umowę kupna praw własności do działek znajdujących się w Gdańsku, w dzielnicy Piecki-Migowo, o łącznej wielkości około 1,99 hektara. Umowa przyrzeczona sprzedaży ww. działek zawarta zostanie do dnia 5 czerwca 2015. Cena netto zakupu ustalona została na 13 400 tys. PLN.


W dniu 13 listopada 2014 roku Spółka nabyła cztery jednostki zależne: Barium Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA (z kapitałem zakładowym 50 tys. PLN), Barium Sp. z o.o. (z kapitałem zakładowym 5 tys. PLN), Selenium Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA (z kapitałem zakładowym 50 tys. PLN) oraz Selenium Sp. z o.o. (z kapitałem zakładowym 5 tys. PLN).

**GRUPA ROBYG S.A.**  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 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, 13 listopada 2014 roku.



---

Zbigniew Wojciech Okoński

*Prezes Zarządu*



---

Eyal Keltsh

*Wiceprezes Zarządu*



---

Artur Cegjarz

*Wiceprezes Zarządu*



*ROBYG S.A.*

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2014 ROKU  
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

**ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

---

|  |    |
|--|----|
| ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....   | 43 |
| ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....  | 44 |
| ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH.....   | 45 |
| ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....  | 46 |
| ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....  | 47 |
| ZASADY RACHUNKOWOŚCI ORAZ POZOSTAŁE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....   | 48 |
| 1. Informacje ogólne .....   | 48 |
| 2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....  | 48 |
| 3. Skład Zarządu Spółki .....  | 48 |
| 4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....  | 48 |
| 5. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....   | 48 |
| 6. Istotne zasady rachunkowości .....  | 49 |
| 7. Istotne zdarzenia mające miejsce w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku, w tym zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe spółki ..... | 49 |
| 8. Sezonowość działalności.....  | 50 |
| 9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....   | 50 |
| 10. Udzielone gwarancje i poręczenia.....  | 50 |
| 11. Zysk przypadający na jedną akcję .....   | 51 |
| 12. Pozostałe aktywa finansowe.....  | 52 |
| 13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....  | 52 |
| 14. Rezerwy .....  | 53 |
| 15. Informacje dotyczące emisji i spłaty obligacji i weksli .....  | 53 |
| 16. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....  | 53 |
| 17. Istotne zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....   | 55 |

---

Wybrane dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 48 do 56 stanowią jego integralną część.

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku

|   | <i>Nota</i> | <i>9 miesięcy<br/>zakończonych<br/>30 września<br/>2014 roku<br/>(niezbadane)</i> | <i>3 miesiące<br/>zakończone<br/>30 września<br/>2014 roku<br/>(niezbadane)</i> | <i>9 miesięcy<br/>zakończonych<br/>30 września<br/>2013 roku<br/>(niezbadane)</i> | <i>3 miesiące<br/>zakończone<br/>30 września<br/>2013 roku<br/>(niezbadane)</i> |
|---|-------------|---|---|---|---|
| Przychody z podstawowej działalności operacyjnej          |             | 47 045  | 26 742  | 92 545  | 40 223  |
| Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej         |             | (30 783)  | (17 706)  | (78 881)  | (35 103)  |
| <b>Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej</b> |             | <b>16 262</b>   | <b>9 036</b>  | <b>13 664</b>   | <b>5 120</b>  |
| Pozostałe przychody                                       |             | 161   | 134   | -   | -   |
| Koszty sprzedaży  |             | (456)   | (162)   | (465)   | (146)   |
| Koszty ogólnego zarządu                                   |             | (3 884)   | (1 423)   | (3 549)   | (1 063)   |
| Pozostałe koszty  | 14          | (2 878)   | (2 645)   | (24)  | (22)  |
| Zysk z działalności operacyjnej                           |             | 9 205   | 4 940   | 9 626   | 3 889   |
| Przychody finansowe                                       |             | 1 737   | 389   | 1 619   | 674   |
| Koszty finansowe  |             | (444)   | (69)  | (282)   | (105)   |
| Zysk brutto   |             | 10 498  | 5 260   | 10 963  | 4 458   |
| Podatek dochodowy   |             | (2 347)   | (735)   | (6 502)   | (1 462)   |
| Zysk netto  |             | 8 151   | 4 525   | 4 461   | 2 996   |
| <b>Inne całkowite dochody netto</b>                       |             | <b>(776)</b>  | <b>(776)</b>  | <b>-</b>  | <b>-</b>  |
| <b>Całkowity dochód za okres</b>                          |             | <b>7 375</b>  | <b>3 749</b>  | <b>4 461</b>  | <b>2 996</b>  |
| Zysk na jedną akcję:                                      |             |   |   |   |   |
| - podstawowy z zysku za okres                             | 11          | 0,03  | 0,02  | 0,02  | 0,01  |
| - rozwodniony z zysku za okres                            | 11          | 0,03  | 0,02  | 0,02  | 0,01  |

