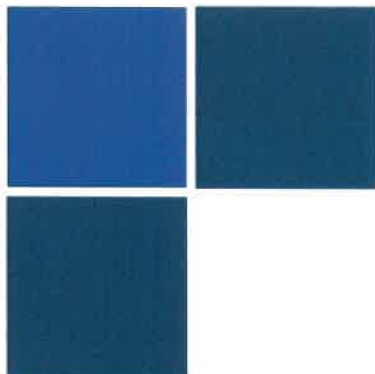


**ROBYG S.A.**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
I SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2014 ROKU**



**ROBYG S.A.**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU**

**WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

*ROBYG S.A.*  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

---

Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	3
Sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	4
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	5
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	6
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające .....	7
1. Informacje ogólne .....	7
2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	7
3. Skład Zarządu Spółki .....	7
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....	7
5. Inwestycje Spółki .....	7
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	12
7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego .....	13
8. Zmiany w polityce rachunkowości wynikające ze zmian obowiązujących standardów .....	13
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie .....	14
10. Istotne zasady rachunkowości .....	15
11. Segmenty operacyjne .....	28
12. Przychody i koszty .....	28
13. Podatek dochodowy .....	30
14. Zysk przypadający na jedną akcję .....	32
15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	32
16. Rzeczowe aktywa trwałe .....	32
17. Wartości niematerialne .....	34
18. Pozostałe aktywa .....	34
19. Płatności w formie akcji .....	44
20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	44
21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	45
22. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe .....	46
23. Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i inne papiery dłużne .....	48
24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania, rozliczenia międzyokresowe i rezerwy .....	54
25. Zobowiązania inwestycyjne .....	55
26. Zobowiązania warunkowe .....	55
27. Informacje o podmiotach powiązanych .....	58
28. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych .....	62
29. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	62
30. Instrumenty finansowe .....	64
31. Zarządzanie kapitałem .....	66
32. Struktura zatrudnienia .....	67
33. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	67

## SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	12.1	76 058	119 381
<b>Przychody z podstawowej działalności operacyjnej</b>		<b>76 058</b>	<b>119 381</b>
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	12.2	(39 676)	(78 002)
<b>Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej</b>		<b>36 382</b>	<b>41 379</b>
Pozostałe przychody		161	24
Koszty sprzedaży	12.5	(599)	(431)
Koszty ogólnego zarządu	12.5	(6 019)	(4 500)
Pozostałe koszty	12.8	(5 227)	(2 218)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>24 698</b>	<b>34 254</b>
Przychody finansowe	12.3	2 280	2 444
Koszty finansowe	12.4	(378)	(362)
<b>Zysk brutto</b>		<b>26 600</b>	<b>36 336</b>
Podatek dochodowy	13	4 083	(7 692)
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>		<b>30 683</b>	<b>28 644</b>
<b>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:</b>			
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych	30.1	(2 190)	-
Podatek dochodowy dotyczący pozostałych całkowitych dochodów	30.1	415	-
<b>CAŁKOWITY DOCHÓD NETTO ZA OKRES</b>		<b>28 908</b>	<b>28 644</b>
Zysk na jedną akcję:			
– podstawowy z zysku za rok obrotowy	14	0,12	0,11
– rozwodniony z zysku za rok obrotowy	14	0,12	0,11

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2014 roku

	Nota	31 grudnia 2014 roku	31 grudnia 2013 roku
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	16	1 704	781
Wartości niematerialne	17	528	562
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	18.1	556 048	552 858
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13.3	-	-
		<b>558 280</b>	<b>554 201</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	25 413	12 825
Należności z tytułu podatku dochodowego		289	709
Pozostałe aktywa finansowe	18.1	147 842	104 278
Rozliczenia międzyokresowe	18.2	122	81
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	125 481	125 205
		<b>299 147</b>	<b>243 098</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>857 427</b>	<b>797 299</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	22.1	26 209	26 052
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	22.4	472 805	471 494
Zyski zatrzymane	22.5	46 299	36 228
		<b>545 313</b>	<b>533 774</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	23	242 131	194 170
Instrumenty pochodne	30.1	1 765	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	8 553	13 445
		<b>252 449</b>	<b>207 615</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24.1	3 322	2 477
Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i innych papierów dłużnych oraz pozostałych zobowiązań finansowych	23	48 308	51 289
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
Instrumenty pochodne	30.1	425	-
Rozliczenia międzyokresowe	24.2	69	19
Rezerwy	24.3	7 541	2 125
		<b>59 665</b>	<b>55 910</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>312 114</b>	<b>263 525</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>857 427</b>	<b>797 299</b>

**ROBYG S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

**SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
**za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku**

	Nota	31 grudnia 2014 roku	31 grudnia 2013 roku
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk brutto		26 600	36 336
<b>Korekty o pozycje:</b>			
Amortyzacja	12.6	297	240
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej		15 575	58 810
Efekt dyskonta	12.2	1 781	-
Płatności w formie akcji własnych	19	155	431
Przychody z tytułu dywidend, zaliczek na dywidendy i zaliczek na udział w zysku	12.1	(37 445)	(90 439)
Przychody z tytułu odsetek		(26 394)	(22 795)
Koszty z tytułu odsetek	12.2	19 433	17 957
Przychód z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	12.1	(519)	(621)
Niezrealizowane różnice kursowe		(611)	-
Zmniejszenie/(zwiększenie) stanu należności		(2 294)	(1 215)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		845	370
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		5 425	3 099
Pozostałe		107	550
<b>Korekty zysku brutto razem</b>		<b>(23 645)</b>	<b>(33 613)</b>
<b>Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej:</b>			
Podatek dochodowy zapłacony		-	(2 297)
Dywidendy i zaliczki na dywidendy otrzymane		26 745	92 439
Płatności za nabycie wierzytelności z tytułu pożyczek		-	-
Otrzymana spłata udzielonych pożyczek - kapitał		149 578	67 517
Otrzymane odsetki od udzielonych pożyczek		527	491
Udzielenie pożyczek		(161 538)	(120 026)
Płatność z tytułu wstąpienia w prawa wierzyciela z tytułu pożyczek	18.1	(14 975)	-
Pozostałe		497	107
<b>Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej razem</b>		<b>834</b>	<b>38 231</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>3 789</b>	<b>40 954</b>
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(1 195)	(460)
Zbycie inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach		6	115
Płatności z tytułu nabycia/zwiększenia inwestycji w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych	18.1	(8 370)	(278)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(9 559)</b>	<b>(623)</b>
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Dywidendy wypłacone		(20 967)	(20 678)
Podwyższenie kapitału zakładowego		1 075	2 095
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(216)	(214)
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		120 000	180 000
Wypuk dłużnych papierów wartościowych		(75 000)	(107 781)
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		2 597	45 074
Spłata kredytów		(2 597)	(45 074)
Odsetki i prowizje zapłacone		(18 846)	(18 088)
Zwrot kaucji stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu		8 033	494
Wpłata depozytu stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu/obligacji		-	(8 033)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>14 079</b>	<b>27 795</b>
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		8 309	68 126
Różnice kursowe netto		-	-
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	21	<b>117 172</b>	<b>49 046</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>	21	<b>125 481</b>	<b>117 172</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 69 stanowią jego integralną część.

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

	Nota	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	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	-	-	-	28 644	28 644
<b>Calkowity dochód za okres</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28 644</b>	<b>28 644</b>
Emisja akcji	22	258	1 837	-	2 095
Płatności w formie akcji własnych	19	-	-	725	725
Wypłata dywidendy	15	-	-	(20 678)	(20 678)
<b>Na dzień 31 grudnia 2013 roku</b>		<b>26 052</b>	<b>471 494</b>	<b>36 228</b>	<b>533 774</b>
<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	-	-	-	30 683	30 683
Inne całkowite dochody	-	-	-	(1 775)	(1 775)
<b>Calkowity dochód za okres</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28 908</b>	<b>28 908</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego	22	157	918	-	1 075
Podatek dotyczący pozycji rozliczonych w poprzednich okresach w kapitale	-	-	393	-	393
Płatności w formie akcji własnych	19	-	-	2 130	2 130
Wypłata dywidendy	15	-	-	(20 967)	(20 967)
<b>Na dzień 31 grudnia 2014 roku</b>		<b>26 209</b>	<b>472 805</b>	<b>46 299</b>	<b>545 313</b>

## **ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE**

### **1. Informacje ogólne**

Sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. („Spółka”, „Jednostka”) obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku.

Spółka została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 14 marca 2007 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (02-7972), al. Rzeczypospolitej 1.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, 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 jej działania jest:

1. Działalność holdingów (PKD 64, 20, Z,).
2. Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70, 22, Z,).

Struktura akcjonariuszy Spółki została przedstawiona w Nocie 22 niniejszego sprawozdania finansowego.

### **2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 18 marca 2015 roku.

### **3. Skład Zarządu Spółki**

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku wchodził:

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

W ciągu okresu sprawozdawczego i do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

### **4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 18 marca 2015 roku.

### **5. Inwestycje Spółki**

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:



**ROBYG S.A.**  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

<i>Nazwa spółki</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Spółki (pośredni lub bezpośredni) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Udział procentowy Spółki (pośredni lub bezpośredni) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku</i>
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (1)	100,00 %
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (2)	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morena Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	75,00 %	75,00 %
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	75,00 % (3)	75,00 %
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (4)	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (5)	100,00 %
M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (6)	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (7)	100,00 %
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Organizowanie procesu sprzedaży lokali zbudowanych przez spółki Grupy.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność budowlana.	100,00 % (8)	100,00 %
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00%	100,00%
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
P-Administracja Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska, zarządzanie przestrzenią biurową i handlową, sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (9)	51,00 %
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
Jagodno Estates Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

**ROBYG S.A.**  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośredni lub bezpośredni) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2014 roku	Udział procentowy Spółki (pośredni lub bezpośredni) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku
Buforowa Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (10)	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 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.)	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 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.)	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (13)	100,00 %
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.)	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (14)	100,00 %
ROBYG Property Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (15)	n/d
ROBYG Praga Investment Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (16)	n/d
ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (17)	n/d
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (18)	n/d
SELENIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (19)	n/d
SELENIUM Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (20)	n/d
BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (21)	n/d
BARIUM Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (22)	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;

**ROBYG S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

- (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 Spółkę w II kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 5 tys. PLN;
- (16) spółka ta została utworzona przez Spółkę w II kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 5 tys. PLN;
- (17) spółka ta została utworzona przez Spółkę w III kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 10 tys. PLN;
- (18) spółka ta została utworzona przez Spółkę w III kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 5 tys. PLN. W III kwartale 2014 roku Spółka podpisała przedwstępny warunkową umowę sprzedaży 49% udziałów spółce NCRE II Investments Ltd. Warunek wymieniony w rzeczony umowie przedwstępnej (którym było uzyskanie zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na utworzenie przez Spółkę z NCRE II Investments Ltd w ramach spółki ROBYG Mokołów Investment Sp. z o.o. wspólnego przedsięwzięcia) został spełniony w dniu 5 listopada 2014 roku i mimo, że umowa ostateczna sprzedaży nie została do dnia niniejszego sprawozdania zawarta, Spółka uznaje kontrolę w odniesieniu do 51% udziałów w ROBYG Mokołów Investment Sp. z o.o. Szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 18 do niniejszego sprawozdania finansowego;
- (19) spółka ta została kupiona przez Spółkę w IV kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN. ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,99% udziałów bezpośrednio oraz 0,01% pośrednio poprzez SELENIUM Sp. z o.o. Szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 18 do niniejszego sprawozdania finansowego;
- (20) spółka ta została kupiona przez Spółkę w IV kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 5 tys. PLN. Szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 18 do niniejszego sprawozdania finansowego;
- (21) spółka ta została kupiona przez Spółkę w IV kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN. ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,90% udziałów bezpośrednio oraz 0,10% pośrednio poprzez BARIUM Sp. z o.o. Szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 18 do niniejszego sprawozdania finansowego;
- (22) spółka ta została kupiona przez Spółkę w IV kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 5 tys. PLN. Szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 18 do niniejszego sprawozdania finansowego.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku udział w liczbie głosów posiadanych przez Spółkę w spółkach zależnych odpowiada jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., ROBYG Park Sp. z o.o., ROBYG Morena Sp. z o.o., ROBYG City Apartments Sp. z o.o., ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., Jagodno Estates Sp. z o.o., Buforowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Development 2 Sp. z o.o., M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., ROBYG Kameralna Sp. z o.o., ROBYG Mokołów Investment Sp. z o.o., ROBYG Praga Investment Sp. z o.o., ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o., są wszystkie spółkami celowymi („SPV”), zawiązanymi lub zakupionymi w celu realizacji projektów deweloperskich w Polsce. Każda spółka celowa została utworzona na potrzeby realizacji odrębnego projektu deweloperskiego.

Wilanów Office Center Sp. z o.o. to spółka celowa, która realizuje projekt deweloperski, w ramach którego oferowane są lokale biurowe, komercyjne oraz mieszkalne.

ROBYG Construction Poland Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o., ROBYG Development 1 Sp. z o.o., OVERKAM 7 QUBE Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o., ROBYG Business Park Sp. z o.o., 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.), ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o. są wszystkie spółkami holdingowymi. SELENIUM Sp. z o.o., BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. and BARIUM Sp. z o.o. zostały nabyte, aby zostać spółkami holdingowymi. SELENIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. została nabyta, aby zostać spółką zajmującą się działalnością finansową na rzecz spółek Grupy oraz wspólnych przedsięwzięć Grupy.

ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. jest spółką świadczącą usługi zarządzania projektami oraz inne usługi pomocnicze głównie na rzecz spółek celowych tworzących Grupę ROBYG S.A., na rzecz wspólnych przedsięwzięć Grupy oraz innych podmiotów.

ROBYG Construction Sp. z o.o. jest spółką świadczącą usługi budowlane na rzecz spółek celowych tworzących Grupę ROBYG S.A. oraz na rzecz wspólnych przedsięwzięć Grupy.

*ROBYG S.A.*  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. jest spółką organizującą proces sprzedaży mieszkań budowanych przez spółki Grupy ROBYG S.A. oraz wspólne przedsięwzięcia Grupy.

P-Administracja Sp. z o.o. została utworzona w celu zarządzania i administrowania nieruchomościami wybudowanymi przez spółki Grupy oraz wspólne przedsięwzięcia Grupy.

ROBYG Property Sp. z o.o. została utworzona w celu świadczenia usług w zakresie wynajmowania nieruchomości.

Wszystkie podmioty wchodzące w skład Grupy zostały związane na czas nieoznaczony.

Szczegółowe informacje na temat wspólnych przedsięwzięć Spółki na dzień 31 grudnia 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 Spółki (pośredni lub bezpośredni) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Udział procentowy Spółki (pośredni lub bezpośredni) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku</i>
Królewski Park Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00% (1)	51,00%
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	50,00 % (2)	50,00 %
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 % (3)	50,00 %
FORT Property Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	51,00 % (4)	51,00 %
ROBYG Young City Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (5)	51,00 %
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (6)	51,00 %
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (7)	51,00 %

- (1) jednostka współkontrolowana przez Spółkę i NCRE Investments Ltd., ROBYG S.A. posiada w tej spółce 51,00% udziałów pośrednio poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.;
- (2) jednostka współkontrolowana przez Spółkę i Wildetio Limited;
- (3) jednostka współkontrolowana przez Spółkę i Wildetio Limited; udział pośredni poprzez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.;
- (4) jednostka współkontrolowana przez Spółkę i NCRE Investments Ltd.;
- (5) jednostka współkontrolowana przez Spółkę i NCRE Investments Ltd.; udział pośredni poprzez FORT Property Sp. z o.o.;
- (6) jednostka współkontrolowana przez Spółkę i NCRE Investments Ltd.;
- (7) jednostka współkontrolowana przez Spółkę i NCRE Investments Ltd.;

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku, udział procentowy Spółki w liczbie głosów w jednostkach współkontrolowanych odpowiada udziałowi procentowemu Spółki w kapitale zakładowym tych jednostek.

ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., ROBYG Young City Sp. z o.o., ROBYG Wola Investment Sp. z o.o., Królewski Park Sp. z o.o. są wszystkie wspólnymi przedsięwzięciami („JV”) zawiązanymi lub zakupionymi w celu realizacji projektów deweloperskich w Polsce. Każde wspólne przedsięwzięcie zostało utworzone na potrzeby realizacji odrębnego projektu deweloperskiego.

ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., FORT Property Sp. z o.o. są spółkami holdingowymi.

Szczegóły dotyczące nabycia udziałów w jednostkach zależnych zostały zaprezentowane w nocie 18.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

## **6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach**

### **6.1. Profesjonalny osąd**

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

#### *Klasyfikacja umów leasingowych*

Spółka dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i pożytki z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

#### *Odpisy aktualizujące wartość składników majątku*

Spółka przeprowadza testy na utratę wartości poszczególnych składników długoterminowych aktywów finansowych. Długoterminowe aktywa finansowe Spółki obejmują przede wszystkim udziały w spółkach celowych realizujących poszczególne projekty deweloperskie. Istotą funkcjonowania spółek celowych jest realizacja konkretnej inwestycji deweloperskiej. Całość przychodów i generowanych przez te spółki zysków jest rezultatem realizacji danego projektu deweloperskiego i ma bezpośrednie przełożenie na wartość udziałów w danej spółce celowej wykazywanych w sprawozdaniu finansowym Spółki. Dlatego też wypłata dywidendy przez spółkę celową oznacza z punktu widzenia Spółki realizację zysków z danego projektu deweloperskiego (w postaci przychodów finansowych z dywidend), ale może skutkować jednocześnie zmniejszeniem wartości udziałów w danej spółce celowej wykazywanych w sprawozdaniu finansowym Spółki. Odpisy z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach dokonane w 2014 roku wyniosły łącznie 15 600 tys. PLN i dokonane zostały przez Spółkę w wyniku spadku wartości odzyskiwalnej udziałów w tych jednostkach zależnych i współkontrolowanych poniżej wartości wykazywanych w księgach rachunkowych ROBYG S.A. z uwagi na dywidendy, zaliczki na dywidendy oraz zaliczki na udział w zysku zadeklarowane przez te spółki w łącznej wysokości 37 445 tys. PLN.

#### *Odpisy aktualizujące wartość pożyczek*

W 2012 roku Spółka dokonała odpisu aktualizującego w wysokości 6 000 tys. PLN w odniesieniu do pożyczki udzielonej dla swojej jednostki zależnej – Jagodno Estates Sp. z o.o. W ramach kwoty dokonanego odpisu 2 191 tys. PLN odnosiło się do kapitału pożyczki, zaś 3 809 tys. PLN odnosiło się do całkowitego salda naliczonych a niezapłaconych na 31 grudnia 2012 roku odsetek. Odpis został w całości ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Spółki za 2012 rok. Odpis ten spowodowany został spadkiem wartości gruntu posiadanego przez Jagodno Estates Sp. z o.o. do wartości 23 000 tys. PLN, który to spadek miał miejsce w 2012 roku. Z racji tego, że wartość odzyskiwalna pożyczek udzielonych przez Spółkę dla Jagodno Estates Sp. z o.o. zależy od wartości gruntu posiadanego przez tą jednostkę, Spółka zdecydowała się zrównać wartość wykazywanych w swoich księgach należności z tytułu pożyczek od Jagodno Estates Sp. z o.o. do wartości wspomnianego gruntu. Odpis we wspomnianej wyżej wysokości 6 000 tys. PLN został wyliczony jako różnica między całkowitą wartością pożyczki (kapitału i odsetek), na dzień 31 grudnia 2012 roku wynoszącej 29 000 tys. PLN, udzielonej przez Spółkę dla Jagodno Estates Sp. z o.o. a wartością gruntu wykazaną na ten dzień w księgach Jagodno Estates Sp. z o.o. (23 000 tys. PLN).

W 2013 i 2014 roku Spółka dokonała dalszych odpisów aktualizujących (w 2013 roku w łącznej wysokości 2 114 tys. PLN w 2014 roku w łącznej wysokości 2 019 tys. PLN) w odniesieniu do całkowitej wartości odsetek naliczonych w 2013 i 2014 roku od wspomnianej wyżej pożyczki udzielonej przez Spółkę dla Jagodno Estates Sp. z o.o. Odpis został w całości ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Spółki za 2013 i 2014 rok.

### **6.2. Niepewność szacunków**

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

#### *Stawki amortyzacyjne*

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

## **7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

### **7.1. Oświadczenie o zgodności**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości MSSF różnią się od MSSF UE. Spółka skorzystała z możliwości, występującej w przypadku stosowania Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez UE, zastosowania KIMSF 21 dopiero od okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku natomiast zmian do MSSF 2 oraz zmian do MSSF 3 będących częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2010-2012 od okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku.

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

### **7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego**

Walutą funkcjonalną Spółki i walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski.

## **8. Zmiany w polityce rachunkowości wynikające ze zmian obowiązujących standardów**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 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 36 *Utrata wartości aktywów: Ujawnienia wartości odzyskiwalnej w przypadku aktywów niefinansowych*,
- 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 Spółki.

## **9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie**

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowany dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- KIMSF 21 *Podatki i Opłaty* (opublikowany dnia 20 maja 2013 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 17 czerwca 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 *Plany określonych świadczeń: Składki pracowników* (opublikowane dnia 21 listopada 2013 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- *Poprawki do MSSF 2010-2012* (opublikowane dnia 12 grudnia 2013 roku) – niektóre poprawki mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre mają zastosowanie dla ewentualnych transakcji mających miejsce w dniu 1 lipca 2014 roku lub po tym dniu, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- *Poprawki do MSSF 2011-2013* (opublikowane dnia 12 grudnia 2013 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2015 roku lub później,
- MSSF 14 *Odroczone salda z regulowanej działalności* (opublikowany dnia 30 stycznia 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – decyzja dotycząca warunków wykonania poszczególnych kroków w celu zatwierdzenia standardu nie została jeszcze podjęta przez Europejską Grupę Doradcą ds. Sprawozdawczości Finansowej – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 11 *Rozliczanie transakcji nabycia udziałów we wspólnych działaniach* (opublikowane dnia 6 maja 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 *Doprecyzowanie dopuszczalnych metod amortyzacji* (opublikowane dnia 12 maja 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

- *MSSF 15 Przychody z umów z klientami* (opublikowany dnia 28 maja 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany do MSR 16 oraz MSR AS 41 Rolnictwo: Uprawy roślinne* (opublikowane dnia 30 czerwca 2014 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych* (opublikowane dnia 12 sierpnia 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany do MSSF 10 oraz MSR 28 Sprzedaż lub przekazanie aktywów pomiędzy inwestorem a spółką stowarzyszona lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowane dnia 11 września 2014 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później, w którym data wejścia w życie została wstępnie odroczone przez RMSR – decyzja dotycząca warunków wykonania poszczególnych kroków w celu zatwierdzenia zmiany nie została jeszcze podjęta przez Europejską Grupę Doradczą ds. Sprawozdawczości Finansowej – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Poprawki do MSSF 2012-2014* (opublikowane dnia 25 września 2014 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 28 Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie zwolnienia z konsolidacji* (opublikowane dnia 18 grudnia 2014 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany do MSR 1 Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji* (opublikowane dnia 18 grudnia 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

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

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych nowych standardów i zmian na sprawozdanie finansowe w okresie, od którego mają one zastosowanie.

## **10. Istotne zasady rachunkowości**

### **10.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej**

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.



Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2014 roku	31 grudnia 2013 roku
USD	3,5072	3,0120
EUR	4,2623	4,1472

## 10.2. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdadnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają zysk lub stratę w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący:

Typ	Okres
Środki transportu	<u>5</u> lat

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku danego okresu sprawozdawczego.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

Środki trwałe w budowie dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

## 10.3. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają rozpoznania dla kosztów prac rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Spółka ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest określony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub

oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o określonym okresie użytkowania ujmuje się w zysku lub stracie w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane testowi na utratę wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku danego okresu sprawozdawczego.

Podsumowanie zasad stosowanych w odniesieniu do wartości niematerialnych Spółki przedstawia się następująco:

		<i>Znak Towarowy</i>
Okres użytkowania	określony	
Wykorzystana metoda amortyzacji	7 lat metodą liniową	
Wewnętrznie wytworzone lub nabyte	Nabyte	
Test na utratę wartości	Coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.	

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych ze sprawozdania z sytuacji finansowej są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w zysku lub stracie w momencie ich usunięcia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

#### **10.4. Leasing**

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Spółkę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar sprawozdania z całkowitych dochodów.

Środki trwale użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu. W przypadkach uzasadnionej pewności uzyskania przez Spółkę prawa własności do zakończenia okresu leasingu, szacowanym okresem użytkowania jest okres użyteczności ekonomicznej danego składnika aktywów; w innych przypadkach, dany składnik aktywów jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: okres leasingu lub okres użyteczności ekonomicznej danego składnika aktywów.

Umowy leasingu, w przypadku których leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania leasingu.

#### **10.5. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych**

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmują się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po uwzględnieniu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmują się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

## **10.6. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach**

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Szczegóły dotyczące dokonanych przez Spółkę w roku zakończonych 31 grudnia 2014 roku odpisów aktualizujących wartość udziałów w jednostkach zależnych i we wspólnych przedsiębiorstwach w związku z dokonanymi przez te podmioty wypłatami dywidend, zaliczek na dywidendy i zaliczek na poczet udziałów w zyskach zostały zaprezentowane w Nocie 6.1.

## **10.7. Aktywa finansowe**

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Pożyczki i należności,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to notowane na aktywnym rynku aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Spółka zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu, inne niż:

- wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,

- wyznaczone jako dostępne do sprzedaży,
- spełniające definicję pożyczek i należności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Składnikiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy jest składnik spełniający jeden z poniższych warunków:

- a) jest klasyfikowany jako przeznaczony do obrotu. Składniki aktywów finansowych kwalifikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeśli są:
  - nabyte głównie w celu sprzedaży w krótkim terminie,
  - częścią portfela określonych instrumentów finansowych zarządzanych łącznie i co do których istnieje prawdopodobieństwo uzyskania zysku w krótkim terminie,
  - instrumentami pochodnymi, z wyłączeniem instrumentów pochodnych będących elementem rachunkowości zabezpieczeń oraz umów gwarancji finansowych,
- b) został zgodnie z MSR 39 zakwalifikowany do tej kategorii w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako przychody lub koszty finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub jest rzeczą oczywistą bez przeprowadzania lub po pobieżnej analizie, że gdyby podobny hybrydowy instrument byłby najpierw rozważany, to oddzielenie wbudowanego instrumentu pochodnego byłoby zabronione. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność w zakresie ujmowania lub wyceny (niedopasowanie księgowe); lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2014 roku ani na 31 grudnia 2013 roku żadne aktywa finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Pożyczki udzielone i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nienależące do żadnej z wcześniej wymienionych trzech kategorii aktywów. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, bez potrącania kosztów transakcji sprzedaży, z uwzględnieniem wartości rynkowej na dzień bilansowy. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (jako Inne całkowite dochody /

(straty) netto za okres). Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się po cenie nabycia tj. w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniony w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty ze sprawozdania z sytuacji finansowej, gdy Spółka traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

## **10.8. Utrata wartości aktywów finansowych**

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

### **10.8.1 Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu**

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio. Kwotę straty ujmuje się w zysku lub stracie.

Spółka ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Spółka włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w zysku lub stracie w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

Szczegóły dotyczące dokonanego przez Spółkę w roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku odpisu aktualizującego wartość pożyczek udzielonych zostały zaprezentowane w Nocie 6.1.

### **10.8.2 Aktywa finansowe wykazywane według kosztu**

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych

przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

### **10.8.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnego do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w zysku lub stracie, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego poprzez inne całkowite dochody i przekwalifikowana do zysku lub straty. Nie można ujmować w zysku lub stracie odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w zysku lub stracie, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w zysku lub stracie.

## **10.9. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia**

Pochodne instrumenty finansowe, z których korzysta Spółka w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut, to przede wszystkim kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe). Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają zasad rachunkowości zabezpieczeń są bezpośrednio odnoszone na wynik finansowy netto roku obrotowego.

Wartość godziwa kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej podobnych instrumentów.

Wartość godziwa kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana na podstawie modelu wyceny uwzględniającego obserwowalne dane rynkowe, w tym w szczególności bieżące terminowe stopy procentowe

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

- zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania, lub
- zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych, zabezpieczające przed zmianami przepływów środków pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub prognozowaną transakcją, lub
- zabezpieczenie udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym.

Zabezpieczenie ryzyka walutowego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania jest rozliczane jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych.

W momencie ustanowienia zabezpieczenia, Spółka formalnie wyznacza i dokumentuje powiązanie zabezpieczające, jak również cel zarządzania ryzykiem oraz strategię ustanowienia zabezpieczenia. Dokumentacja zawiera identyfikację instrumentu zabezpieczającego, zabezpieczanej pozycji lub transakcji, charakter zabezpieczanego ryzyka, a także sposób oceny efektywności instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu zagrożenia zmianami wartości godziwej zabezpieczanej pozycji lub przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczanym ryzykiem. Oczekuje się, że zabezpieczenie będzie wysoce skuteczne w kompensowaniu zmian wartości godziwej lub przepływów pieniężnych wynikających z zabezpieczanego ryzyka. Efektywność zabezpieczenia jest oceniana na bieżąco w celu sprawdzenia, czy jest wysoce efektywne we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zostało ustanowione.