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI  
FINANSOWEJ**

na dzień 30 września 2014 roku

|   | Nota | 30 września 2014 roku<br>(niezbadane) | 31 grudnia 2013 roku |
|---|------|---------------------------------------|----------------------|
| <b>AKTYWA</b>   |      |                                       |                      |
| <b>Aktywa trwałe</b>  |      |                                       |                      |
| Rzeczowe aktywa trwałe  |      | 912                                   | 781                  |
| Wartości niematerialne  |      | 546                                   | 562                  |
| Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)   | 12   | 571 532                               | 552 858              |
|   |      | <b>572 990</b>                        | <b>554 201</b>       |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |      |                                       |                      |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności  |      | 20 487                                | 12 825               |
| Należności z tytułu podatku dochodowego   |      | 495                                   | 709                  |
| Pozostałe aktywa finansowe  | 12   | 148 883                               | 104 278              |
| Rozliczenia międzyokresowe  |      | 188                                   | 81                   |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  | 13   | 52 996                                | 125 205              |
|   |      | <b>223 049</b>                        | <b>243 098</b>       |
| <b>SUMA AKTYWÓW</b>   |      | <b>796 039</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  |      | 22 636                                | 36 228               |
|   |      | <b>521 257</b>                        | <b>533 774</b>       |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  |      |                                       |                      |
| Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe  | 15   | 217 693                               | 194 170              |
| Wycena instrumentów finansowych   |      | 707                                   | -                    |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  |      | 15 611                                | 13 445               |
|   |      | <b>234 011</b>                        | <b>207 615</b>       |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   |      |                                       |                      |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania  |      | 1 308                                 | 2 477                |
| Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i papierów dłużnych oraz pozostałych zobowiązań finansowych | 15   | 33 981                                | 51 289               |
| Wycena instrumentów finansowych   |      | 251                                   | -                    |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego   |      | -                                     | -                    |
| Rozliczenia międzyokresowe  |      | 48                                    | 19                   |
| Rezerwy   | 14   | 5 183                                 | 2 125                |
|   |      | <b>40 771</b>                         | <b>55 910</b>        |
| <b>Zobowiązania razem</b>   |      | <b>274 782</b>                        | <b>263 525</b>       |
| <b>SUMA PASYWÓW</b>   |      | <b>796 039</b>                        | <b>797 299</b>       |

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku

|   | Nota | 9 miesięcy<br>zakończonych<br>30 września<br>2014 roku<br>(niezbudane) | 3 miesiące<br>zakończone<br>30 września<br>2014 roku<br>(niezbudane) | 9 miesięcy<br>zakończonych<br>30 września<br>2013 roku<br>(niezbudane) | 3 miesiące<br>zakończone<br>30 września<br>2013 roku<br>(niezbudane) |
|---|------|--|--|--|--|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>   |      |  |  |  |  |
| Zysk brutto   |      | 10 498   | 5 260  | 10 963   | 4 458  |
| <b>Korekty o pozycje:</b>   |      |  |  |  |  |
| Amortyzacja   |      | 229  | 73   | 171  | 61   |
| (Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej   |      | 14 675   | 12 175   | 65 084   | 30 402   |
| Płatności w formie akcji własnych   |      | -  | -  | 399  | 129  |
| Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy   |      | (18 745)   | (15 000)   | (68 331)   | (31 876)   |
| Przychody z tytułu odsetek  |      | (19 539)   | (6 916)  | (19 801)   | (6 108)  |
| Koszty z tytułu odsetek   |      | 14 117   | 4 777  | 13 348   | 4 682  |
| Przychód z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych<br>(Zyski) /strata z tytułu różnic kursowych |      | (403)<br>(337)   | (113)<br>(337)   | (482)<br>-   | (224)<br>-   |
| Zmiana stanu należności   |      | (1 616)  | (2 400)  | (984)  | (1 009)  |
| Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek   |      | (1 169)  | 255  | (1 495)  | (48)   |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych   |      | 2 980  | 2 769  | 855  | (42)   |
| Pozostałe   |      | 142  | 151  | 324  | 24   |
| <b>Korekty zysku brutto razem</b>   |      | <b>(9 666)</b>   | <b>(4 566)</b>   | <b>(10 912)</b>  | <b>(4 009)</b>   |
| <b>Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej:</b>  |      |  |  |  |  |
| Podatek dochodowy zapłacony   |      | 33   | (46)   | (1 571)  | (955)  |
| Dywidendy, zaliczki na dywidendy i zaliczki na poczet przyszłych zysków otrzymane                       |      | 11 699   | 6 699  | 75 822   | 36 555   |
| Otrzymane spłaty udzielonych pożyczek – kapitał   |      | 60 327   | 29 673   | 53 455   | 15 760   |
| Otrzymane odsetki od udzielonych pożyczek   |      | 527  | 527  | 491  | 45   |
| Udzielenie pożyczek   |      | (103 181)  | (35 778)   | (60 721)   | (23 235)   |
| Wejście w prawa wierzyciela poprzez jego spłacenie  |      | (14 975)   | (14 975)   | -  | -  |
| Pozostałe   |      | 414  | 67   | 107  | (517)  |
| <b>Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej razem</b>   |      | <b>(45 156)</b>  | <b>(13 833)</b>  | <b>67 583</b>  | <b>27 653</b>  |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>  |      | <b>(44 324)</b>  | <b>(13 139)</b>  | <b>67 634</b>  | <b>28 102</b>  |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                                       |      |  |  |  |  |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych  |      | (352)  | (345)  | (169)  | (9)  |
| Wpływy ze sprzedaży inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych                            |      | -  | -  | -  | -  |
| Płatności z tytułu nabycia inwestycji w jednostkach zależnych oraz współkontrolowanych                  |      | (66)   | (31)   | (107)  | (78)   |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>  |      | <b>(418)</b>   | <b>(376)</b>   | <b>(276)</b>   | <b>(87)</b>  |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>  |      |  |  |  |  |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego   |      | (160)  | (54)   | (100)  | (34)   |
| Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych  |      | 60 000   | -  | 145 000  | 50 000   |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych   |      | (55 000)   | (7 000)  | (107 781)  | (42 751)   |
| Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów  |      | 2 597  | -  | 45 074   | -  |
| Spłata kredytów   |      | (2 597)  | -  | (45 074)   | (9 991)  |
| Wpływy z tytułu emisji akcji  |      | 1 075  | -  | 2 095  | -  |
| Dywidendy zapłacone   |      | (20 967)   | -  | (20 678)   | -  |
| Odsetki i prowizje zapłacone  |      | (12 415)   | (3 216)  | (12 357)   | (4 478)  |
| Zapłata kaucji stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu  |      | -  | -  | -  | -  |
| Zwrot kaucji stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu  |      | 8 033  | -  | 494  | 1  |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>   |      | <b>(19 434)</b>  | <b>(10 270)</b>  | <b>6 673</b>   | <b>(7 253)</b>   |
| Zwiększenie/(Zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów                           |      | (64 176)   | (23 785)   | 74 031   | 20 762   |
| Dodatnie/Ujemne różnice kursowe netto   |      | -  | -  | -  | -  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>  | 13   | <b>117 172</b>   | <b>76 781</b>  | <b>49 046</b>  | <b>102 315</b>   |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:</b>                                      | 13   | <b>52 996</b>  | <b>52 996</b>  | <b>123 077</b>   | <b>123 077</b>   |
| o ograniczonej możliwości dysponowania  |      | -  | -  | -  | -  |

Wybrane dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 48 do 56 stanowią jego integralną część.

**ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM  
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku (niezbadane)**

| Nota                                  | Kapitał zakładowy | Nadwyżka ze sprzedaży<br>akcji powyżej ich wartości<br>nominalnej | Zyski zatrzymane | Kapitał własny ogółem |
|---------------------------------------|-------------------|---|------------------|-----------------------|
| <b>Na dzień 1 stycznia 2014 roku</b>  | <b>26 052</b>     | <b>471 494</b>  | <b>36 228</b>    | <b>533 774</b>        |
| Zysk netto za okres                   | -                 | -   | 8 151            | 8 151                 |
| Inne całkowite dochody                | -                 | -   | (776)            | (776)                 |
| <b>Całkowity dochód za okres</b>      | -                 | -   | <b>7 375</b>     | <b>7 375</b>          |
| Podwyższenie kapitału zakładowego     | 157               | 918   | -                | 1 075                 |
| Płatności w formie akcji własnych     | -                 | -   | -                | -                     |
| Dywidendy zapłacone                   | -                 | -   | (20 967)         | (20 967)              |
| <b>Na dzień 30 września 2014 roku</b> | <b>26 209</b>     | <b>472 412</b>  | <b>22 636</b>    | <b>521 257</b>        |
| <b>Na dzień 1 lipca 2014 roku</b>     | <b>26 209</b>     | <b>472 412</b>  | <b>18 887</b>    | <b>517 508</b>        |
| Zysk netto za okres                   | -                 | -   | 4 525            | 4 525                 |
| Inne całkowite dochody                | -                 | -   | (776)            | (776)                 |
| <b>Całkowity dochód za okres</b>      | -                 | -   | <b>3 749</b>     | <b>3 749</b>          |
| Podwyższenie kapitału zakładowego     | -                 | -   | -                | -                     |
| Płatności w formie akcji własnych     | -                 | -   | -                | -                     |
| Dywidendy zapłacone                   | -                 | -   | -                | -                     |
| <b>Na dzień 30 września 2014 roku</b> | <b>26 209</b>     | <b>472 412</b>  | <b>22 636</b>    | <b>521 257</b>        |

Wybrane dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 48 do 56 stanowią jego integralną część.

**ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM  
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2013 roku (niezbadane)**

| Nota                                  | Kapitał zakładowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Zyski zatrzymane | Kapitał własny ogółem |
|---------------------------------------|-------------------|---|------------------|-----------------------|
| <b>Na dzień 1 stycznia 2013 roku</b>  | <b>25 794</b>     | <b>469 657</b>  | <b>27 537</b>    | <b>522 988</b>        |
| Zysk netto za okres                   | -                 | -   | 4 461            | 4 461                 |
| <b>Całkowity dochód za okres</b>      | <b>-</b>          | <b>-</b>  | <b>4 461</b>     | <b>4 461</b>          |
| Podwyższenie kapitału zakładowego     | 258               | 1 837   | -                | 2 095                 |
| Płatności w formie akcji własnych     | -                 | -   | 673              | 673                   |
| Dywidendy zapłacone                   | -                 | -   | (20 678)         | (20 678)              |
| <b>Na dzień 30 września 2013 roku</b> | <b>26 052</b>     | <b>471 494</b>  | <b>11 993</b>    | <b>509 539</b>        |
| <b>Na dzień 1 lipca 2013 roku</b>     | <b>25 848</b>     | <b>469 657</b>  | <b>8 768</b>     | <b>504 273</b>        |
| Zysk netto za okres                   | -                 | -   | 2 996            | 2 996                 |
| <b>Całkowity dochód za okres</b>      | <b>-</b>          | <b>-</b>  | <b>2 996</b>     | <b>2 996</b>          |
| Podwyższenie kapitału zakładowego     | 204               | 1 837   | -                | 2 041                 |
| Płatności w formie akcji własnych     | -                 | -   | 229              | 229                   |
| Dywidendy zapłacone                   | -                 | -   | -                | -                     |
| <b>Na dzień 30 września 2013 roku</b> | <b>26 052</b>     | <b>471 494</b>  | <b>11 993</b>    | <b>509 539</b>        |

Wybrane dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 48 do 56 stanowią jego integralną część.

## **ZASADY RACHUNKOWOŚCI ORAZ POZOSTAŁE NOTY OBJAŚNIAJĄCE**

### **1. INFORMACJE OGÓLNE**

Niniejsze śródroczne sprawozdanie finansowe spółki ROBYG S.A. („Spółka”) dotyczy okresu 9 miesięcy zakończonego 30 września 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 22 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG S.A. sporządzonego za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku.

### **2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Spółka sporządziła śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2014 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 13 listopada 2014 roku.

### **3. SKŁAD ZARZĄDU SPÓŁKI**

Na dzień 30 września 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 13 listopada 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”).



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

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 wyniki działalności 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 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 WRZEŚNIA 2014 ROKU, W TYM ZDARZENIA MAJĄCE WPLYW NA WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI**

Oprócz zdarzeń opisanych w Nocie 23 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG S.A. za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2014 roku, szczególnie istotne znaczenie z punktu widzenia Spółki miało uzyskanie przychodów w łącznej wysokości 18 745 tys. PLN z tytułu dywidend oraz zaliczek na dywidendy otrzymanych od spółek zależnych – ROBYG Construction Sp. z o.o. (w wysokości 1 245 tys. PLN), ROBYG City Apartments Sp. z o.o. (w wysokości 15 000 tys. PLN) oraz wspólnego przedsięwzięcia Spółki – ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. (w wysokości 2 500 tys. PLN). Przychody te częściowo zostały pomniejszone o koszty związane z odpisami aktualizującymi wartość udziałów

w ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. oraz ROBYG City Apartments Sp. z o.o. (dokonanymi w wyniku spadku wartości udziałów w tych spółkach wykazywanych w księgach rachunkowych ROBYG S.A. z uwagi na zadeklarowane dywidendy oraz zaliczki na dywidendy) wynoszące łącznie w analizowanym okresie 14 700 tys. PLN.

## **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 16 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG S.A. za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku.