### **10.9.1 Zabezpieczenie wartości godziwej**

Zabezpieczenie wartości godziwej to zabezpieczenie przed zmianami wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania lub nie ujętego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania, albo wyodrębnionej części takiego składnika aktywów, zobowiązania lub uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka i które mogłyby wpływać na zysk lub stratę. W przypadku zabezpieczenia wartości godziwej, wartość bilansowa zabezpieczanej pozycji jest korygowana o zyski i/ lub straty z tytułu zmian wartości godziwej wynikających z zabezpieczanego ryzyka, instrument zabezpieczający jest wyceniany do wartości godziwej, a zyski i straty z tytułu instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej ujmowane są w zysku lub stracie.

Jeśli nieujęte uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie jest wyznaczone jako pozycja zabezpieczana, późniejsze łączne zmiany wartości godziwej uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania wynikające z zabezpieczanego ryzyka ujmuje się jako składnik aktywów lub zobowiązanie, a powstające zyski lub straty ujmuje się w zysku lub stracie. Zmiany wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego również ujmuje się w zysku lub stracie.

Spółka zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, jeżeli instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany, jeżeli zabezpieczenie przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń lub gdy Spółka unieważnia powiązanie zabezpieczające. Każdą korektę wartości bilansowej zabezpieczanego instrumentu finansowego, do którego stosuje się metodę zamortyzowanego kosztu, poddaje się amortyzacji, a dokonane odpisy ujmuje się w zysku lub stracie. Amortyzacja może rozpocząć się od momentu dokonania korekty, jednakże nie później niż w momencie zaprzestania korygowania pozycji zabezpieczanej o zmiany wartości godziwej wynikające z zabezpieczanego ryzyka.

### **10.9.2 Zabezpieczenie przepływów pieniężnych**

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych to zabezpieczenie przed zagrożeniem zmiennością przepływów pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanemu z ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją, i które mogłyby wpływać na zysk lub stratę. Część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, która stanowi efektywne zabezpieczenie ujmuje się w innych całkowitych dochodach, a nieefektywną część ujmuje się w zysku lub stracie.

Jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, związane z nią zyski lub straty, które były ujęte w innych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale własnym przenosi się do rachunku zysków i strat w tym samym okresie, albo w okresach, w których nabyty składnik aktywów lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na zysk lub stratę.

Jeśli zabezpieczenie planowanej transakcji skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, albo planowana transakcja związana ze składnikiem aktywów niefinansowych lub zobowiązaniem niefinansowym staje się uprawdopodobnionym przyszłym zobowiązaniem, do którego będzie się stosować zabezpieczenie wartości godziwej, wtedy zyski lub straty, które były ujęte w innych całkowitych dochodach, przeklasyfikowywane są z kapitału własnego do zysku lub straty w tym samym okresie lub okresach, w których nabyty składnik aktywów niefinansowych lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na zysk lub stratę.

Zyski lub straty powstałe w wyniku zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają warunków umożliwiających stosowanie zasad rachunkowości zabezpieczeń, są ujmowane bezpośrednio w wyniku finansowym netto za bieżący okres.

Spółka zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, gdy instrument zabezpieczający wygaś lub został sprzedany, jego wykorzystanie dobiegło końca lub nastąpiła jego realizacja, bądź gdy zabezpieczenie przestało spełniać warunki umożliwiające stosowanie wobec niego zasad rachunkowości zabezpieczeń. W takim przypadku, łączny zysk lub strata na instrumencie zabezpieczającym, które były ujęte w innych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale własnym, są nadal wykazywane w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia prognozowanej transakcji. Jeżeli Spółka przestała spodziewać się, że prognozowana transakcja

nastąpi, wówczas zakumulowany w kapitale własnym łączny zysk lub strata netto są odnoszone do zysku lub straty netto za bieżący okres.

### **10.9.3 Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym**

Zabezpieczenie udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym, w tym zabezpieczenie pozycji pieniężnej, uznawanej za część udziałów w aktywach netto, ujmuje się podobnie do zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Zyski lub straty z tytułu instrumentu zabezpieczającego związane z efektywną częścią zabezpieczenia ujmuje się innych całkowitych dochodach natomiast zyski lub straty związane z nieefektywną częścią zabezpieczenia – ujmuje się w zysku lub stracie. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, kwotę zysków lub strat ujętą wcześniej w innych całkowitych dochodach przeklasyfikowuje się z kapitału własnego do zysków lub strat jako korektę wynikającą z przeklasyfikowania.

### **10.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą – odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe. Jako aktywa niepieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odrębną pozycję.

### **10.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

### **10.12. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne**

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i obligacje są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku z zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania ze sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

Spółka dokonuje podziału wykazywanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej kredytów oraz pożyczek na część długo i krótkoterminową. Jako krótkoterminowe wykazywane są te pożyczki oraz kredyty (lub ich części; wraz z naliczonymi a niezapłaconymi odsetkami od nich), których wymagalność przypada w okresie równym lub krótszym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. Jako długoterminowe prezentowane są te pożyczki lub kredyty, których wymagalność przypada w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.



### **10.13. Umowy gwarancji finansowych**

Umową gwarancji finansowych jest umowa zobowiązująca jej wystawcę do dokonania określonych płatności rekompensujących posiadaczowi stratę, jaką poniesie z powodu niedokonania przez określonego dłużnika płatności w przypadającym terminie zgodnie z pierwotnymi lub zmienionymi warunkami instrumentu dłużnego.

W momencie początkowego ujęcia gwarancje finansowe wycenia się według wartości godziwej, powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio związane z ich udzieleniem. Po początkowym ujęciu gwarancje finansowe wycenia się według wartości wyższej z:

- (i) wartości ustalonej zgodnie z MSR 37; oraz
- (ii) wartości początkowej pomniejszonej, w odpowiednich przypadkach, o skumulowane odpisy amortyzacyjne ujęte zgodnie z MSR 18.

Udzielone przez Spółkę gwarancje finansowe zostały przedstawione w Nocie 26 niniejszego sprawozdania finansowego.

### **10.14. Zobowiązania finansowe**

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2014 roku ani na 31 grudnia 2013 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe.

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Spółka wyłącza ze swojego sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstająca z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w zysku lub stracie.

Pozostałe zobowiązania obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

## **10.15. Rezerwy**

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

## **10.16. Płatności w formie akcji**

Pracownicy (w tym członkowie zarządu) Spółki otrzymują nagrody w formie akcji.

### ***10.16.1 Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych***

Koszt transakcji rozliczanych z pracownikami w instrumentach kapitałowych jest wyceniany przez odniesienie do wartości godziwej na dzień przyznania praw.

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące świadczenia pracy bądź usług, kończącym się w dniu, w którym określone pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń („dzień nabycia praw”). Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych na każdy dzień bilansowy do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień upływu okresu nabycia praw oraz liczbę nagród, do których prawa – w opinii Zarządu Spółki na ten dzień, opartej na możliwie najlepszych szacunkach liczby instrumentów kapitałowych – zostaną ostatecznie nabyte.

Żadne koszty nie są ujmowane z tytułu nagród, do których prawa nie zostaną ostatecznie nabyte, z wyjątkiem nagród, w przypadku których nabycie praw zależy od warunków rynkowych lub warunków innych niż warunki nabycia uprawnień, które są traktowane jako nabyte bez względu na fakt spełnienia warunków rynkowych lub warunków innych niż warunki nabycia uprawnień, pod warunkiem spełnienia wszystkich innych warunków dotyczących świadczenia pracy bądź usług.

W przypadku modyfikacji warunków przyznawania nagród rozliczanych w instrumentach kapitałowych, w ramach spełnienia wymogu minimum ujmuje się koszty, jak w przypadku gdyby warunki te nie uległy zmianie. Ponadto, ujmowane są koszty z tytułu każdego wzrostu wartości transakcji w wyniku modyfikacji, wycenione na dzień zmiany.

W przypadku anulowania nagrody rozliczanej w instrumentach kapitałowych, jest ona traktowana w taki sposób, jakby prawa do niej zostały nabyte w dniu anulowania, a wszelkie jeszcze nieujęte koszty z tytułu nagrody są niezwłocznie ujmowane. Dotyczy to również nagród w przypadku, których warunki inne niż warunki nabycia uprawnień będące pod kontrolą Spółki lub pracownika nie są spełnione. Jednakże w przypadku zastąpienia anulowanej nagrody nową nagrodą – określoną jako nagroda zastępcza w dniu jej przyznania, nagroda anulowana i nowa nagroda są traktowane tak, jakby stanowiły modyfikację pierwotnej nagrody, tj. w sposób opisany w paragrafie powyżej.

## **10.17. Przychody**

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej, po pomniejszeniu o podatek

od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

#### **10.17.1 Sprzedaż towarów i produktów**

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

#### **10.17.2 Świadczenie usług**

Przychody z tytułu świadczenia usług są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji.

Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek kosztów poniesionych do szacowanych kosztów niezbędnych do zrealizowania zlecenia.

Jeżeli wyniku kontraktu nie można wiarygodnie oszacować, wówczas przychody uzyskiwane z tytułu tego kontraktu są ujmowane tylko do wysokości poniesionych kosztów, które Spółka spodziewa się odzyskać.

#### **10.17.3 Odsetki**

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

#### **10.17.4 Dywidendy, zaliczki na dywidendy, zaliczki na udziały w zyskach**

Dywidendy, zaliczki na dywidendy, zaliczki na udziały w zyskach są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

### **10.18. Podatki**

#### **10.18.1 Podatek bieżący**

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

#### **10.18.2 Podatek odroczony**

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych

przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwość wyegzekwowania tytułu prawnego do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

### **10.18.3 Podatek od towarów i usług**

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

### **10.19. Zysk netto na akcję**

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

## 11. Segmenty operacyjne

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

## 12. Przychody i koszty

### 12.1. Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>
Przychody z tytułu aranżacji finansowania i opłat licencyjnych uzyskane od jednostek powiązanych	7 045	3 641
Przychody z tytułu odsetek i prowizji za przedterminowa spłatę od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	29 222	23 384
Przychody z tytułu dywidend, zaliczek na dywidendy lub udziału w zyskach otrzymanych lub zadeklarowanych przez jednostki zależne i wspólne przedsięwzięcia	37 445	90 439
Zysk z tytuł różnic kursowych	545	-
Przychody z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	519	621
Pozostałe przychody ze sprzedaży	1 282	1 296
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej ogółem	<u>76 058</u>	<u>119 381</u>

Szczegóły dotyczące odpisów aktualizujących wartość odsetek od pożyczki udzielonej dla Jagodno Estates Sp. z o.o. zostały zaprezentowane w Nocie 6.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

Dywidendy, zaliczki na dywidendy oraz zaliczki na poczet udziału w zyskach otrzymane w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku obejmowały:

- 9 245 tys. PLN dywidend oraz zaliczek na dywidendę zadeklarowanych przez jednostkę zależną – ROBYG Construction Sp. z o.o.;
- 10 200 tys. PLN zaliczki na dywidendę zadeklarowanej przez jednostkę współkontrolowaną – FORT Property Sp. z o.o.;
- 15 000 tys. PLN zaliczki na dywidendę zadeklarowanej przez jednostkę zależną Spółki – ROBYG City Apartments Sp. z o.o.;
- 500 tys. PLN zaliczek na dywidendę zadeklarowanych przez jednostkę zależną Spółki – ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.;
- 2 500 tys. PLN dywidendy zadeklarowanej przez jednostkę współkontrolowaną – ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o. o.;

### 12.2. Koszt własny działalności operacyjnej

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>
Koszt własny świadczenia usług aranżacji finansowania i opłat licencyjnych	(459)	(793)
Odsetki od weksli wyemitowanych do jednostek powiązanych	-	(30)
Ujemne różnice kursowe	-	(23)
Odsetki od obligacji wyemitowanych do jednostek niepowiązanych	(19 433)	(17 657)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych	(15 600)	(58 810)
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych	(2 019)	-
Efekt dyskonta	(1 781)	-
Odsetki od kredytu	(1)	(270)
Pozostałe	(383)	(419)
Koszt własny działalności operacyjnej ogółem	<u>(39 676)</u>	<u>(78 002)</u>

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych łącznie wynoszące za 2014 rok 15 600 tys. PLN zostały dokonane w związku z zadeklarowanymi przez te spółki dywidendami, zaliczkami na

**ROBYG S.A.**  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

dywidendy oraz zaliczkami na poczet udziału w zyskach, co spowodowało spadek wartości udziałów w tych spółkach wykazywanych w księgach rachunkowych Spółki.

Szczegóły dotyczące odpisów aktualizujących wartość pożyczek udzielonych zaprezentowanych w ramach kosztu własnego działalności operacyjnej zostały opisane w Nocie 6.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

### 12.3. Przychody finansowe

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>
Przychody z tytułu odsetek bankowych	2 280	2 444
Przychody finansowe ogółem	<u>2 280</u>	<u>2 444</u>

### 12.4. Koszty finansowe

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>
Opłaty związane z notowaniem akcji i obligacji Spółki na rynku publicznym	(378)	(362)
Koszty finansowe ogółem	<u>(378)</u>	<u>(362)</u>

### 12.5. Koszty według rodzajów

	<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>
Amortyzacja	12.6	(297)	(240)
Zużycie materiałów i energii		(44)	(36)
Usługi obce		(4 833)	(3 167)
Podatki i opłaty		(192)	(191)
Koszty świadczeń pracowniczych	12.7	(1 210)	(1 567)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych	12.2	(15 600)	(58 810)
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych		(2 019)	-
Odsetki od zobowiązań finansowych i pozostałe koszty działalności operacyjnej		(21 598)	(18 399)
Pozostałe koszty rodzajowe		(501)	(523)
<b>Koszty według rodzajów ogółem, w tym:</b>		<u>(46 294)</u>	<u>(82 933)</u>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży		(39 676)	(78 002)
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży		(599)	(431)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu		(6 019)	(4 500)

### 12.6. Koszty amortyzacji

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:		
Amortyzacja wartości niematerialnych	(73)	(73)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych	(222)	(161)
Amortyzacja wartości niematerialnych	(2)	(6)
Koszty amortyzacji ogółem	<u>(297)</u>	<u>(240)</u>

## 12.7. Koszty świadczeń pracowniczych

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>
Wynagrodzenia	(961)	(1 075)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(63)	(36)
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji	(155)	(434)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(31)	(22)
<b>Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:</b>	<b>(1 210)</b>	<b>(1 567)</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	-	(124)
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	(1 210)	(1 443)

## 12.8. Pozostałe koszty

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>
Utworzone rezerwy	(5 064)	(2 125)
Rezerwa na należności i odpisy należności	(6)	-
Sponsorowanie i darowizny	(129)	(35)
Pozostałe	(28)	(58)
<b>Pozostałe koszty ogółem</b>	<b>(5 227)</b>	<b>(2 218)</b>

## 13. Podatek dochodowy

### 13.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>
<b>Ujęte w zysku lub stracie</b>		
<i>Bieżący podatek dochodowy</i>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	-	(1 475)
<i>Odroczony podatek dochodowy</i>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	4 083	(6 217)
Obciążenie podatkowe wykazane w zysku lub stracie	4 083	(7 692)

### 13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku przedstawia się następująco:

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>
Zysk brutto przed opodatkowaniem	26 600	36 336
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2013: 19%)	(5 054)	(6 904)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów – wynagrodzenie w formie akcji własnych	(29)	(83)

**ROBYG S.A.**  
**Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku**  
**Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające**  
(w tysiącach PLN)

Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów – odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach celowych	(2 964)	(11 174)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów – utworzone rezerwy	(931)	-
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów – efekt dyskonta	(338)	-
Pozostałe koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	(135)	(77)
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania – otrzymane i zadeklarowane dywidendy, zaliczki na dywidendy i udziały w zysku od jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć	7 115	17 183
Rozwiązanie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od odsetek wniesionych aportem	7 461	-
Pozostałe przychody niebędące podstawą do opodatkowania	48	18
Efekt rozliczenia podatku od zysku spółek komandytowych	(1 048)	(6 856)
Pozostałe	(42)	201
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 15% (2013: (21)%)	<u>4 083</u>	<u>(7 692)</u>
Podatek dochodowy (obciążenie) ujęty w zysku lub stracie	<u>4 083</u>	<u>(7 692)</u>

### 13.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	<i>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</i>		<i>Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony</i>	
	<i>31 grudnia 2014 roku</i>	<i>31 grudnia 2013 roku</i>	<i>31 grudnia 2014 roku</i>	<i>31 grudnia 2013 roku</i>
<i>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</i>				
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	103	71	32	(176)
Różnice wynikające z wyceny instrumentów finansowych	370	486	(116)	(72)
Naliczone a nie otrzymane odsetki od pożyczek udzielonych	10 058	12 083	(2 025)	(4 242)
Zakup wierzytelności	1 168	1 458	(290)	-
Pozostałe	307	113	195	126
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	<u>12 006</u>	<u>14 211</u>	<u>(2 204)</u>	<u>(4 364)</u>
<i>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</i>				
Różnice wynikające z wyceny instrumentów finansowych przedstawionych w innych całkowitych dochodach	415	-	(415)	-
Różnice wynikające z wyceny instrumentów finansowych przedstawionych w całkowitych dochodach	381	-	(381)	-
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	1 831	-	(1 831)	(2 469)
Odpis aktualizujący	698	698	-	698
Pozostałe	128	68	(60)	(82)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	<u>3 453</u>	<u>766</u>	<u>(2 687)</u>	<u>(1 853)</u>
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego, przedstawione w:			<u>(4 891)</u>	<u>(6 217)</u>
Innych całkowitych dochodach			(415)	-
Zyskach i stratach			(4 083)	(6 217)
Kapitale własnym			(393)	-
<b>Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego, w tym:</b>	<u>(8 553)</u>	<u>(13 445)</u>		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 453	766		
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(12 006)	(14 211)		



## 14. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Od dnia bilansowego do daty sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych, za wyjątkiem podwyższenia kapitału Spółki opisanego w Nocie 33 niniejszego sprawozdania finansowego, dokonanego w wyniku konwersji ostatniej transzy warrantów subskrypcyjnych przyznanych pracownikom i współpracownikom Grupy na akcje serii G Spółki (efekt wspomnianego podwyższenia kapitału został ujęty w poniższym wyliczeniu rozwodnionego zysku na jedną akcję).

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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>
Zysk netto	30 683	28 644
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	262 061 890	259 277 819
<b>Zysk przypadający na jedną akcję</b>	<b>0,12</b>	<b>0,11</b>

Z racji opisanej w Nocie 19 niniejszego sprawozdania finansowego emisji warrantów subskrypcyjnych, dokonano wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję.

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

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>
Zysk netto	30 683	28 644
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	263 017 998	260 238 765
<b>Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję</b>	<b>0,12</b>	<b>0,11</b>

## 15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

W dniu 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.

Za rok 2014 Zarząd ROBYG S.A. proponuje wypłacenie dywidend w wysokości 0,11 PLN na akcję.

## 16. Rzeczowe aktywa trwałe

<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku</b>	<i>Maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe</i>	<i>Środki transportu</i>	<i>Ogółem</i>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 roku	167	1 199	1 366
Nabycia	1 153		1 153
Sprzedaż	-	(152)	(152)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 roku</b>	<b>1 320</b>	<b>1 047</b>	<b>2 367</b>

**ROBYG S.A.**  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

Umorzenie na dzień 1 stycznia 2014 roku	100	485	585
Odpis amortyzacyjny za okres	32	190	222
Sprzedaż	-	(144)	(144)
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2014 roku	<u>132</u>	<u>531</u>	<u>663</u>
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2014 roku</b>	<b>67</b>	<b>714</b>	<b>781</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2014 roku</b>	<b><u>1 188</u></b>	<b><u>516</u></b>	<b><u>1 704</u></b>
<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku</b>	<i>Maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe</i>	<i>Środki transportu</i>	<i>Ogółem</i>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 roku	99	831	930
Nabycia	68	368	436
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 roku	<u>167</u>	<u>1 199</u>	<u>1 366</u>
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2013 roku	78	346	424
Odpis amortyzacyjny za okres	22	139	161
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2013 roku	<u>100</u>	<u>485</u>	<u>585</u>
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2013 roku</b>	<b>21</b>	<b>485</b>	<b>506</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2013 roku</b>	<b><u>67</u></b>	<b><u>714</u></b>	<b><u>781</u></b>

Wartość bilansowa samochodów na dzień 31 grudnia 2014 roku użytkowanych na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu wynosi 516 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2013 wartość ta wynosiła 692 tys. PLN.

Spółka użytkuje samochody na podstawie umów leasingu finansowego. Podstawowe informacje związane z tymi umowami leasingu zostały przedstawione poniżej:

- łączna początkowa wartość aktywów będących przedmiotem leasingu zgodnie z umowami leasingu wynosi 881 tys. PLN,
- wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres 3 lat,
- wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają korzystną opcję wykupu przedmiotu leasingu.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu leasingu finansowego oraz wartość bieżąca netto minimalnych opłat leasingowych przedstawiają się następująco:

	<i>31 grudnia 2014 roku</i>		<i>31 grudnia 2013 roku</i>	
	<i>Minimalne opłaty leasingowe</i>	<i>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych</i>	<i>Minimalne opłaty leasingowe</i>	<i>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych</i>
W okresie 1 roku	108	99	239	218
W okresie od 1 do 5 lat	153	146	262	246
Powyżej 5 lat	-	-	-	-
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	<u>261</u>	<u>245</u>	<u>501</u>	<u>464</u>
Minus koszty finansowe	16	-	37	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:				
- krótkoterminowe	245	245	464	464
- długoterminowe	99	99	218	218
- długoterminowe	<u>146</u>	<u>146</u>	<u>246</u>	<u>246</u>

W roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka nie dokonywała płatności warunkowych na podstawie umów leasingu finansowego.

**ROBYG S.A.**  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

## 17. Wartości niematerialne

<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku</b>	<i>Znak towarowy</i>	<i>Inne</i>	<i>Ogółem</i>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 roku	500	479	979
Nabycia		41	41
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 roku	500	520	1020
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2014 roku	403	14	417
Odpis amortyzacyjny za okres	73	2	75
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2014 roku	476	16	492
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2014 roku</b>	<b>97</b>	<b>465</b>	<b>562</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2014 roku</b>	<b>24</b>	<b>504</b>	<b>528</b>
<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku</b>	<i>Znak towarowy</i>	<i>Inne</i>	<i>Ogółem</i>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 roku	500	87	587
Nabycia	-	392	392
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 roku	500	479	979
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2013 roku	330	8	338
Odpis amortyzacyjny za okres	73	6	79
Umorzenie na dzień 31 grudnia 2013 roku	403	14	417
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2013 roku</b>	<b>170</b>	<b>79</b>	<b>249</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2013 roku</b>	<b>97</b>	<b>465</b>	<b>562</b>

## 18. Pozostałe aktywa

### 18.1. Pozostałe aktywa finansowe

	<i>31 grudnia 2014 roku</i>	<i>31 grudnia 2013 roku</i>
Pożyczki udzielone (szczegóły dotyczące warunków, kwot i pożyczkobiorców zostały przedstawione w tabelach poniżej)	390 034	382 061
Udziały w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach (szczegółowa lista jednostek zależnych i współkontrolowanych ze Spółką została zaprezentowana w Nocie 5 niniejszego sprawozdania finansowego)	311 908	272 509
Należności długoterminowe z tytułu wynagrodzenia za udzielone gwarancje finansowe	1 948	2 566
<b>Razem pozostałe aktywa finansowe</b>	<b>703 890</b>	<b>657 136</b>
- krótkoterminowe	147 842	104 278
- długoterminowe	556 048	552 858

Szczegóły dotyczące wartości bilansowej zaprezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej udziałów w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach zostały przedstawione w poniższej tabeli:

	<i>31 grudnia 2014 roku</i>	<i>31 grudnia 2013 roku</i>
Udziały w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości brutto	500 513	445 514
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	(188 605)	(173 005)
<b>Udziały w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach według wartości bilansowej</b>	<b>311 908</b>	<b>272 509</b>

Zmiana wartości brutto udziałów w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach w ciągu 2014 roku była wynikiem następujących transakcji:

- utworzenia spółki ROBYG Praga Investment Sp. z o.o. (Spółka posiada 100% udziałów w kwocie 5 tys. PLN),
- utworzenia spółki ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o. (Spółka posiada 100% udziałów w kwocie 5 tys. PLN),
- utworzenia spółki ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. oraz ujęcia sprzedaży 49% udziałów spółce NCRE II Investments Limited (po transakcji Spółka kontroluje 51% udziałów o łącznej wartości 3 tys. PLN),<sup>1</sup>
- utworzenia spółki ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o. (Spółka posiada 100% udziałów w kwocie 10 tys. PLN),
- nabycia udziałów w spółce Wilanów Office Center Sp. z o.o. (za cenę zakupu 25 tys. PLN),
- nabycia udziałów w spółce Barium Sp. z o.o. (za cenę zakupu 20 tys. PLN),
- nabycia udziałów w spółce Barium Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (za cenę zakupu 152 tys. PLN),
- nabycia udziałów w spółce Selenium Sp. z o.o. (za cenę zakupu 20 tys. PLN),
- nabycia udziałów w spółce Selenium Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (za cenę zakupu 152 tys. PLN),
- wzrostu wartości udziałów wynikającego z wkładu niepieniężnego w postaci należności z tytułu odsetek od pożyczek wniesionego do Selenium Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w łącznej kwocie 44 661 tys. PLN, wartość nominalna odsetek od pożyczek wniesionych aportem wyniosła 46 442 tys. PLN, wartość dyskonta wynikająca z wyceny aportu do wartości godziwej, jak zostało zaprezentowane w nocie 12.2 niniejszego sprawozdania finansowego wynosi 1 781 tys. PLN,
- nabycia udziałów w spółce P-Administracja Sp. z o.o. (za cenę zakupu 25 tys. PLN),
- podwyższenia kapitału w spółce Wilanów Office Center Sp. z o.o. o łączną kwotę 7 950 tys. PLN,
- sprzedaży udziałów (o wartości księgowej 4 tys. PLN) w spółce ROBYG Morena Sp. z o.o. do ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.,
- wzrostu wartości udziałów wynikające ze skapitalizowanych kosztów płatności w formie akcji własnych w odniesieniu do akcji przyznanych pracownikom spółek zależnych od Spółki w kwocie 1 975 tys. PLN.

Odpisy z tytułu utraty wartości udziałów w 2014 roku wyniosły 15 600 tys. PLN. Dodatkowe informacje dotyczące tych odpisów znajdują się w Nocie nr 12.2 do niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Ponadto zostały ustanowione zastawy rejestrowe na posiadanych przez Spółkę udziałach w spółkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach (ROBYG Morena Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., ROBYG Kameralna Sp. z o.o.) oraz na udziałach spółek pośrednio zależnych oraz pośrednich wspólnych przedsięwzięć Spółki (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.) na rzecz banków finansujących inwestycje w poszczególnych spółkach celowych w związku z udzielonymi tym spółkom kredytami bankowymi. Na dzień 31 grudnia 2014 roku wartość bilansowa udziałów wykazanych w księgach Spółki, na których został ustanowiony zastaw rejestrowy wynosi 5 631 tys. PLN.

Dodatkowo, w związku ze sprawą sądową z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej „Marysieńka” przeciwko ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która jest spółką zależną od Spółki,

<sup>1</sup> W III kwartale 2014 roku Spółka podpisała przedwstępną warunkową umowę sprzedaży 49% udziałów spółce NCRE II Investments Ltd. Warunek wymieniony w rzeczonyj umowie przedwstępnej (którym było uzyskanie zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na utworzenie przez Spółkę z NCRE II Investments Ltd w ramach spółki ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. wspólnego przedsięwzięcia) został spełniony w dniu 5 listopada 2014 roku i mimo, że umowa ostateczna sprzedaży nie została do dnia niniejszego sprawozdania zawarta, Spółka uznaje kontrolę w odniesieniu do 51% udziałów w ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.

*ROBYG S.A.*  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

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, 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.).

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Szczegóły dotyczące oprocentowanych udzielonych pożyczek krótkoterminowych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2014 roku przedstawiają się następująco:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Typ oprocentowanych należności	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo należności na 31 grudnia 2014 roku
<b><u>Bieżące pożyczki udzielone podmiotom powiązanym:</u></b>						
ROBYG S.A.	Buforowa Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	5,20%	30 września 2015 roku	101
ROBYG S.A.	FORT Property Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,75%	31 marca 2015 roku	12
ROBYG S.A.	Jagodno Estates Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	30 września 2015 roku	240
ROBYG S.A.	Królewski Park Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	30 czerwca 2015 roku	510
ROBYG S.A.	Królewski Park Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	30 czerwca 2015 roku	207
ROBYG S.A.	Królewski Park Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	31 grudnia 2015 roku	519
ROBYG S.A.	Królewski Park Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,75%	31 grudnia 2015 roku	8 578
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	30 czerwca 2015 roku	5 058
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,75%	30 czerwca 2015 roku	2 328
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	30 czerwca 2015 roku	1 804
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	31 marca 2015 roku	526
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,25%	31 grudnia 2015 roku	1 964
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	31 grudnia 2015 roku	3 083
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	31 grudnia 2015 roku	3 529
ROBYG S.A.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	5,20%	30 września 2015 roku	503
ROBYG S.A.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	30 września 2015 roku	506
ROBYG S.A.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	31 sierpnia 2015 roku	510
ROBYG S.A.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Pożyczka	Staća	10,00%	31 grudnia 2015 roku	9 650
ROBYG S.A.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Pożyczka- odsetki	WIBOR 6M + marża	6,25%	15 stycznia 2015 roku	6
ROBYG S.A.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	31 marca 2015 roku	688
ROBYG S.A.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Pożyczka- odsetki	WIBOR 6M + marża	7,85%	31 grudnia 2015 roku	54
ROBYG S.A.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	31 marca 2015 roku	1 264
ROBYG S.A.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	30 września 2015 roku	140
ROBYG S.A.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	31 marca 2015 roku	56
ROBYG S.A.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	30 czerwca 2015 roku	305

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Typ oprocentowanych należności	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo należności na 31 grudnia 2014 roku
ROBYG S.A.	o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	30 września 2015 roku	1 012
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka- odsetki	WIBOR 6M + marża	8,05%	31 marca 2015 roku	10 000
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Pożyczka- odsetki	WIBOR 6M + marża	6,75%	31 grudnia 2015 roku	13
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	6,56%	31 marca 2015 roku	8 090
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	30 czerwca 2015 roku	1 012
ROBYG S.A.	SK					101
ROBYG S.A.	ROBYG Praga Investment Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	30 czerwca 2015 roku	101
ROBYG S.A.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	31 grudnia 2015 roku	253
ROBYG S.A.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	31 marca 2015 roku	506
ROBYG S.A.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	5,25%	30 września 2015 roku	7 780
ROBYG S.A.	ROBYG Young City Sp. z o.o.	Pożyczka- odsetki	WIBOR 6M + marża	6,75%	28 lutego 2015 roku	19
ROBYG S.A.	ROBYG Young City Sp. z o.o.	Pożyczka	Staća	10,00%	31 marca 2015 roku	7 803
ROBYG S.A.	ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	31 marca 2015 roku	1 264
ROBYG S.A.	ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	30 czerwca 2015 roku	51
ROBYG S.A.	ROBYG Słonaczna Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	5,20%	30 września 2015 roku	50
ROBYG S.A.	Selenium Sp. z o.o. SKA	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	5,20%	30 września 2015 roku	231
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,75%	31 marca 2015 roku	46 387
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	EURIBOR 6M + marża	4,87%	31 marca 2015 roku	3)
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,75%	31 marca 2015 roku	4 298
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,75%	3)	402
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,75%	3)	609
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	5,20%	30 września 2015 roku	504
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	5,20%	30 września 2015 roku	1 006
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,75%	31 stycznia 2015 roku	7 743
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	31 marca 2015 roku	2 023
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,25%	15 stycznia 2015 roku	1 517
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	LIBOR 6M - USD	5,06%	31 marca 2015 roku	2 642
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,75%	31 marca 2015 roku	3)
<b>Bieżące pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych ogółem:</b>						<b>147 842</b>

1) Marże na pożyczkach wahają się od 3,1 do 6,0 punktów procentowych.

2) Na 31 grudnia 2014 roku powyższe saldo odnosiło się jedynie do niezapłaconych odsetek naliczonych od pożyczki udzielonej przez Spółkę.

3) Spółka wstąpiła w prawa Wildetio jako wierzyciela Wilanów Office Center Sp. z o.o. z tytułu umów pożyczek, w których Wildetio jest pożyczkodawcą a Wilanów Office Center Sp. z o.o. jest pożyczkobiorcą, poprzez zapłatę do Wildetio kwoty w wysokości 14 975 tys. PLN stanowiącej saldo kapitału oraz odsetek naliczonych na moment wstąpienia w prawa.

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Szczegóły dotyczące oprocentowanych udzielonych pożyczek długoterminowych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2014 roku przedstawiają się następująco:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Typ oprocentowanych Należności	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo należności na 31 grudnia 2014 roku
<b><u>Długoterminowe pożyczki udzielone podmiotom powiązanym:</u></b>						
ROBYG S.A.	Buforowa Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,25%	31 grudnia 2017 roku	56
ROBYG S.A.	Buforowa Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,25%	31 grudnia 2017 roku	1 174
ROBYG S.A.	Buforowa Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,25%	31 grudnia 2017 roku	48
ROBYG S.A.	Buforowa Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,20%	31 grudnia 2017 roku	1 355
ROBYG S.A.	Jagodno Estates Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,39%	31 grudnia 2017 roku	22 190
ROBYG S.A.	Overkam 7 Qube Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	30 września 2016 roku	22
ROBYG S.A.	Overkam 7 Qube Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	31 grudnia 2016 roku	6
ROBYG S.A.	Overkam 7 Qube Sp. z o.o. SK	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	31 grudnia 2016 roku	32
ROBYG S.A.	P-Administracja Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,25%	30 czerwca 2017 roku	51
ROBYG S.A.	P-Administracja Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,25%	31 marca 2017 roku	25
ROBYG S.A.	P-Administracja Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	31 grudnia 2016 roku	172
ROBYG S.A.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,25%	30 czerwca 2017 roku	520
ROBYG S.A.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	30 września 2016 roku	11
ROBYG S.A.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	31 grudnia 2016 roku	6
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	31 grudnia 2016 roku	5
ROBYG S.A.	ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	31 grudnia 2016 roku	81
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,89%	30 czerwca 2016 roku	4 529
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,39%	30 września 2017 roku	1 061
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,89%	31 grudnia 2016 roku	21 696
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,49%	31 marca 2017 roku	8 989
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,49%	30 września 2016 roku	7 466
ROBYG S.A.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,39%	30 czerwca 2016 roku	1 040
ROBYG S.A.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	31 grudnia 2016 roku	539
ROBYG S.A.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,49%	30 września 2016 roku	1 857
ROBYG S.A.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,25%	31 marca 2017 roku	6 332
ROBYG S.A.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	31 grudnia 2016 roku	5 071
ROBYG S.A.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	31 grudnia 2016 roku	811
ROBYG S.A.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	30 września 2016 roku	1 034



ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Typ oprocentowanych Należności	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo należności na 31 grudnia 2014 roku
ROBYG S.A.	o.o. ROBYG Mokotów Investment Sp. z	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,39%	30 września 2017 roku	28 320
ROBYG S.A.	o.o. ROBYG Mokotów Investment Sp. z	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,89%	30 września 2017 roku	1 012
ROBYG S.A.	o.o. ROBYG Mokotów Investment Sp. z	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,89%	30 czerwca 2017 roku	20 258
ROBYG S.A.	o.o. ROBYG Mokotów Investment Sp. z	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,84%	30 września 2017 roku	2 567
ROBYG S.A.	o.o. ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,89%	31 marca 2017 roku	6 607
ROBYG S.A.	o.o. ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,69%	14 stycznia 2016 roku	71 529
ROBYG S.A.	o.o. ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,49%	30 czerwca 2016 roku	2 277
ROBYG S.A.	o.o. ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	30 czerwca 2016 roku	1 141
ROBYG S.A.	o.o. ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,49%	30 czerwca 2016 roku	2 342
ROBYG S.A.	o.o. ROBYG Park Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,25%	31 marca 2017 roku	304
ROBYG S.A.	o.o. ROBYG Property Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	30 września 2016 roku	68
ROBYG S.A.	o.o. ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	30 września 2016 roku	6 085
ROBYG S.A.	o.o. ROBYG Zarządzenie Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	30 września 2016 roku	609
ROBYG S.A.	o.o. ROBYG Zarządzenie Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,85%	30 września 2016 roku	568
ROBYG S.A.	o.o. ROBYG Żoliborz Investment Sp. z	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,25%	31 grudnia 2016 roku	12 326
<b>Długoterminowe pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych</b>						<b>242 192</b>
<b>ogółem:</b>						

1) Marże na pożyczkach wahają się od 4,1 do 6,2 punktów procentowych.

2) Udzielona pożyczka objęta odpisem aktualizującym w wysokości 10 133 tys. PLN. Saldo należności przed odpisem wynosi 24 600 tys. PLN kapitału oraz 7 933 tys. PLN naliczonych odsetek.

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Szczegóły dotyczące oprocentowanych udzielonych pożyczek krótkoterminowych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Typ oprocentowanych należności	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo należności na 31 grudnia 2013 roku
<b><u>Bieżące pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych:</u></b>						
ROBYG S.A.	ROBYG Young City Sp. z o.o.	Pożyczka-odsetki	WIBOR 6M + marża	7,42%	30 wrzesień 2014	19
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2014	2 390
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,42%	31 grudnia 2014	117
ROBYG S.A.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	30 czerwiec 2014	139
ROBYG S.A.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	30 czerwiec 2014	255
ROBYG S.A.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,42%	31 grudnia 2014	52
ROBYG S.A.	Buforowa Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,62%	31 grudnia 2014	45
ROBYG S.A.	Buforowa Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,62%	31 grudnia 2014	52
ROBYG S.A.	Buforowa Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,62%	31 grudnia 2014	1 098
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	31 grudnia 2014	3 244
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	28 luty 2014	507
ROBYG S.A.	Jagodno Estates Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,62%	31 grudnia 2014	22 400
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	9,50%	31 grudnia 2014	10 711
ROBYG S.A.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża	7,42%	31 grudnia 2014	54 337
ROBYG S.A.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2014	8 912
<b><u>Bieżące pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych ogółem:</u></b>						<b>104 278</b>

1) Udzielona pożyczka objęta odpisem aktualizującym w wysokości 8 114 tys. PLN. Saldo należności przed odpisem wynosi 24 600 tys. PLN kapitału oraz 5 914 tys. PLN naliczonych odsetek.

2) Marże na pożyczkach wahają się od 4,7 do 4,9 punktów procentowych.

3) Na 31 grudnia 2013 roku powyższe saldo odnosiło się jedynie do niezapłaconych odsetek naliczonych od pożyczki udzielonej przez Spółkę.

4) Od dnia 1 stycznia 2014 nominalna stopa procentowa zmieniona została na WIBOR 6M + marża.

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Szczegóły dotyczące oprocentowanych udzielonych pożyczek długoterminowych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

Pozyczkodawca	Pozyczkobiorca	Typ oprocentowanych należności	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo należności na 31 grudnia 2013 roku
<b><u>Długoterminowe pożyczki udzielone do podmiotów powiązanych:</u></b>						
ROBYG S.A.	ROBYG Young City Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	7,64%	31 grudnia 2015	18 309
ROBYG S.A.	FORT Property Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2016	11
ROBYG S.A.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,35%	30 czerwiec 2016	50 388
ROBYG S.A.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,82%	31 grudnia 2016	5 072
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	5,79%	31 grudnia 2016	6 511
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	7,51%	31 grudnia 2016	8 064
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,49%	30 czerwiec 2016	7 051
ROBYG S.A.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,83%	30 wrzesień 2016	8 469
ROBYG S.A.	ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	5,91%	30 czerwiec 2016	3 138
ROBYG S.A.	ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,82%	30 wrzesień 2016	625
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	4,35%	30 czerwiec 2016	1 074
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	5,92%	30 czerwiec 2016	2 150
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,52%	30 czerwiec 2016	2 299
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	6,64%	14 styczeń 2016	86 163
ROBYG S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,84%	31 grudnia 2016	6 076
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	5,18%	30 czerwiec 2016	2 927
ROBYG S.A.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,73%	30 czerwiec 2016	1 092
ROBYG S.A.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	7,81%	30 wrzesień 2016	834
ROBYG S.A.	ROBYG Development I Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,52%	30 czerwiec 2016	101
ROBYG S.A.	P-Administracja Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,50%	31 grudnia 2016	196
ROBYG S.A.	Overkam 7 Qube Sp. z o.o. SK	Pożyczka	Stała	10,50%	31 grudnia 2016	29
ROBYG S.A.	ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2016	6
ROBYG S.A.	Overkam 7 Qube Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2016	6
ROBYG S.A.	Overkam 7 Qube Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,52%	30 wrzesień 2016	20
ROBYG S.A.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Pożyczka	Stała	10,00%	31 grudnia 2016	6
ROBYG S.A.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża	8,52%	30 wrzesień 2016	10

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Typ oprocentowanych należności	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo należności na 31 grudnia 2013 roku
ROBYG S.A.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 3M + marża 1)	7,37%	31 grudnia 2015	16 282
ROBYG S.A.	ROBYG Property Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża 1)	7,82%	30 września 2016	3 741
ROBYG S.A.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża 1)	7,87%	30 września 2016	6 138
ROBYG S.A.	Królewski Park Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża 1)	7,85%	31 grudnia 2016	39 236
ROBYG S.A.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Pożyczka	WIBOR 6M + marża 1)	7,97%	30 września 2016	1 759
<b><u>Długoterminowe pożyczki udzielone podmiotom powiązanym ogółem:</u></b>						<b>277 783</b>

1) Marże na pożyczkach wahają się od 4,5 do 6 punktów procentowych.

2) Od dnia 1 stycznia 2014 nominalna stopa procentowa zmieniona została na WIBOR 6M + marża.

## 18.2. Rozliczenia międzyokresowe

	<i>31 grudnia 2014</i> <i>roku</i>	<i>31 grudnia 2013</i> <i>roku</i>
Koszty emisji obligacji	20	20
Koszty ubezpieczenia rozliczane w czasie	72	33
Inne	30	28
<b>Razem</b>	<b>122</b>	<b>81</b>
- krótkoterminowe	122	81
- długoterminowe	-	-

## 19. Płatności w formie akcji

Zgodnie z uchwałą Akcjonariuszy z dnia 21 czerwca 2011 roku, wybranym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Grupy oraz pracownikom Grupy (w tym także osobom współpracującym z Grupą na podstawie umów o współpracę) przyznano warranty subskrypcyjne w ramach programu motywacyjnego wprowadzonego w Grupie. Do końca 2013 roku, warranty subskrypcyjne serii A, B, C i D zostały w pełni przydzielone i przekazane uprawnionym osobom a koszt związany z tymi seriami warrantów został w pełni rozpoznany w poprzednich okresach sprawozdawczych.

W grudniu 2014 roku, na postawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki, 1 000 000 warrantów serii E zostało przydzielonych uprawnionym osobom. Każdy warrant uprawnia osobę uprawnioną do objęcia jednej akcji serii G za cenę 0,10 PLN, stanowiącą wartość nominalną jednej akcji. W wyniku tego, w styczniu 2015 roku wyemitowano 1 000 000 akcji serii G, co zostało opisane w Nocie 33 do niniejszego sprawozdania finansowego. Spółka uznała wyżej wymienioną transakcję za płatności w formie akcji własnych rozliczane w instrumentach kapitałowych.

Wartość godziwa płatności w formie akcji własnych rozliczanej w instrumentach kapitałowych została ustalona poprzez odniesienie do wartości godziwej akcji Spółki na dzień przydzielenia warrantów serii E, będący dniem, w którym istotne warunki planu zostały przekazane uprawnionym osobom (dzień 23 grudnia 2014 roku). Wartość godziwa akcji została określona jako kurs zamknięcia notowań akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w dniu 23 grudnia 2014 (2,23 PLN za akcję). Nie określono żadnych warunków dodatkowych dotyczących nabycia uprawnień.

Łączna kwota rozpoznana przez Spółkę w związku z płatnościami w formie akcji własnych za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku wyniosła 2 130 tys. PLN (za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku: 725 tys. PLN), z czego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za ten okres Spółka wykazała kwotę 155 tys. PLN (za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku: 431 tys. PLN).

## 20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	<i>31 grudnia 2014</i> <i>roku</i>	<i>31 grudnia 2013</i> <i>roku</i>
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych	334	360
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych – szczegóły zaprezentowano w Nocie 27 niniejszego sprawozdania finansowego	6 118	3 173
Należności budżetowe (z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego)	-	-
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych (z tytułu dywidend, zaliczek na dywidendy i zaliczek na udział w zysku) – szczegóły zaprezentowano w Nocie 27 niniejszego sprawozdania finansowego	18 700	9 000
Pozostałe należności	261	292
<b>Należności ogółem (netto)</b>	<b>25 413</b>	<b>12 825</b>
Odpis aktualizujący należności	6	-
<b>Należności brutto</b>	<b>25 419</b>	<b>12 825</b>

*ROBYG S.A.*  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w Nocie 27 niniejszego sprawozdania finansowego.

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14 dniowy termin płatności.

Pozostałe należności dotyczą głównie należności z tytułu dywidend (zaliczek na dywidendy lub zaliczek na udział w zysku), nie są oprocentowane i są płatne w terminach zgodnych z uchwałą Zgromadzenia Wspólników spółek celowych (lub uchwałami Zarządów spółek celowych), w których dywidendy (zaliczki na dywidendy lub zaliczki na udział w zysku) zostały zadeklarowane.

Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku, dokonano odpisu należności z tytułu dostaw i usług w łącznej kwocie 6 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2013, nie było żadnych należności z tytułu dostaw i usług, co do których można by było dokonać odpisu.

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności, które na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

	Razem	Nie- przetermi- nowane	Przeterminowane, lecz ściągane				
			< 30 dni	30 – 60 dni	60 – 90 dni	90 – 120 dni	> 120 dni
31 grudnia 2014 roku	25 413	24 655	439	5	258	4	52
31 grudnia 2013 roku	12 825	11 077	195	21	1 358	6	168

## 21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Lokaty krótkoterminowe otwierane są na różne okresy, od jednego dnia do kilku miesięcy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i oprocentowane są według zmiennych stóp procentowych. Spółka indywidualnie negocjuje oprocentowanie dla lokat krótkoterminowych (nie dotyczy to depozytów O/N, których oprocentowanie wyliczane jest według stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych wyliczonych na podstawie WIBID).

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na 31 grudnia 2013 roku jest równa ich wartości bilansowej.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji:

	<i>31 grudnia 2014 roku</i>	<i>31 grudnia 2013 roku</i>
Środki pieniężne w banku i w kasie	483	413
Lokaty krótkoterminowe	124 998	116 759
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, razem	<b>125 481</b>	<b>117 172</b>
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-	8 033
Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	<b>125 481</b>	<b>125 205</b>

Kwota 8 033 tys. PLN na 31 grudnia 2013 roku odnosiła się do kwot zablokowanych na wcześniejszy wykup obligacji.

## 22. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe

### 22.1. Kapitał zakładowy

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przynajmniej 5% głosów na dzień 31 grudnia 2014:

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Łączna liczba akcji posiadana przez danego akcjonariusza(*)</i>	<i>% udział w kapitale zakładowym (**)</i>
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%
Rząd Norwegii	13 111 615	5,00%
Pozostali akcjonariusze	95 313 600	36,37%
<b>Razem</b>	<b>262 092 000</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Liczba akcji posiadana przez poszczególnych Akcjonariuszy jest równa liczbie głosów przez nich posiadanych.

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

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

W 2014 roku nastąpiły następujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

- W styczniu 2014 roku, Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 14 017 900 akcji Spółki stanowiących wówczas 5,35% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 14 017 900 głosów i stanowiących 5,35% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W styczniu 2014 roku, ING Otwarty Fundusz Emerytalny sprzedał 790 084 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,30% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 790 084 głosów i stanowiących 0,30% ogólnej liczby 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 wówczas 0,04% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 104 799 głosów i stanowiących 0,04% ogólnej liczby głosów w Spółce. W wyniku tej transakcji całkowita liczba akcji Spółki będących własnością PKO BP Bankowego Otwartego Funduszu Emerytalnego oraz PKO Dobrowolnego Funduszu Emerytalnego przekroczyła próg 5%.
- We wrześniu 2014 roku, Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 25 454 600 akcji Spółki stanowiących wówczas 9,71% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 25 454 600 głosów i stanowiących 9,71% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W listopadzie 2014 roku, Rząd Norwegii nabył 150 000 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,057% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 150 000 głosów i stanowiących 0,057% ogólnej liczby głosów w Spółce. W wyniku tej transakcji całkowita liczba akcji Spółki będących własnością Rządu Norwegii przekroczyła próg 5%.

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.

Zmiany w kapitale zakładowym mające miejsce w okresie od 31 grudnia 2014 roku do daty zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały zaprezentowane w Nocie 33.

### 22.2. Wartość nominalna akcji

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku wszystkie akcje wyemitowane przez Spółkę posiadały wartość nominalną wynoszącą 0,10 PLN i zostały w pełni opłacone.

### **22.3. Prawa akcjonariuszy**

Nie istnieją akcje uprzywilejowane w zakresie praw głosu, podziału dywidendy oraz wypłaty kapitału.

### **22.4. Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej**

Na dzień 31 grudnia 2014 roku nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej wyniosła 472 805 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2013 roku 471 494 tys. PLN) i powstała z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji pomniejszonej o koszty emisji nowych akcji, pomniejszonej o efekt korekt związanych z aportami oraz nabyciem spółek zależnych.

### **22.5. Zyski zatrzymane oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy**

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych, ROBYG S.A. ma obowiązek tworzenia kapitału rezerwowego na prawdopodobne straty. W związku z powyższym do tej kategorii kapitałów odpisywana jest kwota 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki do chwili osiągnięcia przez ten kapitał rezerwowo wysokości co najmniej 1/3 jej kapitału zakładowego. Podział kapitału rezerwowego oraz innych rezerw kapitałowych jest uzależniony od decyzji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, przy czym kapitał rezerwowo w wysokości 1/3 kapitału zakładowego może być przeznaczony wyłącznie na pokrycie strat wykazanych w sprawozdaniu finansowym Spółki i nie może zostać wykorzystany na inne cele.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku zyski zatrzymane składały się z:

- obowiązkowego kapitału rezerwowego w wysokości 7 569 tys. PLN,
- pozostałych dochodów w łącznej kwocie (1 775) tys. PLN,
- zysku netto za bieżący rok obrotowy w wysokości 30 683 tys. PLN,
- pozostałych zysków zatrzymanych w wysokości 9 822 tys. PLN w odniesieniu do których nie istniały żadne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku nie istniały żadne inne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend.



ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

### 23. Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i inne papiery dłużne

Szczegóły dotyczące oprocentowanych krótkoterminowych pożyczek, kredytów, zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz obligacji i innych papierów dłużnych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2014 roku przedstawiają się następująco:

<i>Pożyczkobiorca/Emitent obligacji / Wystawca gwarancji</i>	<i>Pożyczkodawca/Obligatariusz/Bank</i>	<i>Typ oprocentowanych zobowiązań</i>	<i>Nominalna stopa procentowa</i>	<i>Efektywna stopa procentowa %</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2014 roku</i>
<b><u>Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</u></b>						
ROBYG S.A.	Raiffeisen-Leasing Polska S.A.	Zobowiązanie z tyt. leasingu finansowego	-	4.76%-7.86%	28 lutego 2015 roku – 31 października 2017 roku	92
ROBYG S.A.	Volkswagen Leasing Polska Sp. z o.o.	Zobowiązanie z tyt. leasingu finansowego	-	9.25%	31 stycznia 2015 roku	7
<b><u>Bieżące zobowiązania z tytułu emisji obligacji:</u></b>						
<b><u>Bieżące zobowiązania z tytułu emisji obligacji:</u></b>						
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria E	WIBOR 6M + marża	8.48%	20 czerwca 2015 roku	9 904
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria G	WIBOR 6M + marża	8.48%	15 stycznia 2015 roku	25 762
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria H	WIBOR 6M + marża	9.13%	14 stycznia 2015 roku	10 346
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria I	WIBOR 6M + marża	8.03%	23 czerwca 2016 roku	129
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria J	WIBOR 6M + marża	6.88%	20 grudnia 2016 roku	59
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria K1	WIBOR 6M + marża	7.24%	26 lutego 2018 roku	1 044
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria K2	WIBOR 3M + marża	6.95%	26 lutego 2018 roku	87
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria L	WIBOR 6M + marża	5.43%	29 października 2018 roku	515
<b><u>Bieżące zobowiązania z tytułu emisji obligacji ogółem:</u></b>						<b>47 846</b>

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca/Emitent obligacji / Wystawca gwarancji	Pożyczkodawca/ Obligatariusz/Bank	Typ oprocentowanych zobowiązań	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2014 roku
ROBYG S.A.		Wycena gwarancji finansowych	4)			363
<b><u>Bieżąca część wyceny gwarancji finansowych ogółem:</u></b>						<b>363</b>
<b><u>Bieżące oprocentowane obligacje, inne papiery dłużne i inne instrumenty finansowe ogółem:</u></b>						<b>48 308</b>

1) Spółka podpisała 4 umowy leasingu finansowego odnoszące się do samochodów. Prezentowane saldo odnosi się do zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, które będzie wymagalne w 2015 roku.

2) Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramów spłat stanowiących załącznik do umów leasingu. Raty podlegające zgodnie z harmonogramami spłacie w 2015 roku Spółka prezentuje jako krótkoterminowe.

3) Marże na obligacjach mieszczą się w przedziale od 3,0 do 4,9 punktów procentowych.

4) Udzielone przez Spółkę gwarancje finansowe, do których odnosi się ta wycena zostały zaprezentowane w Nocie 26 niniejszego sprawozdania finansowego.

5) Na 31 grudnia 2014 roku salda te odnoszą się tylko do niezaplaconych naliczonych odsetek dla długookresowych obligacji.

Szczegóły dotyczące długoterminowych pożyczek, kredytów, zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz obligacji i innych papierów dłużnych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2014 roku przedstawiają się następująco:

Pożyczkobiorca/Emitent obligacji/weksli/ Wystawca gwarancji	Pożyczkodawca/ Obligatariusz/Nabywca weksli/Bank	Typ oprocentowanych zobowiązań	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2014 roku
ROBYG S.A.	Raiffeisen-Leasing Polska S.A.	Zobowiązanie z tyt. leasingu finansowego	-	4.76%-7.86% 1)	28 lutego 2015 roku – 2) 31 października 2017 roku	146
<b><u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego:</u></b>						<b>146</b>
<b><u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</u></b>						<b>146</b>
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria I	WIBOR 6M + marża 3)	8.03%	23 czerwca 2016 roku	88 741
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria J	WIBOR 6M + marża 3)	6.88%	20 grudnia 2016 roku	34 492
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria K1	WIBOR 6M + marża 3)	7.24%	26 lutego 2018 roku	44 431

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca/Emitent obligacji/weksli/ Wystawca gwarancji	Pożyczkodawca/ Obligatariusz/Nabywca weksli/Bank	Typ oprocentowanych zobowiązań	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2014 roku
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria K2	WIBOR 3M + marża 3)	6.95%	26 lutego 2018 roku	14 700
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria L	WIBOR 6M + marża 3)	5.43%	29 października 2018 roku	59 207
<b><u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji ogółem:</u></b>						<b>241 571</b>
<b><u>Długoterminowe część wyceny gwarancji finansowych:</u></b>						
ROBYG S.A.		Wycena gwarancji finansowych	4)			414
<b><u>Długoterminowa część wyceny gwarancji finansowych ogółem:</u></b>						<b>414</b>
<b><u>Długoterminowe oprocentowane obligacje, inne papiery dłużne i inne instrumenty finansowe ogółem:</u></b>						<b>242 131</b>

1) Spółka podpisała 4 umowy leasingu finansowego odnoszące się do samochodów. Prezentowane saldo odnosi się do zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, które będzie wymagałne po 2015 roku.

2) Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramów spłat stanowiących załącznik do umów leasingu. Raty podlegające zgodnie z harmonogramami spłacie po 2015 roku Spółka prezentuje jako krótkoterminowe. Pozostałe raty wykazane są jako długoterminowe zgodnie z harmonogramem spłaty.

3) Marże na obligacjach mieszczą się w przedziale od 3,0 do 4,5 punktów procentowych.

4) Udzielone przez Spółkę gwarancje finansowe, do których odnosi się ta wycena zostały zaprezentowane w Nocie 26 niniejszego sprawozdania finansowego.

Szczegóły dotyczące oprocentowanych krótkoterminowych pożyczek, kredytów, zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz obligacji i innych papierów dłużnych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

Pożyczkobiorca/Emitent obligacji/weksli/ Wystawca gwarancji	Pożyczkodawca/ Obligatariusz/Nabywca weksli/Bank	Typ oprocentowanych zobowiązań	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2013 roku
ROBYG S.A.	Raiffeisen-Leasing Polska S.A.	Zobowiązanie z tyt. leasingu finansowego	-	4,76%-7,86% 1)	28 lutego 2015 – 2) 31 października 2017	163
ROBYG S.A.	Volkswagen Leasing Polska Sp. z o.o.	Zobowiązanie z tyt. leasingu finansowego	-	9,25% 1)	31 stycznia 2015 2)	55
<b><u>Bieżące zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</u></b>						<b>218</b>

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca/Emitent obligacji/weksli/ Wystawca gwarancji	Pożyczkodawca/ Obligatariusz/Nabywca weksli/Bank	Typ oprocentowanych zobowiązań	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2013 roku
<b><u>Bieżące zobowiązania z tytułu emisji obligacji:</u></b>						
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria D	Stała	10,54%	18 stycznia 2014	40 694
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria E	WIBOR 6M + marża 3)	8,48%	20 czerwca 2015 5)	39
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria F	WIBOR 6M + marża 3)	9,58%	20 czerwca 2015 5)	23
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria G	WIBOR 6M + marża 3)	8,48%	15 stycznia 2016	9 260
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria H	WIBOR 6M + marża 3)	9,13%	14 stycznia 2016 5)	355
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria I	WIBOR 6M + marża 3)	8,03%	23 czerwca 2016 5)	142
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria J	WIBOR 6M + marża 3)	6,88%	20 grudnia 2016 5)	65
						<b>50 578</b>
<b><u>Bieżąca część wyceny gwarancji finansowych:</u></b>						
ROBYG S.A.		Wycena gwarancji finansowych	4)			493
						<b>493</b>
<b><u>Bieżące oprocentowane obligacje, inne papiery dłużne i inne instrumenty finansowe ogółem:</u></b>						

1) Spółka podpisała 4 umowy leasingu finansowego odnoszące się do samochodów. Prezentowane saldo odnosi się do zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, które będzie wymagalne w 2014 roku.

2) Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramów spłat stanowiących załącznik do umów leasingu. Raty podlegające zgodnie z harmonogramami spłacie w 2014 roku Spółka prezentuje jako krótkoterminowe.