## **10. UDZIELONE GWARANCJE I PORECZENIA**

Na dzień 30 września 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 202 782 tys. PLN w porównaniu do 239 382 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2013 roku. Zmiana wartości udzielonych gwarancji na dzień 30 września 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,
- wygaśnięcia gwarancji w wysokości 20 000 tys. PLN udzielonej na rzecz Banku Millennium S.A. związanej z kredytem uzyskanym przez spółkę ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. w wyniku całkowitej spłaty tego kredytu,
- zwiększenia z tytułu udzielenia gwarancji w wysokości 19 400 tys. PLN na rzecz Banku Zachodniego BZ WBK S.A. związanej z kredytem uzyskanym przez spółkę ROBYG Morena Sp. z o.o. w wyniku zawarcia nowej umowy kredytu,
- zwiększenia z tytułu udzielenia gwarancji w wysokości 22 000 tys. PLN na rzecz mBanku S.A. związanej z kredytem uzyskanym przez spółkę Królewski Park z o.o. w wyniku zawarcia nowej umowy kredytu,
- wygaśnięcia części gwarancji w wysokości 20 000 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 częściowej spłaty tego kredytu,
- wygaśnięcia części gwarancji w wysokości 6 000 tys. PLN udzielonej na rzecz mBanku S.A. związanej z kredytem uzyskanym przez spółkę ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., w wyniku częściowej spłaty tego kredytu.

Poza zmianami gwarancji udzielonych przez ROBYG S.A. opisanymi w Notach 11.3 i 19 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG S.A. sporządzonego za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 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.

Ostateczna wartość wynagrodzenia należnego Spółce z tytułu ustanawiania zabezpieczeń spłat zobowiązań jednostek powiązanych ze Spółką, w szczególności z tytułu udzielania poręczeń, uzależniona jest od faktycznego okresu obowiązywania poręczenia i w związku z tym kalkulowana, należna i fakturowana jest

na koniec tego okresu. Wynagrodzenie liczone jest w oparciu o kwotę poręczenia (dalej „Podstawa Wynagrodzenia”), przy czym w przypadku, gdy Podstawa Wynagrodzenia ulega zmianie, to wynagrodzenie od momentu zmiany Podstawy Wynagrodzenia liczone jest w oparciu o zmienioną kwotę Podstawy Wynagrodzenia. Wynagrodzenie uzależnione jest od okresu faktycznego obowiązywania poręczenia i wynosi ono:

- a) 0,50% (słownie: pół procenta) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres nie dłuższy niż 1 (słownie: jeden) rok,
- b) 0,75% (słownie: siedemdziesiąt pięć setnych procenta) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 1 (słownie: jeden) rok, lecz nie dłużej niż 2 (słownie: dwa) lata,
- c) 0,95% (słownie: dziewięćdziesiąt pięć setnych procenta) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 2 (słownie: dwa) lata, lecz nie dłużej niż 3 (słownie: trzy) lata,
- d) 1,20% (słownie: jeden i dwadzieścia setnych procenta) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 3 (słownie: trzy) lata, lecz nie dłużej niż 4 (słownie: cztery) lata,
- e) 1,50% (słownie: jeden i pół procent) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 4 (słownie: cztery) lata, lecz nie dłużej niż 5 (słownie: pięć) lat,
- f) 2,00% (słownie: dwa procent) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 5 (słownie: pięć) lat, lecz nie dłużej niż 6 (słownie: sześć) lat,
- g) 2,50% (słownie: dwa i pół procent) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 6 (słownie: sześć) lat, lecz nie dłużej niż 7 (słownie: siedem) lat,
- h) 3,00% (słownie: trzy procent) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 7 (słownie: siedem) lat, lecz nie dłużej niż 8 (słownie: osiem) lat,
- i) 3,50% (słownie: trzy i pół procent) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 8 (słownie: osiem) lat, lecz nie dłużej niż 9 (słownie: dziewięć) lat,
- j) 4,00% (słownie: cztery procent) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres dłuższy niż 9 (słownie: dziewięć) lat.

Całkowita kwota wynagrodzenia Spółki z tytułu ustanowienia zabezpieczeń spłaty kredytów, w szczególności z tytułu udzielenia poręczeń podmiotom powiązanim ze Spółką, należnego i zafakturowanego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2014 roku oraz za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 roku jest opisana w Nocie 16 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>9 miesięcy<br/>zakończonych 30<br/>września 2014<br/>roku<br/>(niezbadane)</i> | <i>3 miesiące<br/>zakończone<br/>30 września 2014<br/>roku<br/>(niezbadane)</i> | <i>9 miesięcy<br/>zakończonych 30<br/>września 2013<br/>roku<br/>(niezbadane)</i> | <i>3 miesiące<br/>zakończone<br/>30 września 2013<br/>roku<br/>(niezbadane)</i> |
|--|---|---|---|---|
| Zysk netto przyjęty do wyliczenia podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję               | 8 151   | 4 525   | 4 461   | 2 996   |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję | 262 051 744   | 262 092 000   | 258 858 535   | 259 945 195   |
| <b>Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję</b>   | <b>0,03</b>   | <b>0,02</b>   | <b>0,02</b>   | <b>0,01</b>   |

**ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

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

|   | <i>9 miesięcy<br/>zakończonych 30<br/>września 2014<br/>roku<br/>(niezbadane)</i> | <i>3 miesiące<br/>zakończone<br/>30 września 2014<br/>roku<br/>(niezbadane)</i> | <i>9 miesięcy<br/>zakończonych 30<br/>września 2013<br/>roku<br/>(niezbadane)</i> | <i>3 miesiące<br/>zakończone<br/>30 września 2013<br/>roku<br/>(niezbadane)</i> |
|---|---|---|---|---|
| Zysk netto przyjęty do wyliczenia rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję               | 8 151   | 4 525   | 4 461   | 2 996   |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję | 262 051 744   | 262 092 000   | 259 718 241   | 260 804 901   |
| <b>Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję</b>   | <b>0,03</b>   | <b>0,02</b>   | <b>0,02</b>   | <b>0,01</b>   |

**12. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE**

|   | <i>30 września 2014<br/>roku (niezbadane)</i> | <i>31 grudnia 2013<br/>roku</i> |
|---|---|---------------------------------|
| Pozyczki udzielone jednostkom powiązanym  | 460 240                                       | 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 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku) | 257 875                                       | 272 509                         |
| Należności z tytułu udzielonych gwarancji długoterminowych  | 2 300   | 2 566                           |
| <b>Razem pozostałe aktywa finansowe</b>   | <b>720 415</b>                                | <b>657 136</b>                  |
| - krótkoterminowe   | 148 883                                       | 104 278                         |
| - długoterminowe  | 571 532                                       | 552 858                         |

Całkowita kwota nowych pożyczek udzielonych przez Spółkę jednostkom powiązanym w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku wyniosła 104 181 tys. PLN, natomiast kwota główna spłaconych pożyczek wyniosła 60 328 tys. PLN. Odsetki narosłe od pożyczek w powyższym okresie wyniosły 21 040 tys. PLN, z czego odpisano kwotę 1 499 tys. PLN, natomiast wartość spłaconych odsetek wyniosła 527 tys. PLN.

Dodatkowo, Spółka wstąpiła w prawa Wildetio jako wierzyciela WOC z tytułu umów pożyczek, w wyniku transakcji opisanej w Nocie 18 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG S.A. za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2014 roku, w których Wildetio jest pożyczkodawcą a WOC pożyczkobiorcą, do wysokości wynikającej z wyżej wymienionych pożyczek, tj. 14 975 tys. PLN (nominał pożyczek wynosił 7 799 PLN a naliczone odsetki wynosiły łącznie 7 176 tys. PLN) będącej przedmiotem spłaty dokonanej przez Spółkę na rzecz Wildetio. Zysk z tytułu różnic kursowych odnośnie tych pożyczek wyniósł 337 tys. PLN.

Ponadto, na posiadanych przez Spółkę udziałach w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach (ROBYG Morena Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., ROBYG Kameralna 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., Królewski Park Sp. z o.o.) ustanowione były zastawy rejestrowe na rzecz banków finansujących inwestycje w poszczególnych spółkach celowych w związku z kredytami udzielonymi tym spółkom. Na dzień 30 września 2014 roku, wartość bilansowa udziałów wykazanych w księgach rachunkowych Spółki, na których ustanowiono zastawy rejestrowe wynosiła 5 635 tys. PLN.

**13. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY**

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

**ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

|   | 30 września 2014 roku<br>(niezbadane) | 31 grudnia 2013 roku | 30 września 2013 roku<br>(niezbadane) |
|---|---------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Środki pieniężne w banku i w kasie  | 329                                   | 413                  | 262                                   |
| Lokaty krótkoterminowe  | 52 667                                | 116 759              | 122 815                               |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, razem                                | <b>52 996</b>                         | <b>117 172</b>       | 123 077                               |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania - depozyty w bankach stanowiące zabezpieczenie kredytów bankowych | -                                     | 8 033                | -                                     |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, razem                                   | <b>52 996</b>                         | <b>125 205</b>       | 123 077                               |

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

#### 14. REZERWY

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku miał miejsce wzrost rezerw o 3 058 tys. PLN z poziomu 2 125 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2013 roku do poziomu 5 183 tys. PLN na dzień 30 września 2014 roku. Wzrost ten wynikał głównie z utworzenia rezerwy na koszty prawne związane z postępowaniem z EDR opisanym w Nocie 19.2. do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG S.A. za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2014 roku. Utworzenie tej rezerwy stanowi większość kwoty zaprezentowanej jako pozostałe koszty w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku.

#### 15. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI I SPŁATY OBLIGACJI I WEKSLI

Całkowite zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30 września 2014 roku wynosiły 250 530 tys. PLN (z czego kwotę 33 462 tys. PLN wykazano w ramach krótkoterminowych zobowiązań oprocentowanych) podczas gdy na dzień 31 grudnia 2013 roku zobowiązania z tytułu obligacji wyniosły PLN 243 828 tys. PLN (z czego kwotę 50 578 tys. PLN wykazano w ramach krótkoterminowych zobowiązań oprocentowanych). Jak przedstawiono szczegółowo w Nocie 23 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG sporządzonego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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 lipcu 2014 roku Grupa zakończyła wykup kolejnych 70 000 obligacji serii G o nominalnej wartości 7 000 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 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku odsetki narosłe od obligacji wyniosły 14 117 tys. PLN a odsetki i prowizje od obligacji zapłacone w tym okresie wyniosły 12 415 tys. PLN.

#### 16. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Szczegóły dotyczące transakcji z podmiotami powiązаныmi zawartych przez Spółkę w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku oraz na dzień 30 września 2014 roku były następujące:

| Podmiot powiązany   | Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych | Zakup od podmiotów powiązanych | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych | Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności od podmiotów powiązanych |
|---|---|--------------------------------|--|---|
| <b>Jednostki zależne:</b>   |   |                                |  |   |
| ROBYG Development I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.    | 1                                       | -                              | -  | -   |
| ROBYG Osiedle Zdrowa I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | 5                                       | -                              | -  | 3   |
| ROBYG City Apartments Sp. z o. o.                                     | 19                                      | -                              | -  | 15 023 (3)  |
| ROBYG Jabłoniowa Sp. z o. o.  | 5                                       | -                              | -  | 2   |
| ROBYG Morena Sp. z o. o.  | 984                                     | -                              | -  | 618   |

**ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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> |
|--|--|---------------------------------------|---|--|
| ROBYG Zarządzanie Sp. z o. o.          | 287  | 207                                   | 32  | 321  |
| ROBYG Marina Tower Sp. z o. o.         | 790 (2)  | -                                     | -   | 811  |
| ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o. o. | 32   | 11                                    | -   | 7  |
| Jagodno Estates Sp. z o. o.            | 8  | -                                     | -   | -  |
| ROBYG Construction Sp. z o. o.         | 4  | -                                     | -   | -  |
| Wilanów Office Center Sp. z o.o.       | 44   | 306                                   | 306   | 12   |
| ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.     | 958 (2)  | -                                     | -   | 803  |
| ROBYG Development 2 Sp. z o.o.         | 209 (2)  | -                                     | 12  | -  |
| ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.          | 551  | -                                     | -   | 425  |
| ROBYG Kameralna Sp. z o.o.             | 95   | -                                     | -   | 84   |
| ROBYG Property Sp. z o.o.              | 10   | -                                     | -   | 10   |
| ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.   | 7  | -                                     | -   | 8  |
| ROBYG Praga Investment Sp. z o.o.      | 3  | -                                     | -   | 4  |
| ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.    | 10   | -                                     | -   | 12   |
| <b>Jednostki wspólnikowane:</b>        |  |                                       |   |  |
| ROBYG Young City Sp. z o.o.            | 1 030  | -                                     | -   | 848  |
| ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.         | -  | -                                     | -   | 46 (4)   |
| ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.     | 60   | -                                     | -   | 6  |
| ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.    | 1 207  | -                                     | -   | 938  |
| Królewski Park Sp. z o.o.              | 293  | -                                     | -   | 353  |
| <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>6 622 (1)</b>                               | <b>524</b>                            | <b>350</b>  | <b>20 363</b>  |

(1) Przychody te obejmują przychody z tytułu refakturowania, skompensowane w sprawozdaniu finansowym Spółki z kosztami dotyczącymi tego refakturowania w łącznej wysokości 682 tys. PLN za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2014 roku.

(2) W ramach tych przychodów kwota 193 tys. PLN dotycząca ROBYG Development 2 Sp. z o.o., kwota 82 tys. dotycząca ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. i kwota 67 tys. dotycząca ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. dotyczą wynagrodzenia wypłaconego przez te podmioty na rzecz ROBYG S.A. z tytułu udzielenia gwarancji stanowiących zabezpieczenie spłaty kredytów bankowych udzielonych przez banki tym spółkom celowym; przychody te pomniejszono o kwoty uwzględnione w wartości udziałów, odzwierciedlające wycenę tych gwarancji.

(3) 15 000 tys. PLN z tej kwoty dotyczy zaliczki na poczet dywidendy, niezapłaconej na dzień 30 września 2014 roku, zadeklarowanej przez spółkę ROBYG City Apartments Sp. z o.o. na rzecz ROBYG S.A.

(4) Kwota 46 tys. PLN dotyczy zaliczki na poczet dywidendy, niezapłaconej na dzień 30 września 2014 roku, zadeklarowanej przez spółkę ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. na rzecz ROBYG S.A.