3) Marże na obligacjach mieszczą się w przedziale od 3,5 do 4,9 punktów procentowych.

4) Udzielone przez Spółkę gwarancje finansowe, do których odnosi się ta wycena zostały zaprezentowane w Nocie 26 niniejszego sprawozdania finansowego.

5) Na 31 grudnia 2013 roku saldo te odnoszą się tylko do niezapłaconych naliczonych odsetek dla długookresowych obligacji.

Szczegóły dotyczące długoterminowych pożyczek, kredytów, zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz obligacji i innych papierów dłużnych ujętych w niniejszym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

Pożyczkobiorca/Emitent obligacji/weksli/ Wystawca gwarancji	Pożyczkodawca/ Obligatariusz/Nabywca weksli/Bank	Typ oprocentowanych zobowiązań	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2013 roku
ROBYG S.A.	Raiffeisen-Leasing Polska S.A.	Zobowiązanie z tyt. leasingu finansowego	-	4,76%-7,86% 1)	28 lutego 2015 – 31 października 2017 2)	239

ROBYG S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca/Emitent obligacji/weksli/ Wystawca gwarancji	Pożyczkodawca/ Obligatariusz/Nabywca weksli/Bank	Typ oprocentowanych zobowiązań	Nominalna stopa procentowa	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Saldo zobowiązań na 31 grudnia 2013 roku
ROBYG S.A.	Volkswagen Leasing Polska Sp. z o.o.	Zobowiązanie z tyt. leasingu finansowego	-	9,25% 1)	31 stycznia 2015 2)	7
<b><u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego ogółem:</u></b>						
<b><u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji:</u></b>						
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria E	WIBOR 6M + marża 3)	8,48%	20 czerwca 2015	19 510
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria F	WIBOR 6M + marża 3)	9,58%	20 czerwca 2015	9 750
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria G	WIBOR 6M + marża 3)	8,48%	15 stycznia 2016	31 110
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria H	WIBOR 6M + marża 3)	9,13%	14 stycznia 2016	9 758
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria I	WIBOR 6M + marża 3)	8,03%	23 czerwca 2016	88 648
ROBYG S.A.		Obligacje – Seria J	WIBOR 6M + marża 3)	6,88%	20 grudnia 2016	34 474
<b><u>Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji ogółem:</u></b>						
<b><u>Długoterminowe część wyceny gwarancji finansowych:</u></b>						
ROBYG S.A.		Wycena gwarancji finansowych				674
<b><u>Długoterminowa część wyceny gwarancji finansowych ogółem:</u></b>						
<b><u>Długoterminowe oprocentowane obligacje, inne papiery dłużne i inne instrumenty finansowe ogółem:</u></b>						
1) Spółka podpisała 4 umowy leasingu finansowego odnoszące się do samochodów. Prezentowane saldo odnosi się do zobowiązań z tytułu leasingu finansowego, które będzie wymagalne po 2014 roku.						194 170

2) Terminy zapadalności poszczególnych rat wynikają z harmonogramów spłat stanowiących załącznik do umów leasingu. Raty podlegające zgodnie z harmonogramami spłacie po 2014 roku Spółka prezentuje jako krótkoterminowe. Pozostałe raty wykazane są jako długoterminowe zgodnie z harmonogramem spłaty.

3) Marże na obligacjach mieszczą się w przedziale od 3,5 do 4,9 punktów procentowych.

4) Udzielone przez Spółkę gwarancje finansowe, do których odnosi się ta wycena zostały zaprezentowane w Nocie 26 niniejszego sprawozdania finansowego.

#### **Obligacje serii D, G i H**

W styczniu 2014 roku Spółka 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 Spółka 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.

W dniu 12 grudnia 2014 roku Spółka przyjęła uchwałę dotyczącą wcześniejszego wykupu wszystkich obligacji serii G o wartości nominalnej wynoszącej 25 000 tys. PLN oraz wszystkich obligacji serii H o wartości nominalnej wynoszącej 10 000 tys. PLN. Wykup miał miejsce po dniu bilansowym.

#### **Obligacje serii E i F**

W dniu 19 listopada 2014 roku Spółka przyjęła uchwałę dotyczącą wcześniejszego wykupu części obligacji serii E o wartości nominalnej 10 000 tys. PLN oraz wszystkich obligacji serii F o wartości nominalnej wynoszącej 10 000 tys. PLN. Wykup miał miejsce w dniu 20 grudnia 2014 roku.

#### **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 Spółka 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 termin wykupu obligacji został ustalony na dzień 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 rozpoczął się od dnia wyemitowania obligacji i skończył 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 wymogi, które muszą zostać spełnione przez Grupę, które są analogiczne do warunków dotyczących innych 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 dzień 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 rozpoczął się od dnia wyemitowania obligacji i skończył 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 wymogi, które muszą zostać spełnione przez Grupę, które są analogiczne do warunków dotyczących innych emisji obligacji Spółki.

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

#### **Obligacje serii L**

W dniu 29 października 2014 roku, w ramach oferty prywatnej, Spółka wyemitowała 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 dzień 29 października 2018 roku. Obligacje oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej, a odsetki będą wypłacane w okresach 6-miesięcznych. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Warunki emisji obligacji także określają wymogi, które muszą zostać spełnione przez Grupę i które różnią się nieznacznie od warunków dotyczących innych emisji

*ROBYG S.A.*  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

obligacji Spółki. Główna zmiana dotyczy ustalenia maksymalnego poziomu wskaźnika zadłużenia netto na poziomie 1,1 oraz uwzględnienia przy jego obliczaniu środków pieniężnych znajdujących się na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych, prowadzonych zgodnie z ustawą deweloperską, do poziomu 50 000 tys. PLN.

## 24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania, rozliczenia międzyokresowe i rezerwy

### 24.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	<i>31 grudnia 2014 roku</i>	<i>31 grudnia 2013 roku</i>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec jednostek powiązanych	1 593	76
Wobec jednostek pozostałych	1 090	1 062
	<u>2 683</u>	<u>1 138</u>
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek od towarów i usług (VAT)	562	198
Podatek dochodowy od osób fizycznych	39	38
Pozostałe	26	20
	<u>627</u>	<u>256</u>
Pozostałe zobowiązania		
Wpłaty na podwyższenie kapitału akcyjnego	-	1 075
Inne zobowiązania	12	8
	<u>12</u>	<u>1 083</u>
<b>Razem</b>	<b><u>3 322</u></b>	<b><u>2 477</u></b>
- krótkoterminowe	3 322	2 477
- długoterminowe		

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w nocie 27 niniejszego sprawozdania finansowego.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 30 dniowych.

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych.

### 24.2. Rozliczenia międzyokresowe

	<i>31 grudnia 2014 roku</i>	<i>31 grudnia 2013 roku</i>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:		
Inne	69	19
<b>Razem</b>	<b><u>69</u></b>	<b><u>19</u></b>
- krótkoterminowe	69	19
- długoterminowe	-	-

*ROBYG S.A.*  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

### 24.3. Rezerwy

	2014	2013
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia:</b>	<b>2 125</b>	-
Utworzone w ciągu roku obrotowego	5 416	2 125
Wykorzystane	-	-
Rozwiązane	-	-
<b>Bilans zamknięcia 31 grudnia:</b>	<b>7 541</b>	<b>2 125</b>

Dodatkowa rezerwa utworzona w 2014 roku dotyczy przede wszystkim postępowania z Podmiotami EdR (co zostało szczegółowo opisane w Nocie 26.2 do niniejszego sprawozdania finansowego) – rezerwa utworzona w tym zakresie wynosiła 4 902 tys. PLN.

### 25. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2014 roku ani na 31 grudnia 2013 roku Spółka nie miała żadnych zobowiązań do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe.

### 26. Zobowiązania warunkowe

#### 26.1. Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 31 grudnia 2014 roku gwarancje oraz poręczenia udzielone przez Spółkę na rzecz jej jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć w związku z otrzymanymi przez te jednostki kredytami bankowymi były następujące:

<i>Jednostka powiązana</i>	<i>Bank finansujący</i>	<i>Przedmiot poręczenia/gwarancji</i>	<i>Kwota poręczenia/ gwarancji na dzień 31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Kwota poręczenia/ gwarancji na dzień 31 grudnia 2013 roku</i>
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt NRKM (etapy V i VII)	-	22 000
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "City Apartments" (etapy III - VI)	-	35 000
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do odsetek od transzy inwestycyjnej finansującej projekt "City Apartments" (etapy III - VI)	-	10 000
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etapy od VII-XIII)	13 000	13 000
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etapy od VII)	35 662	35 662
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "Osiedle Kameralne"	15 000	15 000
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Osiedle Kameralne"	15 920	15 920
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy kredytu inwestycyjnego finansującego projekt "Słoneczna Morena"	15 000	-
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	Gwarancja Korporacyjna udzielona w celu zabezpieczenia wykonania umowy kredytowej	3 000	-
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	zobowiązanie w odniesieniu do sporu w sprawie opłat użytkownika wieczystego gruntu dot. projektu "Słoneczna Morena"	1 400	-



**ROBYG S.A.**  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

<i>Jednostka powiązana</i>	<i>Bank finansujący</i>	<i>Przedmiot poręczenia/gwarancji</i>	<i>Kwota poręczenia/ gwarancji na dzień 31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Kwota poręczenia/ gwarancji na dzień 31 grudnia 2013 roku</i>
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt AT (etap II)	-	20 000
ROBYG Construction Sp. z o.o.	mBank S.A.	Poręczenie wiarytelności wynikających z kredytu odnawialnego	10 000	10 000
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	Gwarancja Korporacyjna udzielona w celu zabezpieczenia wykonania umowy kredytowej	8 400	8 400
ROBYG Young City Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	Poręczenie udzielone w celu zabezpieczenia spłaty wiarytelności	31 000	31 000
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	mBank S.A.	Gwarancja Korporacyjna udzielona w celu zabezpieczenia spłaty wiarytelności	-	18 000
Królewski Park Sp. z o.o.	mBank S.A.	Gwarancja Korporacyjna udzielona w celu zabezpieczenia spłaty wiarytelności	22 000	-
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	zobowiązanie wynikające z umowy leasingu lokali biurowych wynajętych przez spółkę zależną ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. od ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	5 400	5 400
<b>Total</b>			<b>175 782</b>	<b>239 382</b>

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

- umowa zobowiązująca Spółkę do udzielenia ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.,
- 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.

**ROBYG S.A.**  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

Dodatkowo, Spółka udzieliła następujących pozostałych poręczeń i gwarancji:

<i>Opis pozostałych poręczeń i gwarancji</i>	<i>Kwota poręczenia/gwarancji na dzień 31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Kwota poręczenia/gwarancji na dzień 31 grudnia 2013 roku</i>
Gwarancja udzielona przez Spółkę na rzecz ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. gwarantująca wykonanie wszelkich zobowiązań pieniężnych ROBYG Construction Sp. z o.o., istniejących jak i przyszłych, wymagalnych, wynikających z zawartej między ROBYG Construction Sp. z o.o. a ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. umowy o roboty budowlane	-	1 070
Poręczenia udzielone przez Spółkę spółce CEMEX Polska Sp. z o.o. tytułem zabezpieczenia zobowiązań ROBYG Construction Sp. z o.o. z tytułu dostaw i usług wobec CEMEX Polska Sp. z o.o.	6 000	1 600
<b>Razem</b>	<b>6 000</b>	<b>2 670</b>

## 26.2. Sprawy sądowe

W dniu 22 lutego 2013 roku Spółka otrzymała zawiadomienie 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 znaczącym akcjonariuszom Spółki, tj. Nanette Real Estate Group N.V. („Nanette”), LBPOL William 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 według Podmiotów EdR Spółka ponosi odpowiedzialność, została oszacowana przez Podmioty EdR na kwotę 5 800 tys. EUR.

W dniu 13 marca 2014 roku Spółka 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).

Biorąc pod uwagę możliwe polubowne rozstrzygnięcie tego postępowania, Zarząd Spółki postanowił rozpoznać rezerwę w wysokości 1 150 tys. EUR (4 902 tys. PLN) w tym zakresie.

## 26.3. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku nie było potrzeby tworzenia dodatkowych rezerw związanych z rozpoznaniem i policzalnymi ryzykami podatkowymi.

**ROBYG S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

## 27. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku były następujące:

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności od podmiotów powiązanych</i>
<b>Jednostki zależne:</b>				
ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	16	-	-	19
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	5	-	-	3
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	-	-	-	500 (4)
ROBYG City Apartments Sp. z o. o.	10	-	-	1
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o. o.	37 (3)	-	-	2
ROBYG Morena Sp. z o. o.	1 222 (3)	-	-	901
ROBYG Zarządzanie Sp. z o. o.	307 (3)	(292)	49	128
ROBYG Marina Tower Sp. z o. o.	1 598 (2,3)	-	-	846
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o. o.	53	(12)	1	26
Jagodno Estates Sp. Z o.o.	8	-	-	-
ROBYG Construction Sp. z o. o.	44	-	-	8 045 (5)
Wilanów Office Center Sp. z o. o.	85	(1 255)	1 542	56
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o. o.	913 (2)	-	-	394
ROBYG Development 2 Sp. z o. o.	213 (2)	-	-	6
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	718	-	-	530
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	81	-	-	28
M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o. o SK (poprzednia nazwa: ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.)	30	-	-	37
ROBYG Property Sp. z o.o.	40(3)	-	-	30
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	118	(1)	1	141
ROBYG Praga Investment Sp. z o.o.	3	-	-	-
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	57	-	-	59
<b>Wspólne przedsięwzięcia</b>				
FORT Property Sp. z o. o.	-	-	-	10 200 (6)
ROBYG Young City Sp. z o.o.	1 214	-	-	933
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	60	-	-	3
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	1 638 (2)	-	-	1 160
Królewski Park Sp. z o.o.	823(3)	-	-	669
ROBYG Wola Investment Sp. z o. o.	58	-	-	72

**ROBYG S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności od podmiotów powiązanych</i>
<b>Akcjonariusze Spółki:</b>				
Nanette Real Estate Group N.V.	5	-	-	22
LBPOL William II S.A.R.L.	5	-	-	7
<b>Razem</b>	<b>9 255 (1)</b>	<b>(1 560)</b>	<b>1 593</b>	<b>24 818</b>

(1) Kwoty te zawierają przychody z tytułu refaktur, które zostały w sprawozdaniu finansowym Spółki skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur w łącznej kwocie 761 tys. PLN za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku.

(2) W ramach tej sprzedaży kwota 193 tys. PLN dotycząca ROBYG Development 2 Sp. z o.o., kwota 381 tys. dotycząca ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., kwota 106 tys. PLN dotycząca ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. i kwota 67 tys. PLN 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 potrącono z należnościami finansowymi, ujętymi w ramach aktywów finansowych.

(3) W ramach tej sprzedaży kwota 32 tys. PLN dotycząca ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., kwota 51 tys. dotycząca Królewski Park Sp. z o.o., kwota 161 tys. PLN dotycząca ROBYG Morena Sp. z o.o., kwota 25 tys. PLN dotycząca ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o., kwota 499 tys. PLN dotycząca ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. i kwota 40 tys. PLN dotycząca ROBYG Property Sp. z o.o. dotyczą wynagrodzenia wypłaconego przez te podmioty na rzecz ROBYG S.A. z tytułu prowizji za przedterminową spłatę pożyczek.

(4) Kwota 500 tys. dotyczy niezapłaconej na dzień 31 grudnia 2014 roku, zaliczki na poczet dywidendy zadeklarowanej przez spółkę ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o. na rzecz ROBYG S.A.

(5) Kwota 8 000 tys. dotyczy niezapłaconej na dzień 31 grudnia 2014 roku, zaliczki na poczet dywidendy zadeklarowanej przez spółkę ROBYG Construction Sp. z o.o. na rzecz ROBYG S.A.

(6) Kwota 10 200 tys. dotyczy niezapłaconej na dzień 31 grudnia 2014 roku, zaliczki na poczet dywidendy zadeklarowanej przez spółkę Fort Property Sp. z o.o. na rzecz ROBYG S.A.

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 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.	102	-	-	3
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	89	-	-	2 004 (4)
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	89	-	-	7
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	93 (3)	-	-	7
ROBYG Morena Sp. z o.o.	935 (2,3)	-	-	692
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	71 (3)	(259)	70	-
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	695 (3)	-	-	537
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	41	(11)	4	17
ROBYG Construction Sp. z o.o.	140	-	-	4 000 (5)
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	17	-	-	-
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	562	-	-	255
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	307 (2)	-	-	29
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	254	-	-	153
M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o SK (poprzednia nazwa: ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.)	50	-	-	-

**ROBYG S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności od podmiotów powiązanych</i>
<b>Wspólne przedsięwzięcia</b>				
FORT Property Sp. z o. o.	-	-	-	3 000 (6)
ROBYG Young City Sp. z o.o.	626 (2,3)	-	-	312
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	227	-	-	48
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	925	-	-	1 077
Królewski Park Sp. z o.o.	1	(2)	2	-
ROBYG Wola Investment Sp. z o. o.	60	-	-	5
<b>Akcjonariusze Spółki:</b>				
Nanette Real Estate Group N.V.	9	-	-	15
LBPOL William II S.A.R.L.	9	-	-	12
<b>Razem</b>	<b>5 302 (1)</b>	<b>(272)</b>	<b>76</b>	<b>12 173</b>

(1) Kwoty te zawierają przychody z tytułu refaktur, które zostały w sprawozdaniu finansowym Spółki skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur w łącznej kwocie 810 tys. PLN za rok zakończony 31 grudnia 2013.

(2) W ramach tej sprzedaży kwota 71 tys. PLN dotycząca ROBYG Development 2 Sp. z o.o., kwota 37 tys. dotycząca ROBYG Young City Sp. z o.o. i kwota 154 tys. PLN dotycząca ROBYG Morena 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 potrącono z należnościami finansowymi, ujętymi w ramach aktywów finansowych.

(3) W ramach tej sprzedaży kwota 48 tys. PLN dotycząca ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., kwota 8 tys. dotycząca ROBYG Young City Sp. z o.o., kwota 399 tys. PLN dotycząca ROBYG Morena Sp. z o.o., kwota 9 tys. PLN dotycząca ROBYG Zarządanie Sp. z o.o., i kwota 125 tys. PLN dotycząca ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. dotyczą wynagrodzenia wypłaconego przez te podmioty na rzecz ROBYG S.A. z tytułu prowizji za przedterminową spłatę pożyczek.

(4) Saldo 2 000 tys. w ramach tej kwoty dotyczy niezapłaconej na dzień 31 grudnia 2013 roku. zaliczki na poczet udziału w zyskach zadeklarowanej przez spółkę ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. na rzecz ROBYG S.A.

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

(6) Kwota 3 000 tys. dotyczy niezapłaconej na dzień 31 grudnia 2013 roku. zaliczki na poczet dywidendy zadeklarowanej przez spółkę FORT Property Sp. z o.o. na rzecz ROBYG S.A.

Kwoty i warunki pożyczek udzielonych i otrzymanych przez Spółkę dla jednostek z nią powiązanych zostały przedstawione w Nocie 18 niniejszego sprawozdania finansowego.

## 27.1. Jednostka dominująca całej Grupy

Na koniec 2013 roku, Spółka była wspólnie kontrolowana przez Nanette Real Estate Group N.V. oraz LBPOL William S.A.R.L. W 2014 roku, udział Nanette Real Estate Group N.V. w kapitale zakładowym Spółki zmniejszył się do poziomu poniżej 20% a ponadto, Nanette Real Estate Group N.V. i LBPOL William S.A.R.L. podpisały umowę w zakresie rozwiązania umowy wspólnego przedsięwzięcia dotyczącej wspólnej kontroli nad Spółką. Po tym zdarzeniu, jednostką sprawującą wyłączną kontrolę nad Spółką jest LBPOL William S.A.R.L. ze względu na jej prawo wynikające ze Statutu Spółki do powoływania i odwoływania czterech członków Rady Nadzorczej Spółki oraz ze względu na fakt posiadania 43,45% głosów w ogólnej liczbie głosów oraz w kapitale zakładowym Spółki. LBPOL William S.A.R.L. jest także jednostką dominującą całej Grupy.

## 27.2. Akcjonariusze Spółki

Akcjonariusze Spółki zostali szczegółowo opisani w Nocie 22.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

## 27.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Transakcje zawarte z jednostkami powiązаныmi dotyczyły przede wszystkim usług aranżacji finansowania, prowizji za wcześniejsze spłaty pożyczek, opłat licencyjnych za korzystanie ze znaku towarowego, wynagrodzenia za udzielenie gwarancji i poręczeń finansowych a także refaktur kosztów usług marketingu.

Wszystkie transakcje pomiędzy Spółką i jej podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

## 27.4. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

### 27.4.1 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

	Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
<b>Zarząd</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	692	658
Koszt płatności w formie akcji własnych (Nota 19 niniejszego sprawozdania finansowego)	-	400
<b>Rada Nadzorcza</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	291	563
<b>Razem</b>	<u>983</u>	<u>1 621</u>

### 27.4.2 Akcje Spółki posiadane przez członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej Spółki

Poniższa tabela przedstawia akcje Spółki znajdujące się w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku:

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji znajdujących się w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej (*)	% udział w kapitale zakładowym (**)
Oscar Kazanelson (***)	1 020 501	0,39%
Artur Ceglarczyk	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. Przyznane im warranty subskrypcyjne serii B3 oraz C3 zostały przez nich wykonane w grudniu 2013 roku.

## 28. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku i dnia 31 grudnia 2013 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	<i>Rok zakończony</i> 31 grudnia 2014 roku	<i>Rok zakończony</i> 31 grudnia 2013 roku
Obowiązkowe badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	60(*)	60(*)
Inne usługi poświadczające	555(**)	523(**)
<b>Razem</b>	<b>615</b>	<b>583</b>

(\*) 60 tys. PLN odnosi się do Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp. k. (w 2013: 60 tys. PLN).

(\*\*) 543 tys. PLN odnosi się do Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp. k. (w 2013: 523 tys. PLN).

## 29. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą pożyczki, kredyty, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, obligacje, weksle, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Na koniec 2014 roku Spółka jest również stroną transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP), celem której jest zabezpieczenie Spółki przed ryzykiem zmiany stóp procentowych oraz ustabilizowanie kosztów finansowych Spółki. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Zasadą stosowaną przez Spółkę obecnie i przez cały okres objęty niniejszym sprawozdaniem finansowym jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe oraz ryzyko związane z płynnością. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

### 29.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych aktywów i zobowiązań. Istotna część ryzyka stopy procentowej jest związana z częścią pożyczek udzielonych przez Spółkę, których oprocentowanie oparte jest o zmienną stopę procentową oraz zobowiązań z tytułu obligacji, które są oparte o zmienną stopę procentową (WIBOR) (na dzień 31 grudnia 2014 roku 95% salda udzielonych pożyczek oprocentowane jest w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR w porównaniu do 84% na dzień 31 grudnia 2013 roku). Szczegóły dotyczące oprocentowanych pożyczek udzielonych przez Spółkę zostały zaprezentowane w Nocie 18 niniejszego sprawozdania, zaś oprocentowanych kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych Spółki zostały zaprezentowane w Nocie 23 niniejszego sprawozdania finansowego.

W okresie objętym przez niniejsze sprawozdanie finansowe, Spółka zawarła dwie transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP).

*Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany*

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto Spółki na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników:

	<i>Zwiększenie / zmniejszenie o punkty bazowe</i>	<i>Wpływ na wynik finansowy brutto</i>
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2014</b>		
PLN	+ 100 b.p.	4 696
PLN	- 100 b.p.	(4 696)
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2013</b>		
PLN	+ 100 b.p.	1 009
PLN	- 100 b.p.	(1 009)

## 29.2. Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2014 roku, Spółka nie była w istotny sposób narażona na ryzyko walutowe.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość przychodów / kosztów finansowych Spółki oraz kapitału własnego na racjonalnie możliwe wahania kursu EUR przy założeniu niezmienności innych czynników.

	<i>Zwiększenie/ zmniejszenie kursu waluty)</i>	<i>Wpływ na koszty/przychody finansowe</i>	<i>Wpływ na kapitał własny</i>
31 grudnia 2014 roku – EUR	10%	430	348
	-10%	(430)	(348)
31 grudnia 2013 roku – EUR	10%	-	-
	-10%	-	-

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość przychodów / kosztów finansowych Spółki oraz kapitału własnego na racjonalnie możliwe wahania kursu USD przy założeniu niezmienności innych czynników.

	<i>Zwiększenie/ zmniejszenie kursu waluty)</i>	<i>Wpływ na koszty/przychody finansowe</i>	<i>Wpływ na kapitał własny</i>
31 grudnia 2014 roku – USD	10%	264	214
	-10%	(264)	(214)
31 grudnia 2013 roku – USD	10%	-	-
	-10%	-	-

## 29.3. Ryzyko kredytowe

W odniesieniu do aktywów finansowych Spółki, takich jak udzielone pożyczki, środki pieniężne, należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

## 29.4. Ryzyko związane z płynnością

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak obligacje, kredyty, pożyczki, weksle oraz kapitał własny.



**ROBYG S.A.**  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na 31 grudnia 2013 roku wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdykontowanych płatności.

<i>31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Na żądanie</i>	<i>Poniżej 3 miesięcy</i>	<i>Od 3 do 12 miesięcy</i>	<i>Od 1 roku do 5 lat</i>	<i>Powyżej 5 lat</i>	<i>Razem</i>
Obligacje	-	37 980	23 166	266 504	-	327 650
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	2 695	-	-	-	2 695
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	47	61	153	-	261
Wycena gwarancji finansowych	-	99	263	413	-	775
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	68	-	-	-	68
Zamiana stóp procentowych (SWAP)	-	(23)	312	1 244	-	1 533
	-	<b>40 866</b>	<b>23 802</b>	<b>268 314</b>	-	<b>332 982</b>

<i>31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Na żądanie</i>	<i>Poniżej 3 miesięcy</i>	<i>Od 3 do 12 miesięcy</i>	<i>Od 1 roku do 5 lat</i>	<i>Powyżej 5 lat</i>	<i>Razem</i>
Obligacje	-	50 652	12 175	216 570	-	279 397
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	-	2 221	-	-	-	2 221
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	60	179	262	-	501
Wycena gwarancji finansowych	-	124	366	675	-	1 165
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	19	-	-	-	19
	-	<b>53 076</b>	<b>12 720</b>	<b>217 507</b>	-	<b>283 303</b>

Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP) przedstawione w powyższej tabeli stanowią niezdykontowane przepływy pieniężne netto. Poniższa tabela przedstawia uzgodnienie przepływów brutto z tytułu tych instrumentów do przepływów netto wykazanych w tabeli powyżej.

<i>31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Na żądanie</i>	<i>Poniżej 3 miesięcy</i>	<i>Od 3 do 12 miesięcy</i>	<i>Od 1 roku do 5 lat</i>	<i>Powyżej 5 lat</i>	<i>Razem</i>
Wpływy	-	(585)	(1 590)	(6 164)	-	(8 339)
Wyływy	-	562	1 902	7 408	-	9 872
<b>Wartość netto</b>	-	<b>(23)</b>	<b>312</b>	<b>1 244</b>	-	<b>1 533</b>

## 30. Instrumenty finansowe

### 30.1. 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 Spółki w wysokości 1 775 tys. PLN w związku z rozpoznaniem zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów finansowych w łącznej wysokości 2 190 tys. PLN (z czego 425 tys. PLN zostało sklasyfikowane jako zobowiązanie krótkoterminowe).

### 30.2. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2014 roku	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2014 roku	31 grudnia 2013 roku
<i>Aktywa finansowe</i>					
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	PiN	390 034	382 061	390 034	382 061
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN	25 413	12 825	25 413	12 825
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		125 481	125 205	125 481	125 205
<i>Zobowiązania finansowe</i>					
Wycena gwarancji finansowych		777	1 165	777	1 165
Obligacje	PZFWgZK	289 417	243 828	296 157	252 399
Transakcja zamiany stóp procentowych (SWAP) (krótko- i długoterminowe)		2 190	-	2 190	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	PZFWgZK	2 695	2 221	2 695	2 221
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	PZFWgZK	69	19	68	19

*Użyte skróty:*

PiN – Pożyczki i należności,  
 PZFWgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

- środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe wykazują wartości godziwe zbliżone do ich wartości bilansowej, głównie ze względu na krótkie terminy zapadalności i wymagalności tych instrumentów,
- wartość godziwa oprocentowanych instrumentów dłużnych, z wyjątkiem obligacji, (włączając w to zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki) oraz udzielonych pożyczek jest zbliżona do ich wartości bilansowej głównie ze względu na fakt, że stopy procentowe oraz marże są na poziomie rynkowym,
- wartość godziwa obligacji bazuje na notowaniach tych instrumentów na rynku Catalyst.

**ROBYG S.A.**  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

Wszystkie instrumenty finansowe opisane powyżej zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 *Wycena wartości godziwej*, z wyjątkiem swapów procentowych, które zaklasyfikowano do Poziomu 2 oraz obligacji które zaklasyfikowano do Poziomu 1.

### 30.3. Ryzyko stopy procentowej

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Spółki narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

#### 31 grudnia 2014 roku- Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	125 481	-	-	-	-	-	125 481
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	130 389	124 109	118 083	-	-	-	372 581
Obligacje	47 846	123 233	-	118 338	-	-	289 417
Zamiana stóp procentowych (SWAP)	425	683	683	399	-	-	2 190

#### 31 grudnia 2014 roku- Oprocentowanie stałe

	<1rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	17 453	-	-	-	-	-	17 453
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	99	76	70	-	-	-	245

#### 31 grudnia 2013 roku- Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	125 205	-	-	-	-	-	125 205
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	94 466	16 282	243 191	-	-	-	353 939
Obligacje	9 822	29 322	163 991	-	-	-	203 135

#### 31 grudnia 2013 roku- Oprocentowanie stałe

	<1rok	1–2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje	40 693	-	-	-	-	-	40 693
Pozostałe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	9 812	18 310	-	-	-	-	28 122
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	219	99	76	70	-	-	464

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach nie dłuższych niż jeden rok. Pozostałe instrumenty finansowe Spółki, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane lub ich oprocentowanie jest nieistotne i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej lub związane z nimi ryzyko stopy procentowej jest nieistotne.

## 31. Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla

*ROBYG S.A.*  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Poniżej przedstawiono kalkulację wskaźnika zadłużenia, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych. Zadłużenie netto obejmuje oprocentowane kredyty, obligacje oraz zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych pomniejszone o oprocentowane pożyczki i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych, pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

	<i>31 grudnia 2014 roku</i>	<i>31 grudnia 2013 roku</i>
Oprocentowane kredyty, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	290 439	245 459
Minus oprocentowane pożyczki i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych	(777)	(1 167)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(125 481)	(125 205)
Zadłużenie netto	<u>164 181</u>	<u>119 087</u>
Kapitał własny	<u>545 313</u>	<u>533 774</u>
Wskaźnik zadłużenia	0.35	0.22

### 32. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku kształtowało się następująco:

	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku</i>
Zarząd Spółki	3	3
Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące na podstawie umów o współpracę	6	6
Razem	<u>9</u>	<u>9</u>

### 33. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 14 stycznia 2015 roku, Spółka dokonała wykupu wszystkich obligacji serii H o wartości nominalnej 10 000 tys. PLN, a w dniu 15 stycznia 2015 roku, Spółka dokonała wykupu pozostałych obligacji serii G o wartości nominalnej 25 000 tys. PLN.

W dniu 6 lutego 2015 roku, w ramach oferty prywatnej, Spółka wyemitowała obligacje serii M o łącznej wartości nominalnej 20 000 tys. PLN. Ostateczny termin wykupu obligacji został ustalony na 6 lutego 2019 roku. Obligacje oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej, a odsetki będą wypłacane w okresach 6-miesięcznych. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Warunki emisji obligacji także określają pewne warunki, które muszą zostać spełnione przez Grupę, w tym ustalenia maksymalnego poziomu wskaźnika zadłużenia netto na poziomie 1,1 oraz uwzględnienia przy jego obliczaniu środków znajdujących się na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych, prowadzonych zgodnie z ustawą deweloperską, do poziomu 50 000 tys. PLN.

W dniu 8 stycznia 2015 roku, Spółka udzieliła gwarancji w wysokości 800 tys. PLN na zabezpieczenie zobowiązań z tytułu dostaw i usług dotyczących projektów deweloperskich Grupy.

W dniu 2 lutego 2015 roku, Spółka udzieliła gwarancji w wysokości 500 tys. PLN na zabezpieczenie zobowiązań z tytułu dostaw i usług dotyczących projektów deweloperskich Grupy.

W dniu 9 lutego 2015 roku, Spółka udzieliła poręczenia do kwoty 17 600 tys. PLN w związku z umową kredytową podpisaną przez jedno ze wspólnych przedsięwzięć Spółki.

**ROBYG S.A.**  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

W dniu 12 lutego 2015 roku, Spółka udzieliła poręczenia do kwoty 48 520 tys. PLN w związku z umową kredytową podpisaną przez jeden z podmiotów zależnych od Spółki.

W dniu 12 marca 2015 roku Spółka wniosła, w zamian za akcje, do spółki zależnej Selenium Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. wkład niepieniężny w postaci należności z tytułu odsetek od pożyczek w łącznej kwocie 45 078 tys. PLN, wartość nominalna odsetek od pożyczek wniesionych aportem wynosi 47 350 tys. PLN, wartość dyskonta wynikającego z wyceny aportu do wartości godziwej wynosi 2 272 tys. PLN.

W dniu 21 stycznia 2015 roku Spółka w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy leasingu finansowego i operacyjnego zawartej w dniu 22 grudnia 2014 roku przez jeden z podmiotów zależnych od Spółki, ustanowiła zastaw zwykły i rejestrowy do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 19 764 731,23 EUR każdy na udziałach posiadanych przez Spółkę w tym podmiocie zależnym.

W okresie od dnia 31 grudnia 2014 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania poniższe kwoty zostały przekazane przez Spółkę do podmiotów powiązanych w ramach wcześniej podpisanych lub nowo zawartych umów pożyczek pomiędzy Spółką a tymi podmiotami:

<i>Pożyczkobiorca</i>	<i>Łączna kwota udzielonych pożyczek (w tys. PLN)</i>
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	29 266
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	1 000
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	1 000
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	5 900
Buforowa Sp. z o.o.	1 100
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	1 500
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A.	10
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A.	10
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.	10
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	10
SELENIUM Sp. z o.o.	10
SELENIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	233
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	7 500
<b>Razem</b>	<b>47 549</b>

W okresie od dnia 31 grudnia 2014 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania poniższe kwoty zostały spłacone do Spółki przez podmioty powiązane w ramach wcześniej podpisanych lub nowo zawartych umów pożyczek pomiędzy Spółką a tymi podmiotami:

<i>Pożyczkobiorca</i>	<i>Łączna kwota spłaconych pożyczek (w tys. PLN)</i>
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	59 236(*)
Królewski Park Sp. z o.o.	3 271
ROBYG Morena Sp. z o.o.	20 000
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	5 000
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	4 297
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	1 000
<b>Razem</b>	<b>92 804</b>

(\*)włączając 85 tys. PLN odsetek

*ROBYG S.A.*  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

Poza wyżej wymienionymi, w okresie po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia, które powinny być ujęte w niniejszym sprawozdaniu finansowym.



---

Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu



---

Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu



---

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu



---

Danuta Staromłyńska

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 18 marca 2015 roku

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ROBYG S.A.  
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU**

**Warszawa, dnia 18 marca 2015 roku**

## 1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

Spółka Akcyjna ROBYG S.A. („Spółka”) jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej ROBYG („Grupa”). ROBYG S.A. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 14 marca 2007 roku.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działania Spółki jest:

1. Działalność holdingów (PKD 64, 20, Z.).
2. Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70, 22, Z.).

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. Grupa powstała w kwietniu 2008 roku w wyniku reorganizacji obejmującej wniesienie aportem kilku podmiotów do Spółki, jak również nabycie lub utworzenie niektórych podmiotów przez ROBYG S.A. Grupa obecnie prowadzi działalność głównie w branży deweloperskiej i zajmuje się głównie budową oraz sprzedażą nieruchomości mieszkaniowych.

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

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

### **Jednostki zależne od ROBYG S.A.**

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach:

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośredni lub bezpośredni) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2014 roku	Udział procentowy Spółki (pośredni lub bezpośredni) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (1)	100,00 %
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (2)	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morena Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	75,00 %	75,00 %
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	75,00 % (3)	75,00 %



<i>Nazwa spółki</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Spółki (pośredni lub bezpośredni) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2014 roku</i>	<i>Udział procentowy Spółki (pośredni lub bezpośredni) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku</i>
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (4)	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (5)	100,00 %
M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (6)	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (7)	100,00 %
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Organizowanie procesu sprzedaży lokali zbudowanych przez spółki Grupy.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność budowlana.	100,00 % (8)	100,00 %
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00%	100,00%
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
P-Administracja Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska, zarządzanie przestrzenią biurową i handlową, sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (9)	51,00 %
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
Jagodno Estates Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Buforowa Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (10)	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 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.)	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (12)	100,00 %

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośredni lub bezpośredni) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2014 roku	Udział procentowy Spółki (pośredni lub bezpośredni) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku
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.)	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (13)	100,00 %
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.)	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (14)	100,00 %
ROBYG Property Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (15)	n/d
ROBYG Praga Investment Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (16)	n/d
ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (17)	n/d
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (18)	n/d
SELENIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (19)	n/d
SELENIUM Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (20)	n/d
BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (21)	n/d
BARIUM Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (22)	n/d

*Źródło: Spółka*

- (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.;
- (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 Spółkę w II kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 5 tys. PLN;
- (16) spółka ta została utworzona przez Spółkę w II kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 5 tys. PLN;
- (17) spółka ta została utworzona przez Spółkę w III kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 10 tys. PLN;
- (18) spółka ta została utworzona przez Spółkę w III kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 5 tys. PLN. W III kwartale 2014 roku Spółka podpisała przedwstępny warunkową umowę sprzedaży 49% udziałów spółce NCRE II Investments Ltd. Warunek wymieniony w rzeczowej umowie przedwstępnej (którym było uzyskanie zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na utworzenie przez Spółkę z NCRE II Investments

*Ltd w ramach spółki ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. wspólnego przedsięwzięcia) został spełniony w dniu 5 listopada 2014 roku i mimo, że umowa ostateczna sprzedaży nie została do dnia niniejszego raportu zawarta, Spółka uznaje kontrolę w odniesieniu do 51% udziałów w ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.;*

- (19) *spółka ta została kupiona przez Spółkę w IV kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN, ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,99% udziałów bezpośrednio oraz 0,01% pośrednio poprzez SELENIUM Sp. z o.o.;*
- (20) *spółka ta została kupiona przez Spółkę w IV kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 5 tys. PLN.;*
- (21) *spółka ta została kupiona przez Spółkę w IV kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN, ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,90% udziałów bezpośrednio oraz 0,10% pośrednio poprzez BARIUM Sp. z o.o.;*
- (22) *spółka ta została kupiona przez Spółkę w IV kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 5 tys. PLN.*

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku udział w liczbie głosów posiadanych przez Spółkę w spółkach zależnych odpowiada jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., ROBYG Park Sp. z o.o., ROBYG Morena Sp. z o.o., ROBYG City Apartments Sp. z o.o., ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., Jagodno Estates Sp. z o.o., Buforowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Development 2 Sp. z o.o., M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., ROBYG Kameralna Sp. z o.o., ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o., ROBYG Praga Investment Sp. z o.o., ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o., są wszystkie spółkami celowymi („SPV”), zawiązanymi lub zakupionymi w celu realizacji projektów deweloperskich w Polsce. Każda spółka celowa została utworzona na potrzeby realizacji odrębnego projektu deweloperskiego.

Wilanów Office Center Sp. z o.o. to spółka celowa, która realizuje projekt deweloperski, w ramach którego oferowane są lokale biurowe, komercyjne oraz mieszkalne.

ROBYG Construction Poland Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o., ROBYG Development 1 Sp. z o.o., OVERKAM 7 QUBE Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o., ROBYG Business Park Sp. z o.o., 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.), ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o. są wszystkie spółkami holdingowymi. SELENIUM Sp. z o.o., BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz BARIUM Sp. z o.o. zostały nabyte, aby zostać spółkami holdingowymi. SELENIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. została nabyta, aby zostać spółką zajmującą się działalnością finansową na rzecz spółek Grupy oraz wspólnych przedsięwzięć Grupy.

ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. jest spółką świadczącą usługi zarządzania projektami oraz inne usługi pomocnicze głównie na rzecz spółek celowych tworzących Grupę ROBYG S.A., na rzecz wspólnych przedsięwzięć Grupy oraz innych podmiotów.

ROBYG Construction Sp. z o.o. jest spółką świadczącą usługi budowlane na rzecz spółek celowych tworzących Grupę ROBYG S.A. oraz na rzecz wspólnych przedsięwzięć Grupy.

ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. jest spółką organizującą proces sprzedaży mieszkań budowanych przez spółki Grupy ROBYG S.A. oraz wspólne przedsięwzięcia Grupy.

P-Administracja Sp. z o.o. została utworzona w celu zarządzania i administrowania nieruchomościami wybudowanymi przez spółki Grupy oraz wspólne przedsięwzięcia Grupy.

ROBYG Property Sp. z o.o. została utworzona w celu świadczenia usług w zakresie wynajmowania nieruchomości.

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

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

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośredni lub bezpośredni) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2014 roku	Udział procentowy Spółki (pośredni lub bezpośredni) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku
Królewski Park Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00% (1)	51,00%
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	50,00 % (2)	50,00 %
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 % (3)	50,00 %
FORT Property Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	51,00 % (4)	51,00 %
ROBYG Young City Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (5)	51,00 %
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (6)	51,00 %
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (7)	51,00 %

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

(2) jednostka współkontrolowana przez Spółkę i Wildetio Limited;

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

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku, udział procentowy Spółki w liczbie głosów w jednostkach współkontrolowanych odpowiada udziałowi procentowemu Spółki w kapitale zakładowym tych jednostek.

ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., ROBYG Young City Sp. z o.o., ROBYG Wola Investment Sp. z o.o., Królewski Park Sp. z o.o. są wszystkie wspólnymi przedsięwzięciami („JV”) zawiązanymi lub zakupionymi w celu realizacji projektów deweloperskich w Polsce. Każde wspólne przedsięwzięcie zostało utworzone na potrzeby realizacji odrębnego projektu deweloperskiego.

ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. i FORT Property Sp. z o.o. są spółkami holdingowymi..

W 2014 roku Spółka zawarła następujące transakcje dotyczące udziałów w spółkach zależnych i we wspólnych przedsięwzięciach:

- utworzenie spółki ROBYG Praga Investment Sp. z o.o. (Spółka posiada 100% udziałów w kwocie 5 tys. PLN),
- utworzenie spółki ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o. (Spółka posiada 100% udziałów w kwocie 5 tys. PLN),
- utworzenie spółki ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. oraz ujęcia sprzedaży 49% udziałów spółce NCRE II Investments Limited (po transakcji Spółka kontroluje 51% udziałów o łącznej wartości 3 tys. PLN),<sup>1</sup>

<sup>1</sup> W III kwartale 2014 roku Spółka podpisała przedwstępną warunkową umowę sprzedaży 49% udziałów spółce NCRE II Investments Ltd. Warunek wymieniony w rzeczonyj umowie przedwstępnej (którym było uzyskanie zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na utworzenie przez Spółkę z NCRE II Investments Ltd w ramach spółki ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. wspólnego przedsięwzięcia) został spełniony w dniu 5 listopada 2014 roku i mimo, że

- utworzenie spółki ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o. (Spółka posiada 100% udziałów w kwocie 10 tys. PLN),
- nabycie udziałów w spółce Wilanów Office Center Sp. z o.o. (za cenę zakupu 25 tys. PLN),
- nabycie udziałów w spółce Barium Sp. z o.o. (za cenę zakupu 20 tys. PLN),
- nabycie udziałów w spółce Barium Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (za cenę zakupu 152 tys. PLN),
- nabycie udziałów w spółce Selenium Sp. z o.o. (za cenę zakupu 20 tys. PLN),
- nabycie udziałów w spółce Selenium Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (za cenę zakupu 152 tys. PLN),
- wzrost wartości udziałów wynikający z wkładu niepieniężnego w postaci należności z tytułu odsetek od pożyczek wniesionego do Selenium Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w łącznej kwocie 44 661 tys. PLN, wartość nominalna odsetek od pożyczek wniesionych aportem wyniosła 46 442 tys. PLN, wartość dyskonta wynikająca z wyceny aportu do wartości godziwej wynosi 1 781 tys. PLN,
- nabycie udziałów w spółce P-Administracja Sp. z o.o. (za cenę zakupu 25 tys. PLN),
- podwyższenie kapitału w spółce Wilanów Office Center Sp. z o.o. o łączną kwotę 7 950 tys. PLN,
- sprzedaży udziałów (o wartości księgowej 4 tys. PLN) w spółce ROBYG Morena Sp. z o.o. do ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.,
- wzrost wartości udziałów wynikający ze skapitalizowanych kosztów płatności w formie akcji własnych w odniesieniu do akcji przyznanych pracownikom spółek zależnych od Spółki w kwocie 1 975 tys. PLN.

Odpisy z tytułu utraty wartości udziałów w 2014 roku wyniosły 15 600 tys. PLN. Dodatkowe informacje dotyczące tych odpisów znajdują się w Nocie nr 12.2 do jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku.

Ponadto zostały ustanowione zastawy rejestrowe na posiadanych przez Spółkę udziałach w spółkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach (ROBYG Morena Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., ROBYG Kameralna Sp. z o.o.) oraz na udziałach spółek pośrednio zależnych od Spółki oraz pośrednich wspólnych przedsięwzięć (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.) na rzecz banków finansujących inwestycje w poszczególnych spółkach celowych w związku z udzielonymi tym spółkom kredytami bankowymi. Na dzień 31 grudnia 2014 roku wartość bilansowa udziałów wykazanych w księgach Spółki, na których został ustanowiony zastaw rejestrowy wynosi 5 631 tys. PLN.

Dodatkowo, 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 przysługujących ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w spółce ROBYG Development 2 Sp. z o.o. (co odpowiada 13% wszystkich udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Development 2 Sp. z o.o.).

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

---

*umowa ostateczna sprzedaży nie została do dnia niniejszego raportu zawarta, Spółka uznaje kontrolę w odniesieniu do 51% udziałów w ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.*

---

**Kapitał zakładowy i akcjonariat ROBYG S.A. na dzień 31 grudnia 2014 roku**

Kapitał zakładowy ROBYG S.A. na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosił 26 209 200,00 PLN i dzielił się na 262 092 000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, uprawniających do oddania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Łączna liczba akcji posiadana przez danego akcjonariusza(*)</i>	<i>% udział w kapitale zakładowym (**)</i>
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%
Rząd Norwegii	13 111 615	5,00%
Pozostali akcjonariusze	95 313 600	36,37%
<b>Razem</b>	<b>262 092 000</b>	<b>100,00%</b>

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

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

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

Zmiany w strukturze kapitałów Spółki zostały opisane w punkcie 4.10 niniejszego sprawozdania.

## **2. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę lub spółki wchodzące w skład Grupy.

## **3. INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ W OKRESIE 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 31 GRUDNIA 2014 ROKU**

### **3.1 Informacje ogólne**

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska związana z prowadzonymi projektami mieszkaniowymi, przy czym podstawowym przedmiotem działalności ROBYG S.A. zgodnie z wpisem do systemu ewidencji REGON jest działalność holdingów finansowych, działalność w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, działalność w zakresie zarządzania i kierowania w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej. W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku ROBYG S.A. realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalnością określoną powyżej.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku Spółka realizowała zadania związane z nadzorem organizacyjnym oraz właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. Spółki zależne od ROBYG S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do ich rozpoczęcia.

### 3.2 Projekty deweloperskie realizowane przez jednostki zależne od Spółki

#### *Ukończone etapy projektów deweloperskich w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku*

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich ukończonych w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba wybudowanych lokali	Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych lokali w mkw.	Zakontraktowane lokale		
			Razem	Rozpoznano przychody ze sprzedaży	Nie rozpoznano przychodów ze sprzedaży
<i>Nowa Rezydencja Królowej</i>	127	6 645	125	120	5
<i>Marysieńki - Etap V</i>					
<i>City Apartments - Etap IV</i>	231	17 609	222	215	7
<i>City Apartments - Etap V</i>	108	7 833	94	46	48
<i>Lawendowe Wzgórza – Etap IX</i>	112	5 215	112	110	2
<i>Lawendowe Wzgórza – Etap X</i>	121	5 531	114	101	13
<i>Słoneczna Morena – Etap VIII</i>	138	6 965	124	87	37
<i>Albatross Towers - Etap II</i>	174	8 274	165	116	49
<i>Osiedle Kameralne- Etap II</i> *)	108	5 631	108	106	2
<i>Young City- Etap I</i> *)	153	7 977	144	144	0
<i>Young City- Etap II</i> *)	163	8 031	163	162	1
<i>Young City- Etap III</i> *)	154	6 970	152	108	44
<i>Young City- Etap IV</i> *)	138	6 570	136	66	70
<i>Osiedle Królewskie- Etap I</i> *)	119	7 067	119	78	41
<i>Osiedle Królewskie- Etap II</i> *)	136	7 384	136	63	73
<b>RAZEM</b>	<b>1 982</b>	<b>107 702</b>	<b>1 914</b>	<b>1 522</b>	<b>392</b>

*Źródło: Spółka*

*\*) Projekt Joint-Venture.*

#### *Etapy projektów deweloperskich w trakcie realizacji*

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku Grupa rozpoczęła realizację następujących etapów projektów deweloperskich:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>City Apartments - Etap VI</i>	173	10 237	143	2Q 2014	4Q 2015
<i>Lawendowe Wzgórza – Etap XI</i>	142	6 227	119	2Q 2014	3Q 2015
<i>Lawendowe Wzgórza – Etap XII</i>	130	5 737	70	2Q 2014	3Q 2015

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>Lawendowe Wzgórza – Etap XIII</i>	137	5 312	59	4Q 2014	4Q 2015
<i>Słoneczna Morena – Etap IX</i>	122	6 180	90	1Q 2014	1Q 2015
<i>Słoneczna Morena – Etap X</i> *)	16	1 683	10	3Q 2014	2Q 2015
<i>Słoneczna Morena – Etap XI</i>	226	10 338	120	3Q 2014	4Q 2015
<i>Słoneczna Morena – Etap XII</i>	8	1 046	2	3Q 2014	2Q 2015
<i>Słoneczna Morena – Etap XIII</i>	12	1 312	5	3Q 2014	3Q 2015
<i>Słoneczna Morena – Etap XIV</i>	217	10 159	-	4Q 2014	1Q 2016
<i>Albatross Towers - Etap III</i>	176	7 748	150	1Q 2014	3Q 2015
<i>Albatross Towers - Etap IV</i>	176	7 805	144	2Q 2014	4Q 2015
<i>Young City - Etap III</i>	154	6 970	152	1Q 2014	4Q 2014
<i>Young City - Etap IV</i>	138	6 570	136	1Q 2014	4Q 2014
<i>Young City - Etap V</i>	124	5 992	82	3Q 2014	4Q 2015
<i>Young City - Etap VI</i>	124	5 992	78	3Q 2014	4Q 2015
<i>Osiedle Królewskie - Etap III</i>	100	5 725	99	1Q 2014	2Q 2015
<i>Osiedle Królewskie - Etap IV</i>	77	4 122	77	1Q 2014	2Q 2015
<i>Osiedle Królewskie - Etap V</i>	87	6 131	76	2Q 2014	3Q 2015
<i>Osiedle Królewskie - Etap VI</i>	120	7 297	107	3Q 2014	4Q 2015
<i>Królewski Park - Etap I</i>	116	5 540	79	3Q 2014	4Q 2015
<i>Królewski Park - Etap II</i>	112	5 308	64	3Q 2014	4Q 2015
<i>Park Wola Residence- Etap I</i>	318	16 961	18	4Q 2014	2Q 2016
<i>Młody Wilanów- Etap I</i>	114	5 551	17	4Q 2014	1Q 2016
<b>RAZEM</b>	<b>3 119</b>	<b>155 943</b>	<b>1 897</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Źródło: Spółka

\*) Projekt komercyjny.



**Etapy projektów deweloperskich planowane do rozpoczęcia w 2015 roku**

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich, których budowę Grupa planuje rozpocząć w 2015 roku i w 2014 roku rozpoczęła przedprzedaż:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Planowana data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>Albatross Towers - Etap V</i>	175	8 643	63	1Q 2015	3Q 2016
<i>Osiedle Kameralne II- Etap I</i>	160	8 091	22	3Q 2015	4Q 2016
<i>Young City - Etap VII</i>	141	7 810	14	1Q 2015	3Q 2016
<i>Modern Żoliborz Residence - Etap I</i>	139	7 906	33	1Q 2015	3Q 2016
<b>RAZEM</b>	<b>615</b>	<b>32 450</b>	<b>132</b>	-	-

*Źródło: Spółka*

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich, których budowę Grupa planuje rozpocząć w 2015 roku, w których do dnia 31 grudnia 2014 nie rozpoczęto przedprzedaży:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Planowana data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>Lawendowe Wzgórze - Etap XIV</i>	149	5 534	2Q 2015	3Q 2016
<i>Lawendowe Wzgórze - Etap XV</i>	75	2 667	4Q 2015	1Q 2017
<i>Lawendowe Wzgórze - Etap XVI</i>	117	4 550	4Q 2015	1Q 2017
<i>Lawendowe Wzgórze - Etap XVII</i>	78	3 616	4Q 2015	1Q 2017
<i>Słoneczna Morena - Etap XV</i>	269	12 195	2Q 2015	3Q 2016
<i>Słoneczna Morena - Etap XVI</i>	4	523	4Q 2015	4Q 2016
<i>Słoneczna Morena - Etap XVII</i>	12	1 312	4Q 2015	4Q 2016
<i>Young City- Etap VIII</i>	152	7 914	2Q 2015	3Q 2016
<i>Young City- Etap IX</i>	159	7 904	4Q 2015	1Q 2017
<i>Królewski Park - Etap III</i>	51	2 515	2Q 2015	3Q 2016
<i>Królewski Park - Etap IV</i>	154	9 216	3Q 2015	4Q 2016
<i>Królewski Park - Etap V</i>	102	5 368	4Q 2015	2Q 2017
<i>Młody Wilanów- Etap II</i>	75	3 744	2Q 2015	3Q 2016
<i>Młody Wilanów- Etap III</i>	69	3 495	3Q 2015	4Q 2016

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Planowana data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>Green Mokotów Residence- Etap I</i>	163	10 895	3Q 2015	4Q 2016
<i>Green Mokotów Residence- Etap II</i>	139	8 687	4Q 2015	2Q 2017
<b>RAZEM</b>	<b>1 768</b>	<b>90 135</b>	-	-

Źródło: Spółka

### 3.3 Informacja o rynkach zbytu, klientach oraz źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Grupa realizuje projekty deweloperskie na rynku nieruchomości w Warszawie i w Gdańsku. Dla swoich projektów Grupa pozyskuje tereny w atrakcyjnych ze względu na wielkość i osiągnięte marże aglomeracjach miejskich. Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku Grupa uzyskała przychody ze sprzedaży w wysokości 409 325 tys. PLN, zaś za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku Grupa uzyskała przychody ze sprzedaży w wysokości 488 083 tys. PLN. Powyższe przychody zostały zrealizowane z tytułu sprzedaży mieszkań popularnych, o podwyższonym standardzie, apartamentów, domów jednorodzinnych oraz lokali usługowych. Dotyczyły one rynku warszawskiego oraz gdańskiego.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat liczby lokali, z których Grupa uznała przychody w latach zakończonych 31 grudnia 2014 oraz 2013 roku w podziale na rodzaje produktów (\*):

Liczba rozpoznanych lokali w podziale na rodzaje	Za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku	Za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	Zmiana (%)
Apartamenty i mieszkania o podwyższonym standardzie	959	757	27%
Mieszkania popularne	702	388	81%
Domy jednorodzinne	0	2	n/d
Lokale usługowe	12	34	-65%
<b>Razem</b>	<b>1 673</b>	<b>1 181</b>	<b>42%</b>

Źródło: Spółka

(\*) W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku Grupa zaprezentowała analizę segmentową wyodrębniając podstawowe segmenty operacyjne w oparciu o spółki celowe tworzące Grupę, gdyż właśnie przede wszystkim w takim układzie Grupa analizuje swoje wyniki. Niniejszy podział na rodzaje produktów jest jedynie analizą dodatkową, podrzędną wobec analizy segmentowej zaprezentowanej w sprawozdaniu finansowym.

Grupa nie jest uzależniona od żadnego ze swoich klientów, ponieważ sprzedaż rozproszona jest na szeroką, zróżnicowaną i ciągle zmieniającą się grupę nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych. Klientami Grupy są w zdecydowanej większości osoby fizyczne.

Głównymi kosztami ponoszonymi przez Grupę w ramach działalności deweloperskiej są koszty usług budowlanych realizowanych przez niezwiązane z Grupą podmioty zewnętrzne, oraz koszty zakupu gruntów pod te inwestycje.

W przypadku usług budowlanych wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. Grupa korzysta z wielu działających na rynku warszawskim oraz gdańskim firm budowlanych i usługowych, przy czym nie istniało uzależnienie od jednego bądź jakiegokolwiek grupy usługodawców. Największymi kontrahentami Grupy w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku, z uwagi na wartość zakupionych w tym okresie usług netto, byli:

Nazwa dostawcy	Wartość zakupionych usług w 2014 roku w tys. PLN
MAREX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	57 636
FABET Konstrukcje sp. z o.o.	30 254
PROCONST Andrzej Brymas	20 295
BAUHAUS Sp. z o.o.	17 882
GRIMSAN Grzegorz Grzymała	9 670
MATBUD Mateusz Kalata	7 701
EKOTYNK Zakład Handlowo Usługowy Usługi Transportowo-Budowlane Adam ZŁOMAŃCZUK	7 049
PHU APIN Andrzej Pieńkosz	6 454
<b>Razem</b>	<b>164 420</b>

*Źródło: Spółka*

Wykazane powyżej kwoty stanowią ponad 50% wydatków Grupy na usługi budowlane w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku.

Podobnie, w przypadku gruntów, nie istnieje uzależnienie od jednego dostawcy bądź też od jakiegokolwiek grupy dostawców.

#### 4. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W BIEŻĄCYM OKRESIE

##### 4.1 Zawarte umowy kredytowe oraz istotne zmiany w umowach kredytowych zawartych przez Spółkę dokonane w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku, Spółka nie zawarła żadnych umów kredytowych. Dodatkowo, w tym okresie, nie doszło do żadnych istotnych zmian w umowach kredytowych zawartych przez Spółkę.