Szczegóły dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi zawartych przez Spółkę w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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.    | 100  | -                                     | -   | 3  |
| ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | 85   | -                                     | -   | 2 004 (3)  |
| ROBYG City Apartments Sp. z o. o.                                     | 83   | -                                     | -   | 7  |
| ROBYG Jabłoniowa Sp. z o. o.  | 83   | -                                     | -   | 7  |
| ROBYG Morena Sp. z o. o.  | 658  | -                                     | -   | 692  |
| ROBYG Zarządzanie Sp. z o. o.   | 57   | 170                                   | 70  | -  |
| ROBYG Marina Tower Sp. z o. o.  | 389  | -                                     | -   | 537  |
| ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o. o.                                | 27   | 11                                    | 4   | 17   |

**ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

| Podmiot powiązany  | Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych | Zakup od podmiotów powiązanych | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych | Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności od podmiotów powiązanych |
|--|---|--------------------------------|--|---|
| ROBYG Construction Sp. z o. o.   | 114                                     | -                              | -  | 4 000 (4)   |
| Wilanów Office Center Sp. z o.o.   | 17                                      | -                              | -  | -   |
| ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.   | 423                                     | -                              | -  | 255   |
| ROBYG Development 2 Sp. z o.o.   | 282 (2)                                 | -                              | -  | 29  |
| ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.  | 218                                     | -                              | -  | 153   |
| M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o. o. SK (poprzednia nazwa: ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.) | 48                                      | -                              | -  | -   |
| ROBYG Kameralna Sp. z o.o.   | -                                       | -                              | -  | -   |
| <b>Jednostki współkontrolowane:</b>  |   |                                |  |   |
| FORT Property Sp. z o.o.   | -                                       | -                              | -  | 3 000 (5)   |
| ROBYG Young City Sp. z o.o.  | 370 (2)                                 | -                              | -  | 312   |
| ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.   | 188                                     | -                              | -  | 48  |
| ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.  | 640                                     | -                              | -  | 1 077   |
| Królewski Park Sp. z o.o.  | -                                       | -                              | 2  | -   |
| ROBYG Wola Investment Sp. z o. o.  | -                                       | -                              | -  | 5   |
| <b>Akcjonariusze Spółki:</b>   |   |                                |  |   |
| Nanette Real Estate Group N.V.   | 9                                       | -                              | -  | -   |
| LBPOL William II S.A.R.L.  | 9                                       | -                              | -  | 12  |
| <b>Razem</b>   | <b>3 800 (1)</b>                        | <b>181</b>                     | <b>76</b>  | <b>12 158</b>   |

(1) Przychody te obejmują przychody z tytułu refakturowania, skompensowane w sprawozdaniu finansowym Spółki z kosztami dotyczącymi tego refakturowania w łącznej wysokości 607 tys. PLN za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 roku.

(2) W ramach tych przychodów kwota 71 tys. PLN dotycząca ROBYG Development 2 Sp. z o.o. i kwota 37 tys. dotycząca ROBYG Young City Sp. z o.o. dotyczą wynagrodzenia wypłaconego przez te podmioty na rzecz ROBYG S.A. z tytułu udzielenia gwarancji stanowiących zabezpieczenie spłaty kredytów bankowych udzielonych przez banki tym spółkom celowym; przychody te pomniejszono o kwoty uwzględnione w wartości udziałów, odzwierciedlające wycenę tych gwarancji.

(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. na rzecz ROBYG S.A.

(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. na rzecz ROBYG S.A.

(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. na rzecz ROBYG S.A.

Wynagrodzenia oraz akcje posiadane w kapitale zakładowym Spółki przez członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki, jak również szczegółowe informacje dotyczące warrantów subskrypcyjnych przyznanych członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki zostały zaprezentowane w Nocie 21 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG S.A. za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku.

Szczegółowe informacje dotyczące zmian w należnościach z tytułu pożyczek udzielonych na rzecz podmiotów powiązanych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku zostały przedstawione w Nocie 12 do niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

## 17. 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 wspólnym przedsięwzięciom w okresie od 30 września 2014 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego wyniosła 53 475 tys. PLN. W omawianym okresie, całkowita wartość spłat pożyczek i odsetek dokonanych przez jednostki zależne i współkontrolowane na rzecz ROBYG S.A. wyniosła 40 500 tys. PLN.

**ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

---

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej oraz zdarzeniami opisanymi w Nocie 24 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG S.A. za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 roku, nie miały miejsca żadne inne istotne zdarzenia następujące po 30 września 2014 roku aż do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego wymagające ujawnienia w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, 13 listopada 2014 roku



---

Zbigniew Wojciech Okoński

*Prezes Zarządu*



---

Eyal Keltsh

*Wiceprezes Zarządu*



---

Artur Ceglarz

*Wiceprezes Zarządu*