##### 4.2 Zaciągnięcia i spłaty kredytów bankowych w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku

Poniższa tabela przedstawia zaciągnięte i spłacone w ciągu roku zakończonego dnia 31 grudnia 2014 roku kredyty bankowe:

Bank kredytujący	Kredytobiorca	Rodzaj kredytu	Zaciągnięcia (tys. PLN)	Spłaty (tys. PLN)
Millennium Bank S.A.	ROBYG S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	2 596	2 596
<b>Razem</b>			<b>2 596</b>	<b>2 596</b>

*Źródło: Spółka*

##### 4.3 Informacje o pożyczkach od podmiotów powiązanych otrzymanych i spłaconych przez Spółkę w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku Spółka nie otrzymała i nie spłacała pożyczek od podmiotów powiązanych.

##### 4.4 Informacje o wypowiedzianych umowach pożyczek od jednostek powiązanych w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku

Spółka nie wypowiedziała żadnej z istniejących w 2014 roku umów pożyczek od jednostek powiązanych.

**4.5 Informacje o pożyczkach udzielonych przez Spółkę jednostkom powiązanym w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku**

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia pożyczki lub jej transzy	Data spłaty	Kwota pożyczki lub jej transzy w tys.	Waluta pożyczki	Sposób naliczania odsetek (*)
Buforowa Sp. z o.o.	04/11/2014	31/12/2017	1 340	PLN	Zmienna stopa procentowa
Buforowa Sp. z o.o.	25/11/2014	30/09/2015	100	PLN	Zmienna stopa procentowa
Jagodno Estates Sp. z o.o.	16/10/2014	30/09/2015	237	PLN	Zmienna stopa procentowa
Królewski Park Sp. z o.o.	10/07/2014	30/06/2015	200	PLN	Zmienna stopa procentowa
Królewski Park Sp. z o.o.	13/06/2014	30/06/2015	500	PLN	Zmienna stopa procentowa
Królewski Park Sp. z o.o.	18/09/2014	30/06/2015	500	PLN	Zmienna stopa procentowa
P-Administracja Sp. z o.o.	02/07/2014	30/06/2017	50	PLN	Zmienna stopa procentowa
P-Administracja Sp. z o.o.	17/03/2014	31/03/2017	25	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	01/07/2014	30/06/2017	500	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Construction Sp. z o.o.	25/04/2014	30/06/2015	5 000	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	03/04/2014	31/03/2015	500	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	14/02/2014	31/12/2016	1 000	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	14/10/2014	30/09/2017	4 461	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	20/03/2014	31/03/2017	20 524	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	20/03/2014	31/12/2015	1 938	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	18/09/2014	31/08/2015	500	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	27/11/2014	30/09/2015	500	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	28/01/2014	31/12/2016	500	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	29/05/2014	30/06/2017	1 000	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	30/10/2014	30/09/2015	500	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	15/05/2014	15/01/2015	500	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	20/03/2014	31/03/2017	6 250	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	31/03/2014	31/03/2015	700	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	10/04/2014	31/03/2015	1 250	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	01/08/2014	30/06/2017	20 000	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	01/08/2014	15/08/2014	6 128	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	05/09/2014	30/06/2015	500	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	11/09/2014	31/03/2015	65	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	12/09/2014	31/03/2015	685	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	12/09/2014	30/09/2017	1 000	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	25/11/2014	30/09/2017	2 551	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	30/10/2014	30/09/2017	28 000	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	30/10/2014	30/09/2015	14 128	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Morena Sp. z o.o.	20/03/2014	31/03/2017	6 250	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Morena Sp. z o.o.	30/10/2014	30/09/2015	1 000	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	27/01/2014	28/02/2015	500	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	28/06/2015	30/06/2015	1 000	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Park Sp. z o.o.	03/04/2014	31/03/2017	300	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Praga Investment Sp. z o.o.	18/09/2014	30/06/2015	95	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Praga Investment Sp. z o.o.	29/07/2014	30/06/2015	5	PLN	Zmienna stopa procentowa

ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	04/11/2014	30/09/2015	50	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	06/10/2014	31/03/2015	500	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	07/08/2014	31/12/2015	250	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	13/11/2014	30/09/2015	7 721	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	10/04/2014	31/03/2015	1 000	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	10/07/2014	30/06/2015	50	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	11/06/2014	31/12/2016	12 166	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	11/09/2014	31/03/2015	245	PLN	Zmienna stopa procentowa
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	12/09/2014	31/03/2015	1 005	PLN	Zmienna stopa procentowa
SELENIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	17/12/2014	30/09/2015	230	PLN	Zmienna stopa procentowa
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	14/11/2014	30/09/2015	500	PLN	Zmienna stopa procentowa
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	15/05/2014	15/01/2015	1 500	PLN	Zmienna stopa procentowa
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	17/03/2014	31/03/2015	3 000	PLN	Zmienna stopa procentowa
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	23/07/2014	30/09/2015	4 000	PLN	Zmienna stopa procentowa
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	25/04/2014	31/03/2015	2 000	PLN	Zmienna stopa procentowa
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	27/02/2014	31/03/2015	1 000	PLN	Zmienna stopa procentowa
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	27/11/2014	30/09/2015	1 000	PLN	Zmienna stopa procentowa
<b>Razem</b>			<b>166 999</b>		

(\*)Sposób naliczania odsetek podano na dzień 31 grudnia 2013 roku.  
Źródło: Spółka

Ponadto, Spółka wstąpiła w prawa Wildetio jako wierzyciela Wilanów Office Center Sp. z o.o. z tytułu umów pożyczek, w których Wildetio jest pożyczkodawcą a Wilanów Office Center Sp. z o.o. jest pożyczkobiorcą, poprzez zapłatę do Wildetio kwoty w wysokości 14 975 tys. PLN stanowiącej saldo kapitału oraz odsetek naliczonych na moment wstąpienia w prawa.

#### 4.6 Emisja i wykup obligacji

##### Obligacje serii D, G i H

W styczniu 2014 roku Spółka 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 Spółka 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.

W dniu 12 grudnia 2014 roku Spółka przyjęła uchwałę dotyczącą wcześniejszego wykupu wszystkich obligacji serii G o wartości nominalnej wynoszącej 25 000 tys. PLN oraz wszystkich obligacji serii H o wartości nominalnej wynoszącej 10 000 tys. PLN. Wykup miał miejsce po dniu bilansowym.

##### Obligacje serii E i F

W dniu 19 listopada 2014 roku Spółka przyjęła uchwałę dotyczącą wcześniejszego wykupu części obligacji serii E o wartości nominalnej 10 000 tys. PLN oraz wszystkich obligacji serii F o wartości nominalnej wynoszącej 10 000 tys. PLN. Wykup miał miejsce w dniu 20 grudnia 2014 roku.

##### Obligacje serii J

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

Ponadto, w lutym 2014 roku Spółka 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 termin wykupu obligacji został ustalony na dzień 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 rozpoczął się od dnia wyemitowania obligacji i skończył 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 wymogi, które muszą zostać spełnione przez Grupę, które są analogiczne do warunków dotyczących innych 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 dzień 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 rozpoczął się od dnia wyemitowania obligacji i skończył 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 wymogi, które muszą zostać spełnione przez Grupę, które są analogiczne do warunków dotyczących innych emisji obligacji Spółki.

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

### Obligacje serii L

W dniu 29 października 2014 roku, w ramach oferty prywatnej, Spółka wyemitowała 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 dzień 29 października 2018 roku. Obligacje oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej, a odsetki będą wypłacane w okresach 6-miesięcznych. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Warunki emisji obligacji także określają wymogi, 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 pieniężnych znajdujących się na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych, prowadzonych zgodnie z ustawą deweloperską, do poziomu 50 000 tys. PLN.

## 4.7 Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku

### Poręczenia udzielone

Na dzień 31 grudnia 2014 roku poręczenia oraz gwarancje udzielone przez Spółkę na rzecz jej jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych w związku z otrzymanymi przez te jednostki kredytami bankowymi były następujące:

Jednostka powiązana	Bank finansujący	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia PLN tys.	Z dnia	Do dnia
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etapy VII - XIII)	13 000	30/09/2013	31/03/2020
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etap VII i dalsze)	35 662	30/09/2013	31/03/2020
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "Osiedle Kameralne"	15 000	11/03/2013	31/12/2018

Jednostka powiązana	Bank finansujący	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia PLN tys.	Z dnia	Do dnia
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Osiedle Kameralne"	15 920	11/03/2013	31/12/2018
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy kredytu inwestycyjnego finansującego projekt "Słoneczna Morena"	15 000	17/04/2014	30/06/2020
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	poręczenie udzielone w celu zabezpieczenia wykonania umowy kredytowej	3 000	17/04/2014	30/06/2020
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	zobowiązanie w odniesieniu do sporu w sprawie opłat użytkowania wieczystego gruntu dot. projektu "Słoneczna Morena"	1 400	17/04/2014	30/06/2020
ROBYG Construction Sp. z o.o.	mBank S.A.	poręczenie wiarygodności wynikających z kredytu odnawialnego	10 000	05/04/2012	30/08/2015
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	poręczenie udzielone w celu zabezpieczenia wykonania umowy kredytowej	8 400	15/06/2012	31/01/2015
ROBYG Young City Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	poręczenie udzielone w celu zabezpieczenia spłaty wiarygodności	31 000	06/12/2013	20/12/2018
Królewski Park Sp. z o.o.	mBank S.A.	poręczenie udzielone w celu zabezpieczenia spłaty wiarygodności	22 000	26/09/2014	31/01/2019
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	zobowiązanie wynikające z umowy leasingu lokali biurowych wynajętych przez spółkę zależną ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. od ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	5 400	09/02/2011	23/12/2018
<b>Razem</b>	-	-	<b>175 782</b>	-	-

*Źródło: Spółka*

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

- umowa zobowiązująca Spółkę do udzielenia ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.,
- 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 projektu 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 projektu 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 projektu w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego.

Dodatkowo, Spółka udzieliła następujących pozostałych poręczeń i gwarancji:

Poręczyciel	Kontrahent	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia PLN tys.	Z dnia	Do dnia
ROBYG S.A	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	500	01/10/2014	31/05/2015
ROBYG S.A	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000	02/06/2014	30/04/2015
ROBYG S.A	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	500	02/06/2014	31/03/2015
ROBYG S.A	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 500	02/07/2014	31/05/2015
ROBYG S.A	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000	17/11/2014	31/05/2015
ROBYG S.A	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 500	17/11/2014	07/08/2015
<b>Razem</b>			<b>6 000</b>		

*Źródło: Spółka*

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.

Łączna kwota wynagrodzenia Spółki z tytułu ustanawiania zabezpieczeń spłat kredytów, w szczególności z tytułu udzielenia poręczeń podmiotom powiązanym ze Spółką, należna i zafakturowana w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2014 roku wyniosła 747 tys. PLN (za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 roku: 261 tys. PLN).

#### **Poręczenia otrzymane**

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku Spółka nie otrzymała żadnych poręczeń ani gwarancji bankowych.



#### **4.8 Wypłata dywidendy za 2013 rok oraz propozycja wypłaty dywidendy za 2014 rok**

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.

Za rok 2014 Zarząd ROBYG S.A. proponuje wypłacenie dywidendy w wysokości 0,11 PLN na akcję.

#### **4.9 Dywidendy, zaliczki na dywidendy oraz zaliczki na poczet udziału w zyskach otrzymane w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku**

Dywidendy, zaliczki na dywidendy oraz zaliczki na poczet udziału w zyskach otrzymane w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku obejmowały:

- 9 245 tys. PLN dywidend oraz zaliczek na dywidendę zadeklarowanych przez jednostkę zależną Spółki – ROBYG Construction Sp. z o.o.;
- 10 200 tys. PLN zaliczki na dywidendę zadeklarowanej przez jednostkę współkontrolowaną – FORT Property Sp. z o.o.;
- 15 000 tys. PLN zaliczki na dywidendę zadeklarowanej przez jednostkę zależną Spółki – ROBYG City Apartments Sp. z o.o.;
- 500 tys. PLN zaliczki na dywidendę zadeklarowanej przez jednostkę zależną Spółki – ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.;
- 2 500 tys. PLN dywidendy zadeklarowanej przez jednostkę współkontrolowaną – ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o. o.

#### **4.10 Pozostałe istotne wydarzenia w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku**

*Istotne transakcje zawarte pomiędzy akcjonariuszami Emitenta posiadającymi przynajmniej 5% głosów na głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:*

W 2014 roku nastąpiły następujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

- W styczniu 2014 roku, Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 14 017 900 akcji Spółki stanowiących wówczas 5,35% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 14 017 900 głosów i stanowiących 5,35% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W styczniu 2014 roku, ING Otwarty Fundusz Emerytalny sprzedał 790 084 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,30% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 790 084 głosów i stanowiących 0,30% ogólnej liczby 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 wówczas 0,04% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 104 799 głosów i stanowiących 0,04% ogólnej liczby głosów w Spółce. W wyniku tej transakcji całkowita liczba akcji

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

- We wrześniu 2014 roku, Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 25 454 600 akcji Spółki stanowiących wówczas 9,71% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 25 454 600 głosów i stanowiących 9,71% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W listopadzie 2014 roku, Rząd Norwegii nabył 150 000 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,057% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 150 000 głosów i stanowiących 0,057% ogólnej liczby głosów w Spółce. W wyniku tej transakcji całkowita liczba akcji Spółki będących własnością Rządu Norwegii przekroczyła próg 5%.

#### ***Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta oraz emisja warrantów subskrypcyjnych***

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.

Zmiany wysokości kapitału zakładowego dokonane po dniu 31 grudnia 2014 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego raportu zostały opisane w nocie 8 raportu.

#### ***Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Spółki***

Poza umowami związanymi z transakcjami opisanymi w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu z działalności spółki ROBYG S.A., w okresie zakończonym 31 grudnia 2014 roku Spółka nie zawarła innych umów znaczących dla działalności gospodarczej Grupy.

Za umowy znaczące dla swojej działalności Spółka uznaje te, których wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Spółki, bądź które z innych przyczyn mają kluczowe dla niej znaczenie.

#### ***Nabycie/ sprzedaż gruntów i projektów deweloperskich***

W dniu 11 czerwca 2014 roku spółka ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o., w której kapitale zakładowym Spółka posiada 100% udziałów, zawarła warunkową umowę nabycia prawa użytkownika wieczystego gruntu zlokalizowanego w Warszawie w dzielnicy Żoliborz. Łączna cena nabycia netto za wyżej wymieniony grunt została ustalona na kwotę 9 891 tys. PLN. Ostateczna umowa nabycia została podpisana w dniu 25 lipca 2014 roku.

W dniu 1 sierpnia 2014 roku spółka ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o., w której kapitale zakładowym Spółka posiada 51% udziałów, zawarła umowę nabycia gruntu zlokalizowanego w Warszawie w dzielnicy Mokotów. Łączna cena nabycia netto za wyżej wymieniony grunt została ustalona na kwotę 68 500 tys. PLN.

W dniu 5 listopada 2014 roku spółka zależna Spółki zawarła wstępną umowę nabycia prawa własności działek zlokalizowanych w Gdańsku w dzielnicy Piecki-Migowo o łącznej powierzchni wynoszącej około 1,99 hektara. Zawarcie umowy sprzedaży wyżej wymienionych działek będzie miało miejsce do dnia 5 czerwca 2015 roku. Cena nabycia netto została ustalona na kwotę 13 400 tys. PLN.

W dniu 5 grudnia 2014 roku spółka Królewski Park Sp. z o.o., w której kapitale zakładowym Spółka posiada 51% udziałów, sprzedała w celach handlowych udział w prawie własności (odpowiadający powierzchni 11.317 metrów kwadratowych) działki gruntu zlokalizowanej w Wilanowie stanowiącej własność spółki Królewski Park Sp. z o.o.

W dniu 11 grudnia 2014 roku spółka ROBYG Wola Investment Sp. z o.o., w której kapitale zakładowym Spółka posiada 51% udziałów, podpisała umowę przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zlokalizowanego w Warszawie w dzielnicy Wola. Łączna cena nabycia netto za wyżej wymieniony grunt została ustalona na kwotę 15 220 tys. PLN.

#### ***Pozostałe wydarzenia***

##### ***SWAP stopy procentowej***

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.

#### ***Opis wykorzystania wpływów z emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem***

W 2014 roku Spółka wyemitowała obligacje na okaziciela serii K1, K2 i L o łącznej wartości 120 000 tys. PLN w trybie oferty prywatnej. Środki z emisji obligacji zostały wydatkowane głównie na nabycie gruntu położonego w Warszawie w dzielnicy Mokotów.

#### **4.1 Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę lub jednostkę od niej zależną z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe**

Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

#### **4.2 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej**

Łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami właściwymi dla postępowania arbitrażowego i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła na dzień 31 grudnia 2014 roku około 70,4 mln PLN (bez odsetek nie wliczonych do wartości przedmiotu sporu). W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, rozpoznano zobowiązania oraz zostały utworzone rezerwy oraz odpisy o łącznej wartości około 13,7 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 znaczącym 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 według Podmiotów EdR Spółka ponosi odpowiedzialność, została oszacowana przez Podmioty EdR 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).

Biorąc pod uwagę możliwe polubowne rozstrzygnięcie tego postępowania, Zarząd Grupy postanowił rozpoznać rezerwę w wysokości 1 150 tys. EUR (4 902 tys. PLN) w tym zakresie.

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku w Spółce ani żadnej z jej jednostek zależnych nie występowały postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość stanowiłaby pojedynczo co najmniej 10% kapitałów własnych ROBYG S.A.

#### **4.3 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej**

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku nie zaszły żadne istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej.

### **5. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA SPÓŁKI W 2014 ROKU**

#### **5.1 Sytuacja majątkowa**

##### *Aktywa*

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku:

AKTYWA	31 grudnia 2014 roku	31 grudnia 2013 roku	Zmiana
	tys. PLN	tys. PLN	%
Aktywa razem	857 427	797 299	7,5%
Aktywa trwałe, w tym	558 280	554 201	0,7%
Pozostałe aktywa finansowe	556 048	552 858	0,6%
Aktywa obrotowe, w tym	299 147	243 098	23,1%
Pozostałe aktywa finansowe	147 842	104 278	41,8%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	125 481	125 205	0,2%

Źródło: Sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka wykazywała całkowitą wartość aktywów trwałych w wysokości 558 280 tys. PLN. Najważniejszym składnikiem aktywów trwałych Spółki na wspomniany dzień były pozostałe aktywa finansowe o wartości 556 048 tys. PLN. Wartość aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2014 roku wzrosła o 4 079 tys. PLN, tj. 0,7%. Wzrost ten spowodowany był faktem, że nowe, długoterminowe pożyczki zostały udzielone przez Spółkę w ciągu roku w celu finansowania projektów deweloperskich Grupy. Wzrost salda nowych długoterminowych pożyczek, które zostały udzielone, został tylko częściowo skompensowany przeniesieniem pożyczek udzielonych w ciągu roku do aktywów obrotowych w związku z nadchodzącą spłatą.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka wykazywała całkowitą wartość aktywów obrotowych w wysokości 299 147 tys. PLN. Najważniejszymi składnikami aktywów obrotowych Spółki były pozostałe aktywa finansowe, których wartość na koniec analizowanego okresu wyniosła 147 842 tys. PLN oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 125 481 tys. PLN. W stosunku do końca okresu porównywalnego 2013 roku, całkowita wartość aktywów obrotowych Spółki wzrosła o 56 049 tys., tj. o 23,1%. Wynikało to przede wszystkim ze zmian w poziomie pozostałych aktywów finansowych.

#### Zobowiązania i kapitały własne

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku:

PASywa i KAPITAŁY WŁASNE	31 grudnia 2014 roku	31 grudnia 2013 roku	Zmiana
	tys. PLN	tys. PLN	%
Kapitał zakładowy	26 209	26 052	0,6%
Zyski zatrzymane	46 299	36 228	27,8%
<b>Kapitał własny, razem</b>	<b>545 313</b>	<b>533 774</b>	<b>2,2%</b>
<b>Zobowiązania razem, w tym:</b>	<b>312 114</b>	<b>263 525</b>	<b>18,4%</b>
Zobowiązania długoterminowe	252 449	207 615	21,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	59 665	55 910	6,7%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 322	2 477	34,1%

Źródło: Sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku, całkowita wartość zobowiązań krótkoterminowych Spółki wyniosła 59 665 tys. PLN i wzrosła w porównaniu z wartością tych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2013 roku o 3 755 tys. PLN, tj.

o 6,7%. Wzrost ten wynikał przede wszystkim ze wzrostu rezerw (z 2 125 tys. PLN w 2013 roku do 7 541 tys. PLN w 2014 roku) i został częściowo skompensowany przez spadek bieżącej części oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i innych papierów dłużnych oraz pozostałych zobowiązań finansowych (z 51 289 tys. PLN w 2013 roku do 48 308 tys. PLN w 2014 roku).

Na dzień 31 grudnia 2014 roku całkowita wartość zobowiązań długoterminowych Spółki wyniosła 252 449 tys. PLN i wzrosła o 44 834 tys. PLN, tj. o 21,6% w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2013 roku. Wzrost zobowiązań długoterminowych wynikał przede wszystkim ze wzrostu w zobowiązaniach z tytułu obligacji długoterminowych o 48 321 tys. PLN (24,5%), co wynikało przede wszystkim z nowych emisji obligacji dokonanych w 2014 roku przez Grupę (wartość nominalna długoterminowych obligacji wyemitowanych w 2014 roku wynosiła 120 milionów PLN), co zostało tylko częściowo skompensowane wcześniejszą spłatą niektórych obligacji (w tym obligacji serii E w kwocie 10 milionów PLN, obligacji serii F w kwocie 10 milionów PLN, obligacji serii G w kwocie 7 milionów PLN) oraz reklasyfikacją niektórych zobowiązań z tytułu długoterminowych obligacji do zobowiązań krótkoterminowych na koniec 2014 roku, w związku z decyzją o ich wcześniejszym wykupie (reklasyfikacja dotyczyła obligacji serii G o wartości nominalnej w wysokości 25 milionów PLN oraz obligacji serii H o wartości nominalnej w wysokości 10 milionów PLN).

## 5.2 Wynik finansowy

Poniższa tabela przedstawia dane finansowe i operacyjne za wskazane okresy, zaczerpnięte ze sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku:

WYNIK FINANSOWY	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014 roku	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013 roku	Zmiana
	tys. PLN	tys. PLN	%
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	76 058	119 381	-36,3%
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	-39 676	(78 002)	-49,1%
<b>Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>36 382</b>	<b>41 379</b>	<b>-12,1%</b>
Pozostałe przychody	161	24	570,8%
Koszty sprzedaży	-599	(431)	39,0%
Koszty ogólnego zarządu	-6 019	(4 500)	33,8%
Pozostałe koszty	-5 227	(2 218)	135,7%
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>24 698</b>	<b>34 254</b>	<b>-27,9%</b>
Przychody finansowe	2 280	2 444	-6,7%
Koszty finansowe	-378	(362)	4,4%
<b>Zysk brutto</b>	<b>26 600</b>	<b>36 336</b>	<b>-26,8%</b>
Podatek dochodowy	4 083	(7 692)	-153,1%
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>30 683</b>	<b>28 644</b>	<b>7,1%</b>

Źródło: Sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku zarówno przychody z podstawowej działalności operacyjnej jak i koszty podstawowej działalności operacyjnej Spółki zmniejszyły się w porównaniu z 2013 rokiem odpowiednio o 36,3% (43 323 tys. PLN) i o 49,1% (38 326 tys. PLN). Do osiągnięcia przez Spółkę niższych niż

w zeszłym roku przychodów z podstawowej działalności operacyjnej przyczynił się w głównej mierze spadek przychodów z tytułu dywidend, zaliczek na dywidendy i zaliczek na udziały w zyskach otrzymanych lub zadeklarowanych przez jednostki zależne i wspólne przedsięwzięcia (o 52 994 tys. PLN), który został częściowo zmniejszony przez zwiększenie przychodów z tytułu aranżacji finansowania i opłat licencyjnych uzyskanych od jednostek powiązanych oraz odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim (łącznie zwiększenie tych dwóch pozycji w 2014 roku wyniosło 9 242 tys. PLN w porównaniu do 2013 roku).

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku koszt własny podstawowej działalności operacyjnej Spółki wyniósł 39 676 tys. PLN w porównaniu do 78 002 tys. PLN w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku, co oznaczało spadek o 38 326 tys. PLN, tj. o 49,1%. Spadek ten wynikał przede wszystkim ze zmniejszenia odpisów aktualizujących wartość udziałów w jednostkach zależnych (o 43 210 tys. PLN, tj. o 73,5%), co zostało częściowo skompensowane zwiększeniem odsetek od obligacji wyemitowanych dla podmiotów niepowiązanych (o 1 775 tys. PLN, tj. o 10,1%).

### 5.3 Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2014

Zarówno Grupa Kapitałowa ROBYG jak i Spółka nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2014 rok.

### 5.4 Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki w 2014 roku, w związku z prowadzonymi projektami deweloperskimi, koncentrowało się głównie na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności oraz pozyskiwaniu źródeł finansowania zarówno dla realizowanych projektów jak również na nabycie gruntów pod nowe projekty deweloperskie. W ramach podjętych działań, Spółka nie tylko pozyskała nowe kredyty bankowe na realizację przyszłych projektów, bądź uruchomienie nowych etapów projektów już realizowanych przez swoje jednostki zależne, ale również pozyskała znaczące środki finansowe z emisji obligacji na okaziciela.

Zarząd Spółki na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wyników finansowych oraz utrzymania zadowalającego poziomu wskaźników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki oraz Grupy ROBYG na koniec 2014 roku cechowała się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym dając solidne fundamenty do startu w 2015 rok. Wynikało to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym, zdobyciem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółki scharakteryzowana została poniżej wybranymi wskaźnikami rentowności, płynności i zadłużenia.

#### Wskaźniki rentowności

W 2014 roku, wszystkie wskaźniki rentowności uległy poprawie w porównaniu z 2013 rokiem.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	Za okres zakończony dnia	
	31 grudnia 2014 roku	31 grudnia 2013 roku
Rentowność zysku operacyjnego (EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	32,5%	28,7%
Rentowność netto (Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	40,3%	24,0%
Rentowność kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)	5,6%	5,4%

Źródło: Spółka

### **Wskaźniki płynności**

Wskaźniki płynnościowe prowadzonej przez Spółkę działalności na koniec 2014 roku (poza wskaźnikiem natychmiastowym) uległy znacznej poprawie w porównaniu do końca 2013 roku. Na taki stan rzeczy miał wpływ fakt, że tempo wzrostu aktywów obrotowych (o 56 049 tys. PLN, tj. o 23,1%) było stosunkowo wyższe niż tempo wzrostu zobowiązań krótkoterminowych (o 3 755 tys. PLN, tj. o 6,7%). Opisany powyżej wzrost zobowiązań krótkoterminowych w 2014 roku (przy porównywalnym poziomie salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów pomiędzy 2014 i 2013 rokiem) wpłynął na zmniejszenie wskaźnika natychmiastowego w 2014 roku w porównaniu z jego poziomem na koniec 2013 roku.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	31 grudnia 2014 roku	31 grudnia 2013 roku
Wskaźnik bieżący ( <i>current ratio</i> ): aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	5,0	4,3
Wskaźnik szybki ( <i>quick ratio</i> ): (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe (*)	5,0	4,3
Wskaźnik natychmiastowy ( <i>cash ratio</i> ): środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	2,1	2,2

*Źródło: Spółka*

(\*) Spółka nie posiadała zapasów na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku.

### **Wskaźniki zadłużenia**

Całkowite zadłużenie Spółki w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku zwiększyło się przy jednoczesnym nieznacznym tylko wzroście poziomu kapitałów własnych. Znalazło to odbicie we wzroście wszystkich wskaźników zadłużenia, jednakże znajdują się one ciągle na bezpiecznych poziomach. Wzrost zadłużenia wynikał przede wszystkim z omawianego już wzrostu zobowiązań z tytułu obligacji spowodowanego nowymi ich emisjami.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	31 grudnia 2014 roku	31 grudnia 2013 roku
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	36,40%	33,05%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	53,26%	45,99%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne / kapitały własne)	30,25%	22,53%

*Źródło: Spółka*

### **5.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności**

Spółka posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie przez jej podmioty zależne projektów inwestycyjnych oraz do finansowania innej prowadzonej przez nią działalności. Spółka zamierza w dalszym ciągu finansować swoją działalność oraz działalność jej podmiotów zależnych przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji dłużnych papierów wartościowych. Celem działań Zarządu jest zapewnienie, aby struktura wymagalności pozyskiwanych kredytów bankowych oraz dłużnych papierów wartościowych była dostosowana przede wszystkim do okresu realizacji poszczególnych projektów deweloperskich ze szczególnym uwzględnieniem sukcesywnie uzupełnianego banku ziemi pod przyszłe projekty deweloperskie realizowane przez spółki wchodzące w skład Grupy.



Obecnie działalność Grupy jest prowadzona głównie za pośrednictwem podmiotów zależnych – spółek celowych, dla których Spółka pozyskuje finansowanie w postaci kredytów bankowych bądź poprzez emisję dłużnych papierów wartościowych.

## 6. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.

W roku 2014 sytuacja gospodarstw domowych w Polsce zaczęła się stopniowo polepszać dzięki generalnej poprawie w gospodarce światowej. Poprawę na rynku mieszkaniowym w Polsce można było zaobserwować w całym 2014 roku kiedy sprzedaż mieszkań istotnie wzrosła w stosunku do poprzedniego roku. Wzrostu sprzedanych mieszkań nie spowodowało ograniczenie akcji kredytowej przez banki, związane z rekomendacjami Komisji Nadzoru Finansowego zmierzającymi do ograniczenia ilości nowo udzielanych kredytów w walutach obcych oraz zaostrzeń w wyliczeniu zdolności kredytowych dla osób fizycznych.

Grupa ROBYG w 2014 roku nie tylko zachowała skalę produkcji i kontraktacji z roku 2013, a wręcz znacząco ją zwiększyła odnotowując rekordowe wyniki kontraktacji lokali, odbiorów gotowych lokali, jak również rozpoczęła realizację nowych etapów realizowanych projektów zarówno w Warszawie jak i w Gdańsku. Dodatkowo w Warszawie Grupa uruchomiła w 2014 roku trzy kolejne projekty mieszkaniowe *Królewski Park*, *Park Wola Residence* i *Młody Wilanów* – rozpoczynając budowę czterech etapów tych projektów. Ponadto, w 2014 roku w Warszawie Grupa uruchomiła kolejne etapy projektów *City Apartments*, *Young City*, *Osiedle Królewskie*, zaś w Gdańsku *Lawendowe Wzgórza*, *Albatross Towers* oraz *Słoneczna Morena*.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie uruchomionych etapów w 2014 roku:

Nazwa projektu – etapy projektu	Miasto	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>City Apartments - Etap VI</i>	Warszawa	2Q 2014	4Q 2015
<i>Lawendowe Wzgórza – Etap XI</i>	Gdańsk	2Q 2014	3Q 2015
<i>Lawendowe Wzgórza – Etap XII</i>	Gdańsk	2Q 2014	3Q 2015
<i>Lawendowe Wzgórza – Etap XIII</i>	Gdańsk	4Q 2014	4Q 2015
<i>Słoneczna Morena – Etap IX</i>	Gdańsk	1Q 2014	2Q 2015
<i>Słoneczna Morena – Etap X</i>	*) Gdańsk	3Q 2014	2Q 2015
<i>Słoneczna Morena – Etap XI</i>	Gdańsk	3Q 2014	4Q 2015
<i>Słoneczna Morena – Etap XII</i>	Gdańsk	3Q 2014	2Q 2015
<i>Słoneczna Morena – Etap XIII</i>	Gdańsk	3Q 2014	3Q 2015
<i>Słoneczna Morena – Etap XIV</i>	Gdańsk	4Q 2014	1Q 2016
<i>Albatross Towers - Etap III</i>	Gdańsk	1Q 2014	3Q 2015
<i>Albatross Towers - Etap IV</i>	Gdańsk	2Q 2014	4Q 2015
<i>Young City - Etap III</i>	Warszawa	1Q 2014	4Q 2014
<i>Young City - Etap IV</i>	Warszawa	1Q 2014	4Q 2014
<i>Young City - Etap V</i>	Warszawa	3Q 2014	4Q 2015
<i>Young City - Etap VI</i>	Warszawa	3Q 2014	4Q 2015
<i>Osiedle Królewskie - Etap III</i>	Warszawa	1Q 2014	1Q 2015
<i>Osiedle Królewskie - Etap IV</i>	Warszawa	1Q 2014	1Q 2015
<i>Osiedle Królewskie - Etap V</i>	Warszawa	2Q 2014	3Q 2015
<i>Osiedle Królewskie - Etap VI</i>	Warszawa	3Q 2014	4Q 2015
<i>Królewski Park - Etap I</i>	Warszawa	3Q 2014	4Q 2015
<i>Królewski Park - Etap II</i>	Warszawa	3Q 2014	4Q 2015
<i>Park Wola Residence- Etap I</i>	Warszawa	4Q 2014	2Q 2016
<i>Młody Wilanów- Etap I</i>	Warszawa	4Q 2014	1Q 2016

Zródło: Spółka

\*) Projekt komercyjny.

Ponadto, w 2014 roku Grupa nabyła grunty pod nowy projekt na warszawskim Mokotowie i Żoliborzu oraz podpisała umowę przedwstępną na zakup gruntu w gdańskiej dzielnicy Piecki-Migowo, wzmacniając w ten sposób swoją pozycję na warszawskim i gdańskim rynku.

Grupa kontynuowała działania marketingowe zmierzające do zwiększenia sprzedaży oraz koncentrowała się na dostosowaniu swojej oferty produktowej do oczekiwań i możliwości finansowych klientów. Podjęte przez Grupę kroki zaowocowały w całym 2014 roku utrzymaniem wysokiego tempa przedsprzedaży lokali we wszystkich projektach Grupy. W 2014 roku Grupa zakontraktowała rekordowe 2 118 lokali i znacznie poprawiła rezultat osiągnięty w 2013 roku na poziomie 1 731 lokali. Dodatkowo o ponad 60% zwiększył się zysk netto w 2014 roku w porównaniu do 2013 roku. Co więcej, ilość zakontraktowanych mieszkań w 2014 roku pozwala optymistycznie spoglądać na pozycję wyjściową dotyczącą przychodów ze sprzedaży na rok 2015.

Kluczowymi elementami strategii Grupy w roku 2015 będą:

- zakup nowych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach, w szczególności w Warszawie,
- intensyfikacja wykorzystania aktualnie posiadanego banku ziemi polegająca na szybszym uruchamianiu budowy oraz sprzedaży nowych etapów,
- dalsze dostosowanie oferty Grupy do oczekiwań oraz możliwości finansowych klientów polegające na zaoferowaniu większej liczby mniejszych mieszkań o jak najlepszym układzie przestrzennym,
- aktywna współpraca z bankami celem udzielenia klientom niezbędnego wsparcia do uzyskania kredytów hipotecznych na sfinansowanie mieszkań kupowanych w projektach Grupy,
- dostosowanie jak największej liczby mieszkań oferowanych przez Grupę do rządowych projektów wspierających zakup mieszkań typu „Mieszkanie dla Młodych”,
- zastosowanie elastycznej polityki cenowej,
- zapewnienie optymalnej struktury finansowania Grupy polegające na wykorzystaniu nie tylko tradycyjnych kredytów bankowych, lecz również instrumentów rynku kapitałowego typu właścicielskiego oraz dłużnego,
- zakumulowanie i rozbudowanie wewnątrzgrupowego know-how oraz doświadczenia menedżerskiego w sferze budownictwa, zarządzania projektami deweloperskimi, technik sprzedażowych oraz finansowania.

Do strategicznych celów Grupy na najbliższe 12 miesięcy należą:

- dalsze umocnienie marki „ROBYG” na rynku, a w szczególności na rynkach, na których Grupa prowadzi aktywną działalność, tj. w Warszawie i Gdańsku,
- utrzymanie rocznej kontraktacji lokali na poziomie powyżej 2 000 rocznie,
- zwiększenie banku ziemi Grupy, w szczególności w Warszawie.

## 7. CZYNNIKI RYZYKA

### 7.1 Najistotniejsze czynniki ryzyka specyficzne dla działalności Spółki i jej jednostek zależnych

#### *Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów*

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy mogą wzrosnąć przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów.

Do czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, należą:

- wzrost poziomu inflacji;
- wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych;
- zmiany w przepisach prawa, innych istotnych regulacjach lub polityce rządowej;

- wzrost kosztów finansowania.

Czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

***Koszty realizacji projektów deweloperskich mogą wzrosnąć***

W toku prowadzenia przez spółki celowe inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi podwykonawstwa i Grupa nie jest w stanie skutecznie zapewnić terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót, (ii) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (iii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iv) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (v) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (vi) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

***Projekty deweloperskie mogą nie zostać zrealizowane w terminie***

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnętrzne. Wpływ tych czynników oraz pozostałych czynników ryzyka, może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji budowlanych. Konsekwencją tych opóźnień może być, oprócz przesunięcia się w czasie realizacji przychodów z działalności Grupy, także ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek, odszkodowań lub kar umownych wynikających z umów zawartych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów deweloperskich mogą istotnie negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to na działalność, sytuację finansową, w tym w szczególności płynność, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Grupy.

***Grupa może nie pozyskać finansowania zewnętrznego***

Działalność deweloperska jest kapitałochłonna - Grupa ponosi znaczące wydatki wstępne na zakup gruntów oraz pokrycie kosztów infrastrukturalnych, budowlanych i projektowych. Tym samym Grupa potrzebuje znaczących kwot pieniężnych oraz finansowania przez banki, aby kontynuować i rozwijać swoją działalność. Potrzeby kapitałowe Grupy zależą od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Grupy. Jeżeli parametry pozyskania niezbędnego Grupie kapitału będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych, konieczne może być pozyskanie przez Grupę dodatkowego finansowania. W przypadku wystąpienia trudności z pozyskaniem takiego dodatkowego finansowania, skala rozwoju Grupy oraz tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych może różnić się od pierwotnie zakładanej. Nie jest pewne, czy Grupa będzie zdolna do pozyskania wymaganego finansowania, jeżeli zajdzie taka konieczność, ani czy środki finansowe zostaną uzyskane na warunkach korzystnych dla Grupy.

Ponadto umowy kredytów deweloperskich generalnie umożliwiają wykorzystanie środków z kredytów po osiągnięciu z góry ustalonych etapów realizacji budowy, wynajęciu określonych powierzchni lub sprzedaży określonej liczby mieszkań. Jeżeli Grupa nie osiągnie zakładanych celów, dostępność środków z kredytu może być opóźniona i spowodować dalsze opóźnienia harmonogramu realizacji budowy. Ograniczenia dostępu do źródeł finansowania zewnętrznego, jego opóźnienia, jak również warunki finansowania odbiegające od

zakładanych mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy.

***Postępowania przeciwko Grupie mogą zostać rozstrzygnięte na niekorzyść Grupy***

Spółki Celowe są stronami postępowań dotyczących ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste posiadanych gruntów oraz roszczeń ze strony Wspólnot Mieszkaniowych. Dodatkowo w dniu 22 lutego 2013 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od Sekretariatu Międzynarodowego Sądu Arbitrażowego przy Międzynarodowej Izbie Gospodarczej, zgodnie z którym, EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. oraz EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.C.A. SICAR. złożyły żądanie o wszczęcie postępowania arbitrażowego, między innymi, przeciwko Spółce. W przypadku niekorzystnego dla Spółki bądź Spółek Celowych zakończenia powyższych postępowań powstanie obowiązek zapłaty należności z tytułu roszczeń w.w. podmiotów EDR, Wspólnot Mieszkaniowych, bądź z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste wraz z należnymi odsetkami. Na dzień 31 grudnia 2014 roku jak i na 31 grudnia 2013 roku Grupa utworzyła stosowne rezerwy odzwierciedlające jej szacunek ryzyk związanych z aktualnym statusem powyższych postępowań.

***Zaplanowana przez Grupę powierzchnia użytkowa mieszkań planowanych do realizacji może nie zostać osiągnięta***

Grupa realizuje swoje projekty deweloperskie w oparciu o solidnie przygotowane projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie określonej powierzchni użytkowej w ramach poszczególnych etapów projektów deweloperskich. Z uwagi jednak na fakt, że Grupa planuje swoje projekty z wyprzedzeniem możliwe jest, iż w trakcie ich realizacji konieczne będzie wprowadzenie zmian do przyjętych projektów architektonicznych. Zmiany te mogą wynikać w szczególności: (i) ze zmian planów zagospodarowania przestrzennego i dostosowania do tych planów projektów deweloperskich celem optymalnego wykorzystania dostępnej przestrzeni, (ii) zmian w strukturze planowanych mieszkań, które jeśli będą polegały na zmniejszeniu średniej powierzchni mieszkań, wymagać będą przeznaczenia dodatkowej powierzchni na garaże, co z kolei zmniejszy całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań, oraz (iii) przyjęcia innych niż zamierzone rozwiązań technicznych i budowlanych.

***Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych celów strategicznych***

Na osiągnięcie zamierzonych przez Grupę celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji organów zarządzających Grupy Kapitałowej i których, pomimo zachowania należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności członków tych organów, nie będą one w stanie przewidzieć. Ponadto przy ocenie szans na realizację przez Grupę jej celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie popełnienia przez osoby odpowiedzialne błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia na jej podstawie nietrafnych decyzji, które będą skutkować znacznym pogorszeniem się wyników finansowych Grupy.

***Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze***

Sukces Grupy jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Grupy. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregokolwiek z członków Zarządu Grupy, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy.

***Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań***

Grupa prowadzi działalność polegającą na sprzedaży mieszkań, a także lokali użytkowych oraz domów. Spółki wchodzące w skład Grupy ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady

fizyczne i prawne budynków oraz gruntu na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych lokali. Podmioty należące do Grupy muszą liczyć się z ryzykiem zgłaszania takich roszczeń przez nabywców poszczególnych lokali bądź przez wspólnoty mieszkaniowe.

***Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów oraz braku odpowiedniego banku ziemi***

Na wyniki osiągane przez Grupę może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do pozyskiwania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim studium przygotowania pod proces inwestycyjny. Grupa może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Grupę pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Grupy podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Grupy, może powstać zwiększona podaż mieszkań i domów, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może powodować dla Grupy wyższe koszty realizacji projektów deweloperskich.

***Znaczący Akcjonariusz posiada kontrolę nad Spółką***

Na dzień 31 grudnia 2014 roku, Znaczący Akcjonariusz (LBPOL William II S.A.R.L.) posiada łącznie 43,72% akcji Spółki. Dodatkowo, na podstawie praw wynikających ze Statutu Spółki, Znaczący Akcjonariusz ma prawo do powołania i odwołania czterech członków Rady Nadzorczej Spółki, co praktycznie daje mu wyłączną kontrolę nad Spółką.

W związku z powyższym, Znaczący Akcjonariusz będzie miał decydujący wpływ na podejmowanie uchwał przez Walne Zgromadzenie, w szczególności dotyczących wypłaty dywidendy.

**7.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym, w którym działa Grupa**

***Sytuacja na światowych rynkach finansowych oraz nieruchomościowych może mieć wpływ na działalność Grupy***

Sytuacja na rynkach w 2014 zaczęła się polepszać. Jednakże napięta sytuacja polityczna w Europie Wschodniej w 2014 roku może spowodować odpływ inwestorów zagranicznych z rynków Europy Wschodniej i Centralnej, co może mieć bezpośrednie przełożenie na popyt na mieszkania budowane przez Grupę poprzez jego zmniejszenie, ograniczenie dostępu potencjalnych klientów do kredytu oraz spadek ich dochodów i skłonności do podejmowania długofalowych decyzji finansowych.

***Sytuacja społeczno-ekonomiczna w Polsce może wpływać na Grupę***

Przychody Grupy uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku krajowym. Dlatego też na jej wyniki finansowe mają wpływ takie czynniki jak stopień stabilizacji sytuacji politycznej w kraju w danym okresie oraz dane makroekonomiczne dotyczące stanu polskiej gospodarki, w szczególności poziom stopy wzrostu PKB, poziom inwestycji, poziom dochodów gospodarstw domowych, stóp procentowych, kursów wymiany walut, stopa inflacji, deficytu budżetowego i poziom bezrobocia. Ewentualne negatywne zmiany w sytuacji makroekonomicznej Polski mogą powodować powstanie ryzyk dla prowadzonej przez Grupę działalności gospodarczej i tym samym wpływać na jej wyniki finansowe i perspektywy rozwoju w przyszłości.

### ***Stopy procentowe mogą ulec zmianie***

Grupa jest stroną umów obligacji, umów kredytowych oraz pożyczek od akcjonariuszy lub podmiotów z nimi powiązanych, w których stopa odsetek obliczana jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych. Istotny wzrost stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy. Ryzyko niekorzystnej zmiany stóp procentowych zostało częściowo ograniczone poprzez zawarcie przez Spółkę dwóch transakcji zabezpieczających (transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)).

### ***Ceny mieszkań mogą spaść***

Wyniki finansowe Grupy są uzależnione w szczególności od poziomu cen mieszkań, domów i powierzchni użytkowej w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości ma m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia lokalu. Spadek cen mieszkań może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

## **8. INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO DO DNIA ZATWIERDZENIA JEJ SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

W dniu 14 stycznia 2015 roku, Spółka dokonała wykupu wszystkich obligacji serii H o wartości nominalnej 10 000 tys. PLN, a w dniu 15 stycznia 2015 roku, Spółka dokonała wykupu pozostałych obligacji serii G o wartości nominalnej 25 000 tys. PLN.

W dniu 6 lutego 2015 roku, w ramach oferty prywatnej, Spółka wyemitowała obligacje serii M o łącznej wartości nominalnej 20 000 tys. PLN. Ostateczny termin wykupu obligacji został ustalony na 6 lutego 2019 roku. Obligacje oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej, a odsetki będą wypłacane w okresach 6-miesięcznych. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Warunki emisji obligacji także określają pewne warunki, które muszą zostać spełnione przez Grupę, w tym ustalenia maksymalnego poziomu wskaźnika zadłużenia netto na poziomie 1,1 oraz uwzględnienia przy jego obliczaniu środków znajdujących się na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych, prowadzonych zgodnie z ustawą deweloperską, do poziomu 50 000 tys. PLN.

W dniu 8 stycznia 2015 roku, spółka ROBYG S.A. udzieliła gwarancji w wysokości 800 tys. PLN na zabezpieczenie zobowiązań z tytułu dostaw i usług dotyczących projektów deweloperskich Grupy.

W dniu 2 lutego 2015 roku, spółka ROBYG S.A. udzieliła gwarancji w wysokości 500 tys. PLN na zabezpieczenie zobowiązań z tytułu dostaw i usług dotyczących projektów deweloperskich Grupy.

W dniu 9 lutego 2015 roku, Spółka udzieliła poręczenia do kwoty 17 600 tys. PLN w związku z umową kredytową podpisaną przez jedno ze wspólnych przedsięwzięć Spółki.

W dniu 12 lutego 2015 roku, Spółka udzieliła poręczenia do kwoty 48 520 tys. PLN w związku z umową kredytową podpisaną przez jeden z podmiotów zależnych od Spółki.

W dniu 12 marca 2015 roku Spółka wniosła, w zamian za akcje, do spółki zależnej Selenium Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. wkład niepieniężny w postaci należności z tytułu odsetek od pożyczek w łącznej kwocie 45 078 tys. PLN, wartość nominalna odsetek od pożyczek wniesionych aportem wynosi 47 350 tys. PLN, wartość dyskonta wynikającego z wyceny aportu do wartości godziwej wynosi 2 272 tys. PLN.

W dniu 21 stycznia 2015 roku Spółka w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy leasingu finansowego i operacyjnego zawartej w dniu 22 grudnia 2014 roku przez jeden z podmiotów zależnych od

Spółki, ustanowiła zastaw zwykły i rejestrowy do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 19 764 731,23 EUR każdy na udziałach posiadanych przez Spółkę w tym podmiocie zależnym.

W okresie od dnia 31 grudnia 2014 roku do dnia niniejszego raportu poniższe kwoty zostały przekazane przez Spółkę do podmiotów powiązanych w ramach wcześniej podpisanych lub nowo zawartych umów pożyczek pomiędzy Spółką a tymi podmiotami:

<i>Pożyczkobiorca</i>	<i>Łączna kwota udzielonych pożyczek (w tys. PLN)</i>
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	29 266
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	1 000
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	1 000
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	5 900
Buforowa Sp. z o.o.	1 100
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	1 500
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A.	10
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A.	10
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.	10
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	10
SELENIUM Sp. z o.o.	10
SELENIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	233
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	7 500
<b>Razem</b>	<b>47 549</b>

*Źródło: Spółka*

W okresie od dnia 31 grudnia 2014 roku do daty niniejszego raporty poniższe kwoty zostały spłacone do Spółki przez podmioty powiązane w ramach wcześniej podpisanych lub nowo zawartych umów pożyczek pomiędzy Spółką a tymi podmiotami:

<i>Pożyczkobiorca</i>	<i>Łączna kwota spłaconych pożyczek (w tys. PLN)</i>
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	59 236(*)
Królewski Park Sp. z o.o.	3 271
ROBYG Morena Sp. zo.o.	20 000
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	5 000
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	4 297
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	1 000
<b>Razem</b>	<b>92 804</b>

*Źródło: Spółka*

*(\*)wliczając 85 tys. PLN odsetek*

***Pozostałe istotne zdarzenia, które miały miejsce w Spółce od dnia 31 grudnia 2014 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania***

Poza opisanymi powyżej wydarzeniami w okresie od dnia 31 grudnia 2014 roku do daty zatwierdzenia niniejszego raportu nie wystąpiły inne istotne zdarzenia.

## 9. INFORMACJE O OSOBACH ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

### *Wynagrodzenie członków Zarządu Spółki*

Zasady wynagradzania i wynagrodzenie członków Zarządu Spółki ustala Rada Nadzorcza Spółki. Łączna wysokość wynagrodzeń należnych członkom Zarządu Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku wyniosła 3 932 tys. PLN (za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku wyniosła 3 700 tys. PLN). W tabeli poniżej przedstawione zostały informacje na temat wysokości wynagrodzeń należnych w Grupie poszczególnym członkom Zarządu Spółki (również warunkowego lub odroczonego) przyznanych w Grupie za usługi wykonane przez te osoby w ramach wszelkich pełnionych przez nie funkcji w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku oraz dnia 31 grudnia 2013 roku.

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku:

Imię i nazwisko członka Zarządu	Wynagrodzenie wypłacone i należne od Spółki	Wynagrodzenie wypłacone i należne od innych spółek z Grupy	Razem
	<i>(tys. PLN)</i>		
Zbigniew Okoński	377	686	1 063
Artur Ceglarz	253	728	981
Eyal Keltsh	62	1 826	1 888

*Źródło: Spółka*

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku:

Imię i nazwisko członka Zarządu	Wynagrodzenie wypłacone i należne od Spółki	Wynagrodzenie wypłacone i należne od innych spółek z Grupy	Razem
	<i>(tys. PLN)</i>		
Zbigniew Okoński	385	626	1 011
Artur Ceglarz	212	653	865
Eyal Keltsh	61	1 763	1 824

*Źródło: Spółka*

Dodatkowo członkowie Zarządu Spółki dysponowali samochodami służbowymi, telefonami służbowymi, jak również objęci byli prywatną opieką medyczną.

### *Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej Spółki*

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Łączna wysokość wynagrodzeń należnych członkom Rady Nadzorczej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku wyniosła 3 810 tys. PLN. (za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku wyniosła 5 531 tys. PLN). W tabeli poniżej przedstawione zostały informacje na temat wysokości wynagrodzeń należnych w Grupie poszczególnym członkom Rady Nadzorczej (również warunkowego lub odroczonego oraz świadczeń w naturze) przyznanych w Grupie za usługi wykonane przez te osoby w ramach wszelkich pełnionych przez nie funkcji w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2014 oraz dnia 31 grudnia 2013 roku.



Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku:

Imię i nazwisko członka Rady Nadzorczej	Wynagrodzenie wypłacone i należne od Spółki	Wynagrodzenie wypłacone i należne od innych spółek z Grupy	Razem
	<i>(tys. PLN)</i>		
Oscar Kazanelson	97	3 519	3 616
Józef Buczyński	82	-	82
Yosef Cimer*	30	-	30
Zbigniew Markowski	82	-	82

*Źródło: Spółka*

*\* rezygnacja w dniu 2 lipca 2014 roku*

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku:

Imię i nazwisko członka Rady Nadzorczej	Wynagrodzenie wypłacone i należne od Spółki	Wynagrodzenie wypłacone i należne od innych spółek z Grupy	Razem
	<i>(tys. PLN)</i>		
Oscar Kazanelson*, **	347	3 205	3 552
Alex Goor*	-	1 763	1 763
Dariusz Okolski*	4	-	4
Józef Buczyński	78	-	78
Yosef Cimer	54	-	54
Zbigniew Markowski	80	-	80

*Źródło: Spółka*

*\* rezygnacja w dniu 7 lutego 2013 roku, tj. w trakcie uprzedniej kadencji trwającej do dnia 13 kwietnia 2013 roku.*

*\*\* powołanie w dniu 7 lutego 2013 roku, tj. w trakcie uprzedniej kadencji trwającej do dnia 13 kwietnia 2013 roku*

Dodatkowo Oscar Kazanelson dysponował samochodem służbowym, telefonem służbowym, jak również objęty był prywatną opieką medyczną.

W roku 2013 członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej otrzymali wynagrodzenie w formie akcji własnych, których wartość na dzień 31 grudnia 2013 roku została wyceniona na łączną kwotę 400 tys PLN (w tym Artur Ceglaz 180 tys PLN, Eyal Keltsh 110 tys PLN, Zbigniew Okoński 110 tys. PLN).

#### **Posiadane akcje i opcje na akcje**

Poniższa tabela przedstawia akcje Spółki znajdujące się w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku:

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji znajdujących się w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej (*)	% udział w kapitale zakładowym (**)
Oscar Kazanelson (***)	1 020 501	0,39%
Artur Ceglaz	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. Przyznane im warianty subskrypcyjne serii B3 oraz C3 zostały przez nich wykonane w grudniu 2013 roku.

---

***Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych***

Program motywacyjny obowiązujący w Spółce został przyjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 21 z dnia 21 czerwca 2011 r., na podstawie której Spółka wyemitowała warranty serii A, B i C na rzecz członków Zarządu i ówczesnego członka Rady Nadzorczej wskazanych w wyżej wymienionej uchwale oraz warranty serii D1, D2, D3 oraz E1, E2 oraz E3 na rzecz pracowników (w tym osób współpracujących z Grupą), do wskazania których Walne Zgromadzenie upoważniło Radę Nadzorczą. W wykonaniu wyżej wymienionej uchwały Walnego Zgromadzenia warranty serii A, B i C zostały w całości przydzielone wybranym członkom Zarządu oraz byłemu członkowi Rady Nadzorczej. W dniu 25 października 2011 roku Rada Nadzorcza przyjęła uchwałą listę osób uprawnionych do objęcia warrantów serii D1, D2 oraz D3, następnie zmienioną uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 7 października 2013 roku i w konsekwencji w dniu 25 listopada 2011 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o przydzieleniu warrantów serii D1, w dniu 30 października 2012 roku o przydzieleniu warrantów serii D2 – osobom wskazanym w załączniku do wyżej wymienionej uchwały Rady Nadzorczej i spełniającym warunki otrzymania warrantów wskazane w regulaminie programu motywacyjnego, a w dniu 24 października 2013 roku o przydzieleniu warrantów serii D3 zgodnie z listą osób uprawnionych, wskazanych w wyżej wymienionej uchwale Rady Nadzorczej spełniających warunki otrzymania warrantów wskazane w regulaminie programu motywacyjnego. W wykonaniu uchwały Rady Nadzorczej z dnia 19 sierpnia 2014 roku, w dniu 19 grudnia 2014 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie przydzielenia 1.000.000 warrantów serii E.

Objęcie warrantów serii A, B i C jak też objęcie akcji serii G Spółki, do których uprawniają te warranty możliwe było pod warunkiem że dana osoba uprawniona w dniu złożenia powiernikowi oświadczenia o objęciu, odpowiednio, warrantów lub akcji, będzie, odpowiednio, członkiem Zarządu Spółki albo członkiem Rady Nadzorczej Spółki, chyba że odwołanie tej osoby ze składu Zarządu albo Rady Nadzorczej nastąpiło na skutek: (a) trwałej niezdolności do pracy lub (b) nie było wynikiem oszustwa, rażącego niedbalstwa bądź działania na szkodę Spółki, w których to sytuacjach ((a) lub (b)) członkowie organów Spółki pozostają nadal uprawnieni do objęcia warrantów lub akcji serii G Spółki, w zależności od przypadku.

Objęcie warrantów serii D i E, jak też objęcie akcji serii G Spółki, do których uprawniają te warranty możliwe jest pod warunkiem że dana osoba uprawniona w dniu złożenia powiernikowi oświadczenia o objęciu, odpowiednio, warrantów lub akcji, będzie, pozostawać w stosunku pracy, zlecenia lub innym podobnym stosunku ze Spółką lub jej spółkami zależnymi.

W przypadku braku spełnienia powyższych warunków następuje wykreślenie danej osoby z listy osób uprawnionych, co oznacza, że dana osoba uprawniona nie jest uprawniona do złożenia oświadczenia o objęciu akcji serii G, a złożone ewentualnie takie oświadczenie nie wywołuje skutków prawnych. Zgodnie z regulaminem programu motywacyjnego, Spółka zobowiązana jest niezwłocznie poinformować powiernika o konieczności dokonania odpowiedniej zmiany na liście osób uprawnionych. Ponadto, Spółka weryfikuje listy osób uprawnionych, które złożyły oświadczenia o objęciu warrantów oraz akcji serii G pod kątem spełniania w.w. warunków.

Jednocześnie, warranty serii D oferowane były corocznie przez 3 lata poczynając od 2011 r. w seriach D1, D2 oraz D3, pod warunkiem każdorazowego spełnienia warunków ich przydziału, co oznacza iż osoby uprawnione mogły corocznie objąć akcje serii G wynikające jedynie z danej serii warrantów i pod warunkiem każdorazowego spełnienia kryteriów objęcia akcji serii G. 1,000,000 warrantów serii E zostało zaoferowanych w 2015 roku.

Ponadto, warranty są niezbywalne za wyjątkiem przenoszenia ich na instytucję finansową wskazaną przez Spółkę oraz przejścia ich na spadkobierców, przy czym spadkobiercy powinni wskazać Spółce jedną osobę do wykonywania praw wynikających z warrantów.

***Płatność w formie akcji własnych***

Płatności w formie akcji własnych zostały opisane powyżej oraz w nocie 19 do sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku.

### ***Świadczenia wypłacane w związku z rozwiązaniem stosunku pracy***

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istnieją umowy zawarte za Spółką przewidujące wypłatę świadczeń osobom zarządzającym w chwili rozwiązania stosunku pracy poprzez ich rezygnację lub zwolnienie z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny, za wyjątkiem (i) umowy o pracę zawartej przez Spółkę w dniu 1 października 2007 roku ze Zbigniewem Okońskim – Prezesem Zarządu – zgodnie, z którą Zbigniewowi Okońskiemu przysługuje, w przypadku wypowiedzenia umowy przez Spółkę, odprawa w wysokości sześciokrotności wynagrodzenia zasadniczego, jeżeli wypowiedzenie nastąpi w czwartym roku obowiązywania umowy lub później. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Pracodawcę albo Pracownika w trybie wynikającym z Kodeksu Pracy, Pracodawca jest upoważniony do zwolnienia Pracownika z dalszego świadczenia pracy. W okresie zwolnienia Pracownika z obowiązku świadczenia przysługuje mu wynagrodzenie stanowiące równowartość sześciokrotności wynagrodzenia miesięcznego wynikającego z zawartej umowy, płatne co miesiąc w sześciu równych ratach. (ii) umowy o pracę zawartej pomiędzy Arturem Ceglarzem a ROBYG S.A., zgodnie z którą w przypadku wypowiedzenia umowy przez ROBYG S.A. w okresie sześciu miesięcy po rozwiązaniu umowy Artur Ceglarz uprawniony będzie do 50% wynagrodzenia podstawowego z tytułu zakazu konkurencji, natomiast przy rozwiązaniu umowy w przypadku innym niż wypowiedzenie umowy przez ROBYG S.A. Arturowi Ceglarzowi przysługuje odszkodowanie w wysokości 25% wynagrodzenia podstawowego, oraz (iii) umowy o świadczenie usług zarządczych zawartej przez Spółkę w dniu 23 kwietnia 2013 roku z Eyal Keltsh – Wiceprezesem Zarządu – zgodnie z którą w przypadku wypowiedzenia umowy przez Spółkę, Eyal Keltsh przysługuje wynagrodzenie stanowiące równowartość sześciokrotności wynagrodzenia miesięcznego wynikającego z zawartej umowy, płatne co miesiąc w sześciu równych ratach.

### **10. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

Zgodnie z § 29 ust. 2 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Regulamin GPW”) każda spółka publiczna, której papiery wartościowe notowane są na GPW, w tym ROBYG S.A. („Spółka”) powinna w 2014 roku stosować zasady ładu korporacyjnego określone przez Zarząd GPW w dokumencie pt. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” w wersji obowiązującej od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku („Dobre Praktyki”). Dobre Praktyki to zbiór rekomendacji i zasad obowiązujących w zakresie ładu korporacyjnego dla zarządów spółek publicznych, członków rad nadzorczych oraz akcjonariuszy spółek publicznych.

Zgodnie z § 91 ust. 5 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie”) spółka publiczna, której papiery wartościowe są notowane na GPW winna przedstawić inwestorom oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, w tym informację w zakresie stosowania Dobrych Praktyk.

W związku z powyższym Zarząd Spółki, niniejszym przedstawia poniżej informacje zgodnie z wymogami § 91 ust. 5 pkt. 4 Rozporządzenia.

#### ***Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny***

Spółka podlega Dobrym Praktykom. Aktualna i obowiązująca treść Dobrych Praktyk jest dostępna na stronach oficjalnego portalu GPW poświęconego problematyce ładu korporacyjnego w spółkach publicznych, pod adresem: [www.corp-gov.gpw.pl](http://www.corp-gov.gpw.pl), przy czym w 2014 roku Spółka stosowała Dobre Praktyki w wersji obowiązującej w 2014 roku, do których odnosi się niniejsze oświadczenie Zarządu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego.

Ponadto, akcjonariusze Spółki mogą zapoznać się z aktualną treścią Dobrych Praktyk również na stronie internetowej Spółki, tj. [www.robbyg.com](http://www.robbyg.com), w sekcji poświęconej zasadom ładu korporacyjnego prowadzonej w ramach serwisu relacji inwestorskich.

*Wskazanie wszelkich odpowiednich informacji dotyczących stosowanych przez Spółkę praktyk w zakresie ładu korporacyjnego wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym wraz z przedstawieniem informacji o stosowanych przez niego praktykach w zakresie ładu korporacyjnego oraz zbioru zasad ładu korporacyjnego, na którego stosowanie Spółka mogła zdecydować się dobrowolnie.*

Spółka nie stosuje praktyk w zakresie ładu korporacyjnego wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym.

#### ***Informacje na temat odstąpienia przez Spółkę od stosowania Dobrych Praktyk***

Spółka stosuje Dobre Praktyki, z wyjątkiem incydentalnego niezastosowania lub trwałego niestosowania wskazanych poniżej Dobrych Praktyk.

#### **Zasada określona w pkt. I.5 Dobrych Praktyk**

Brak polityki wynagrodzeń ściśle odpowiadającej wymogom Dobrych Praktyk wynika z faktu, iż wynagrodzenie członków Zarządu ustalane jest przez Radę Nadzorczą Spółki, a członków Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie i to do tych organów należy ustalanie odpowiedniej polityki wynagrodzeń.

Ponadto, Zarząd informuje, że okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku, członkom Zarządu przysługiwało wynagrodzenie stałe.

Ponadto, niektórym członkom Zarządu zostały przyznane przez Radę Nadzorczą krótkookresowe wynagrodzenia w postaci rocznych uznaniowych premii finansowych za zaangażowanie w działalność Grupy Kapitałowej Spółki w 2014 roku. Premie zostały udzielone bezpośrednio członkom Zarządu lub spółkom z nimi powiązanym. To samo dotyczy niektórych członków Rady Nadzorczej w odniesieniu do których premie zostały udzielone spółkom z nimi powiązanym zgodnie z umowami z tymi spółkami.

Członkowie Zarządu nie są objęci jakimikolwiek dodatkowymi dobrowolnymi programami emerytalno-rentowymi.

#### **Zasada określona w pkt. I.9 Dobrych Praktyk**

Rada Nadzorcza Spółki składa się z siedmiu członków, włączając Paną Petrę Ekas i Panią Genevieve Cheng. Zarząd Spółki składa się z trzech członków przy jednoczesnym braku udziału kobiet w Zarządzie.

Niestosowanie przez Spółkę zasady zrównoważonego udziału kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru, jest zdaniem Spółki niwelowane przez fakt, iż większość pracowników Spółki stanowią kobiety, a ponadto zajmują one również stanowiska kierownicze, z którymi wiąże się posiadanie wpływu na decyzje podejmowane w Spółce, co zdaniem Spółki zapewnia kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej.

#### **Zasada określona w pkt. I.12 Dobrych Praktyk**

Spółka udostępnia akcjonariuszom możliwość dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym w trakcie obrad walnych zgromadzeń Spółki poprzez zapewnienie dedykowanej linii telefonicznej. Ponadto Spółka umożliwia wykonywanie prawa głosu osobiście lub przez pełnomocnika drogą korespondencyjną, natomiast z uwagi na fakt, iż skład akcjonariuszy Spółki, poza akcjonariuszami większościowymi, obejmuje przede wszystkim podmioty będące rezydentami polskimi, dla których bezpośredni udział w obradach nie wiąże się co do zasady z nadmiernymi trudnościami lub kosztami, zdaniem Spółki brak umożliwienia oddawania głosu na Walnym

Zgromadzeniu za pomocą środków komunikacji elektronicznej, nie narusza praw akcjonariuszy ani też nie ma istotnego negatywnego wpływu na utrzymywanie właściwej komunikacji z akcjonariuszami.

Zasada określona w pkt. II.1. 9a) Dobrych Praktyk

Spółka w 2014 roku nie zamieszczała na stronie internetowej zapisu w formie audio lub video z przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia z uwagi na nieproporcjonalność kosztów powyższej operacji. Jednocześnie, ponieważ skład akcjonariuszy Spółki, poza akcjonariuszami większościowymi, obejmuje przede wszystkim podmioty będące rezydentami polskimi, dla których bezpośredni udział w obradach nie wiąże się co do zasady z nadmiernymi trudnościami lub kosztami, zdaniem Spółki niestosowanie przez Spółkę powyższej zasady nie narusza praw akcjonariuszy ani też nie ma istotnego negatywnego wpływu na utrzymywanie właściwej komunikacji z akcjonariuszami.

Zasada określona w pkt. II.2 Dobrych Praktyk

Spółka zapewnia, aby większość informacji oraz dokumentów na stronie internetowej dostępna była również w języku angielskim. Jedynie incydentalnie w przypadku raportów bieżących zawierających obszerniejsze załączniki pełna wersja takiego raportu dostępna jest jedynie w języku polskim wraz ze stosowną w tym zakresie informacją.

Ponadto jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za ubiegłe lata obrotowe, w których Spółka nie była jeszcze spółką publiczną (nie dotyczy sprawozdania finansowego Spółki za 2010 r.) nie są dostępne w języku angielskim. Również część skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Spółki za lata ubiegłe nie jest dostępna w języku angielskim. Natomiast skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Spółki dostępne na stronie internetowej Spółki w języku angielskim, z wyjątkiem skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 rok oraz kwartalnych i półrocznych sprawozdań finansowych od momentu wejścia Spółki na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, różnią się od skonsolidowanych sprawozdań Grupy Kapitałowej Spółki w języku polskim, z uwagi na fakt, iż są to wersje przygotowane przez Spółkę na inną datę na potrzeby sprawozdawczości finansowej jej znacznych akcjonariuszy, stąd sprawozdania te mogą zawierać inny zakres informacji niż skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządzone w języku polskim.

Zasada określona w pkt. III. 8 Dobrych Praktyk

W Spółce funkcjonuje Komitet ds. Wynagrodzeń oraz Komitet Audytu, natomiast nie funkcjonuje komitet ds. nominacji. Według zasad obowiązujących w Spółce w 2014 roku Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez walne zgromadzenie, zatem z uwagi na fakt, iż każdy akcjonariusz może zaproponować kandydata do Zarządu Spółki oraz uczestniczyć w powoływaniu i odwoływaniu członków Zarządu, Spółka uznaje, iż brak komitetu nominacji nie narusza interesu akcjonariuszy.

Zasada określona w pkt. IV. 10 Dobrych Praktyk

W 2014 roku Spółka nie zapewniała transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym z uwagi na nieproporcjonalność kosztów takiej transmisji. Z uwagi na fakt, iż skład akcjonariuszy Spółki, poza akcjonariuszami większościowymi, obejmuje przede wszystkim podmioty będące rezydentami polskimi, dla których bezpośredni udział w obradach nie wiąże się co do zasady z nadmiernymi trudnościami lub kosztami, zdaniem Spółki brak transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym nie narusza praw akcjonariuszy ani też nie ma istotnego negatywnego wpływu na utrzymywanie właściwej komunikacji z akcjonariuszami.

---

**Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych**

- **zakres i struktura raportowania finansowego Grupy**

Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę oraz przez poszczególne spółki celowe porównując je z przyjętymi budżetami na bazie okresowych miesięcznych oraz kwartalnych raportów przygotowywanych w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Grupy uwzględniającą format i szczegółowość danych finansowych prezentujących wymagany z punktu widzenia Zarządu poziom szczegółowości oraz istotności.

Grupa przeprowadza okresowy (minimum raz na kwartał) proces aktualizacji planów krótko- oraz średnioterminowych na bazie analizy poszczególnych projektów oraz aktualnej sytuacji rynkowej. Dla każdego projektu oraz poszczególnych przygotowywanych do uruchomienia etapów projektów przygotowywany jest budżet operacyjny i finansowy, który stanowi implementację założeń przyjętych w planach średnio- i krótkoterminowych. Przygotowywane w ten sposób budżety roczne oraz dla poszczególnych projektów i ich etapów zatwierdzane są przez Zarząd Spółki.

Grupa stosuje spójne zasady księgowe prezentując dane finansowe w sprawozdaniach finansowych, okresowych raportach finansowych i sprawozdawczości zarządczej.

- **podział obowiązków i kompetencji w procesie przygotowywania informacji finansowej**

Dział kontrolingu i raportingu Grupy pod nadzorem Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora ds. Finansowych Spółki przygotowuje sprawozdania finansowe, okresowe oraz bieżące raporty Grupy i Spółki.

Raporty Grupy przygotowywane są przez wysoko wykwalifikowany zespół pracowników działu kontrolingu i raportingu na bazie informacji księgowych sporządzanych przez dział finansowo – księgowy. Proces przygotowania nadzorowany jest przez kierownictwo średniego szczebla działu finansowego. Sprawozdania finansowe, przed przekazaniem ich niezależnemu audytorowi, sprawdzane są przez kontrolerów finansowych, a następnie przez Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora ds. Finansowych Spółki.

- **proces przygotowywania budżetów i oceny inwestycji**

Proces budżetowania oparty jest o wypracowane w trakcie wieloletniej działalności Grupy doświadczenia i procedury decyzyjne. Podstawą do prognozowania rentowności projektów, ich poszczególnych etapów oraz przyszłych inwestycji jest szczegółowa i konserwatywna analiza kosztów inwestycyjnych przy uwzględnieniu odpowiedniej rezerwy na potencjalne zmiany w strukturze i wielkości poszczególnych pozycji kosztowych oraz konserwatywne podejście do prognozy potencjalnych przychodów.

Przed rozpoczęciem każdego projektu lub jego etapu przygotowywane są szczegółowe budżety wykonawcze, których realizacja jest monitorowana na bieżąco, lecz nie rzadziej niż kwartalnie w ramach aktualizacji budżetów operacyjnych. Proces aktualizacji opiera się na przyjętych w Grupie zasadach i podlega on szczególnemu nadzorowi ze strony Zarządu.

- **regularna ocena działalności Grupy w oparciu o raporty finansowe**

Wewnętrzne procedury opracowane przez Grupę określają w sposób szczegółowy plan przygotowania oraz kontroli raportów i sprawozdań okresowych i bieżących Grupy. Zgodnie z nim na koniec każdego miesiąca oraz kwartału przygotowywane są szczegółowe raporty zarządcze. Dział kontrolingu i raportowania analizuje te dane a następnie po potwierdzeniu ich poprawności przekazuje je kierownictwu średniego i wyższego szczebla poszczególnych pionów organizacyjnych Spółki oraz Zarządowi. Po zakończeniu każdego z okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Grupy w odniesieniu do Grupy jako całości oraz w odniesieniu do poszczególnych projektów i ich etapów w porównaniu do założeń budżetowych jak również do prognoz wykonanych w miesiącu poprzedzającym analizowany okres sprawozdawczy.

Zidentyfikowane odchylenia są odpowiednio analizowane i wyjaśniane a w przypadku wykrycia błędów są one korygowane na bieżąco w księgach Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

- **proces zarządzania ryzykiem i audyt wewnętrzny**

Zarządzanie ryzykiem odbywa się w ramach przyjętych przez Grupę wewnętrznych procedur i polega na identyfikowaniu i ocenie obszarów ryzyka dla wszystkich obszarów aktywności Grupy wraz z jednoczesnym definiowaniem działań niezbędnych do jego ograniczenia lub eliminacji. Do tego właśnie służy system procedur i kontroli wewnętrznych. Procedura zarządzania ryzykiem podlega okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy aktywnym współudziale kadry kierowniczej oraz doradców zewnętrznych. Dodatkowo, działalność Grupy podlega monitoringowi ze strony audytu wewnętrznego. Wyniki prac audytu wewnętrznego raportowane są do Zarządu celem podjęcia kroków do implementacji niezbędnych procedur kontrolnych.

- **audyt sprawozdań finansowych Grupy przez niezależnego biegłego rewidenta**

Sprawozdania finansowe Spółki i Grupy podlegają badaniu przez biegłego rewidenta o odpowiednich kwalifikacjach zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### **Informacje na temat znacznych akcjonariuszy**

Poniżej Spółka, wg najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, przedstawia informacje na temat akcjonariuszy posiadających znaczne pakiety akcji wraz z określeniem liczby akcji posiadanych przez te podmioty, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz liczby głosów z akcji posiadanych przez te podmioty i procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki wynikającego z tych akcji na dzień 31 grudnia 2014 roku:

<b>Akcionariusz</b>	<b>Łączna liczba akcji posiadana przez danego Akcjonariusza(*)</b>	<b>% udział w kapitale zakładowym (**)</b>
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%
Rząd Norwegii	13 111 615	5,00%
Pozostali akcjonariusze	95 313 600	36,37%
<b>Razem</b>	<b>262 092 000</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Liczba akcji posiadana przez poszczególnych Akcjonariuszy jest równa liczbie posiadanych przez nich głosów.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku ogólna liczba akcji/głosów z akcji w Spółce wynosiła 262 092 000.

W 2014 roku nastąpiły następujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

- W styczniu 2014 roku, Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 14 017 900 akcji Spółki stanowiących wówczas 5,35% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 14 017 900 głosów i stanowiących 5,35% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W styczniu 2014 roku, ING Otwarty Fundusz Emerytalny sprzedał 790 084 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,30% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 790 084 głosów i stanowiących 0,30% ogólnej liczby 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 wówczas 0,04% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 104 799 głosów i stanowiących 0,04% ogólnej liczby głosów w Spółce. W wyniku tej transakcji całkowita liczba akcji

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

- We wrześniu 2014 roku, Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 25 454 600 akcji Spółki stanowiących wówczas 9,71% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 25 454 600 głosów i stanowiących 9,71% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W listopadzie 2014 roku, Rząd Norwegii nabył 150 000 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,057% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 150 000 głosów i stanowiących 0,057% ogólnej liczby głosów w Spółce. W wyniku tej transakcji całkowita liczba akcji Spółki będących własnością Rządu Norwegii przekroczyła próg 5%.

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.

Zmiany w kapitale zakładowym mające miejsce w okresie od 31 grudnia 2014 roku zostały zaprezentowane w Nocie 8 niniejszego raportu.

***Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne wraz z opisem tych uprawnień***

Wszystkie akcje Spółki dają równe prawa akcjonariuszom. Spółka nie posiada akcji uprzywilejowanych.

Niemniej jednak zgodnie ze statutem Spółki, na dzień 31 grudnia 2014 roku, spółka LBPOL William II S.á.r.l. („LBPOL”) miała prawo do powołania czterech członków Rady Nadzorczej tak długo, jak LBPOL wraz z jakimikolwiek jej spółkami zależnymi lub podmiotami powiązаныmi będą posiadały udział wynoszący co najmniej 30% kapitału zakładowego Spółki.

W konsekwencji, te prawa osobowe LBPOL dają wyżej wymienionemu akcjonariuszowi kontrolę nad Spółką.

***Ustawowe lub statutowe ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu***

Każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Statut nie przewiduje ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu.

Zgodnie z KSH, akcjonariusz Spółki nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika głosować przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec Spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia ze zobowiązania wobec Spółki oraz sporu pomiędzy nim a Spółką. Ograniczenie powyższe nie dotyczy głosowania przez akcjonariusza Spółki jako pełnomocnika innego akcjonariusza przy powzięciu uchwał dotyczących swojej osoby, o których mowa powyżej.

***Ograniczenia w przenoszeniu prawa własności papierów wartościowych Spółki***

Statut Spółki nie przewiduje ograniczeń w zakresie przenoszenia prawa własności akcji Spółki.

Ponadto, według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, nie istnieją umowne ograniczenia zbywalności akcji.

***Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz opis ich uprawnień***

Organem zarządzającym i wykonawczym Spółki jest Zarząd. Zgodnie ze statutem Spółki Zarząd składa się z od jednej do pięciu osób. Obecny Zarząd składa się z trzech osób, w tym Prezesa Zarządu.

Do dnia 29 grudnia 2014 roku uprawnienie do powoływania Zarządu, w tym Prezesa Zarządu przysługiwało Walnemu Zgromadzeniu Spółki. W dniu 29 grudnia 2014 roku, Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w



sprawie zmiany Statutu Spółki na podstawie której Zarząd Spółki będzie powoływany przez Radę Nadzorczą zwykłą większością głosów. Kadencja Zarządu trwa trzy lata i jest wspólna, co oznacza, iż w przypadku, gdy jakikolwiek członek Zarządu zostanie odwołany w trakcie trwania jego kadencji i na jego miejsce zostanie powołana inna osoba, mandat nowopowołanego członka Zarządu wygasa z dniem wygaśnięcia mandatów wszystkich członków Zarządu. Ta sama zasada ma zastosowanie w przypadku odwołania całego Zarządu w trakcie trwania kadencji i powołania nowych członków Zarządu, a także w przypadku zwiększenia liczby członków Zarządu w trakcie trwania kadencji. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za ostatni pełny rok pełnienia przez członków Zarządu ich funkcji. Dopuszczalne jest ponowne powołanie w skład Zarządu tych samych osób na kolejne kadencje.

Z ważnych powodów Prezes, Wiceprezes, członek lub wszyscy członkowie Zarządu, mogą zostać zawieszani w wykonywaniu czynności przez Radę Nadzorczą.

#### Uprawnienia Zarządu

Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Spółką, z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez przepisy prawa i Statut dla jej pozostałych organów. Zarząd kieruje działalnością Spółki, zarządza jej majątkiem oraz reprezentuje Spółkę na zewnątrz przed sądami, organami władzy i wobec osób trzecich.

Zarząd przygotowuje roczne plany rzeczowo-finansowe i przedstawia je do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą. Zarząd jest obowiązany w ciągu czterech miesięcy po upływie roku obrotowego sporządzić i przedłożyć Radzie Nadzorczej zweryfikowane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe za ubiegły rok obrotowy oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, jest też upoważniony do wypłaty Akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego.

#### Upoważnienie Zarządu do podjęcia decyzji o emisji akcji Spółki

Na datę niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki nie jest uprawniony do emisji akcji Spółki.

#### Upoważnienie Zarządu do podjęcia decyzji o wykupie akcji Spółki

Zarząd nie jest upoważniony ani na podstawie statutu Spółki ani też uchwały Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały w przedmiocie dokonania wykupu akcji Spółki.

#### **Zmiana statutu Spółki**

Zgodnie z art. 430 § 1 KSH zmiana statutu Spółki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, która zgodnie z art 415 KSH wymaga kwalifikowanej większości  $\frac{3}{4}$  głosów.

Zmianę statutu Zarząd zgłasza do sądu rejestrowego. Zgłoszenie takie, co do zasady, nie może nastąpić po upływie trzech miesięcy od daty podjęcia uchwały w sprawie zmiany przez Walne Zgromadzenie Spółki. Zmiana statutu jest skuteczna od chwili jej zarejestrowania przez właściwy sąd rejestrowy.

#### **Zasady działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania**

Walne Zgromadzenie Spółki działa w oparciu o przepisy KSH oraz statutu Spółki, a także regulamin Walnego Zgromadzenia. Statut Spółki oraz regulamin Walnego Zgromadzenia dostępne są na stronie internetowej Spółki, tj. [www.robbyg.com](http://www.robbyg.com).

Zgodnie ze statutem Spółki, uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów, chyba, że statut Spółki lub KSH przewidują surowsze wymagania w tym względzie.

Uprawnienia akcjonariuszy określone są w przepisach kodeksu spółek handlowych oraz w regulaminie Walnego Zgromadzenia dostępnym na stronie internetowej Spółki, tj. [www.robyg.com](http://www.robyg.com). Ponadto, Spółka podaje szczegółowy opis uprawnień akcjonariuszy w każdorazowym ogłoszeniu o zwołaniu Walnych Zgromadzeń na stronie internetowej Spółki, tj. [www.robyg.com](http://www.robyg.com).

***Skład osobowy i zmiany w zakresie składu osobowego w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku w organach zarządzających, nadzorujących Spółki oraz ich komitetach***

***Zarząd Spółki i sposób funkcjonowania Zarządu***

Imię i nazwisko	Funkcja	Data rozpoczęcia kadencji	Data upływu kadencji
Zbigniew Okoński	Prezes Zarządu	23 kwietnia 2013 roku	23 kwietnia 2016 roku
Artur Ceglarz	Wiceprezes Zarządu	23 kwietnia 2013 roku	23 kwietnia 2016 roku
Eyal Keltsh	Wiceprezes Zarządu	23 kwietnia 2013 roku	23 kwietnia 2016 roku

*Źródło: Spółka*

Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Prace Zarządu są koordynowane przez Prezesa Zarządu. Zarząd podejmuje uchwały na posiedzeniach, zwoływanych przez Prezesa Zarządu bądź Wiceprezesa Zarządu, co najmniej na siedem dni przed planowaną datą posiedzenia. Posiedzenia Zarządu mogą odbywać się bez formalnego zwołania pod warunkiem, że wszyscy członkowie Zarządu uczestniczą w takim posiedzeniu. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz na miesiąc. Posiedzeniom Zarządu przewodniczy Prezes Zarządu bądź Wiceprezes Zarządu. Zarząd jest uprawniony do podejmowania ważnych uchwał pod warunkiem zawiadomienia wszystkich członków Zarządu o posiedzeniu oraz pod warunkiem, że co najmniej połowa członków Zarządu, w tym Prezes lub Wiceprezes Zarządu, jest obecna na posiedzeniu. Porządek obrad posiedzeń Zarządu może być zmieniany w trakcie trwania posiedzenia jedynie pod warunkiem, że wszyscy członkowie Zarządu są obecni na posiedzeniu i wyrażą zgodę na taką zmianę. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów, o ile przepisy prawa nie wymagają większej liczby głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd jest uprawniony do podejmowania uchwał także w drodze głosowania pisemnego oraz za pomocą elektronicznych środków porozumiewania się na odległość pod warunkiem, że wszyscy członkowie Zarządu zostali poinformowani o treści proponowanej uchwały oraz, że co najmniej połowa członków Zarządu, w tym Prezes lub Wiceprezes Zarządu, brali udział w głosowaniu nad taką uchwałą. Członkowie Zarządu, którzy głosowali przeciw uchwale mają prawo zgłosić swoje zdanie odrębne, które dołączane jest do protokołu posiedzenia. W posiedzeniach Zarządu mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej, Komitetu Audytu, inni pracownicy Spółki specjalizujący się w poszczególnych sprawach omawianych na posiedzeniu Zarządu, jak również inne osoby zaproszone przez Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Z posiedzeń Zarządu sporządzane są protokoły.

***Rada Nadzorcza Spółki***

Imię i nazwisko	Funkcja	Data rozpoczęcia kadencji	Data upływu kadencji
Oscar Kazanelson	Przewodniczący Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2013 roku	13 kwietnia 2016 roku
Józef Stanisław Buczyński	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2013 roku	13 kwietnia 2016 roku
Zbigniew Markowski	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2013 roku	13 kwietnia 2016 roku
Rodolpho Amboss	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2013 roku	13 kwietnia 2016 roku
Yosef Cimer	Członek Rady	13 kwietnia 2013 roku	13 kwietnia 2016 roku *

Imię i nazwisko	Funkcja	Data rozpoczęcia kadencji	Data upływu kadencji
	Nadzorczej		
Petra Ekas	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2013 roku	13 kwietnia 2016 roku
Mark H Newman	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2013 roku **	13 kwietnia 2016 roku **
Genevieve Cheng	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2013 roku ***	13 kwietnia 2016 roku
Michael Tsoulies	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2013 roku ****	13 kwietnia 2016 roku

*Źródło: Spółka*

*\* rezygnacja w dniu 2 lipca 2014 roku*

*\*\* powołanie w dniu 1 lipca 2013 roku, tj. w trakcie obecnej kadencji trwającej od dnia 13 kwietnia 2013 roku i rezygnacja w dniu 30 października 2014 roku.*

*\*\*\* powołanie w dniu 2 lipca 2014 roku, tj. w trakcie obecnej kadencji trwającej od dnia 13 kwietnia 2013 roku.*

*\*\*\*\* powołanie w dniu 4 listopada 2014 roku, tj. w trakcie obecnej kadencji trwającej od dnia 13 kwietnia 2013 roku.*

Na dzień niniejszego raportu, czterech Członków Rady Nadzorczej jest powoływanych i odwoływanych przez LBPOL, a pozostali Członkowie są powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie. Wyżej wymieniony akcjonariusz posiada powyższe prawo tak długo jak on wraz ze swoimi spółkami zależnymi i podmiotami powiązаныmi posiada nie mniej niż 30% akcji Spółki.

Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. Przewodniczący Rady Nadzorczej kieruje jej pracami oraz koordynuje pracę jej członków. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały na posiedzeniach. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący lub wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy bądź na wniosek Zarządu albo członka Rady Nadzorczej. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu dwóch tygodni od daty złożenia wniosku. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się bez formalnego zwołania jedynie w przypadku, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą w posiedzeniu. Porządek obrad posiedzeń Rady Nadzorczej może być zmieniany w trakcie trwania posiedzenia Rady Nadzorczej pod warunkiem, że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą w posiedzeniu oraz, że wyrażają na to zgodę. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinny odbywać się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż cztery razy w roku obrotowym. Posiedzenia Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący Rady Nadzorczej a w razie jego nieobecności wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. Członkowie Zarządu mają prawo uczestniczyć w posiedzeniach Rady Nadzorczej, z wyjątkiem posiedzeń bezpośrednio dotyczących Zarządu lub jego członków. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządzane są protokoły.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały na posiedzeniach, w trybie pisemnym oraz przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady Nadzorczej oraz uczestnictwo w posiedzeniu co najmniej czterech członków Rady Nadzorczej, w tym przewodniczącego lub wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos przewodniczącego Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może także podejmować uchwały przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. W takim przypadku uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały, a co najmniej połowa jej członków głosowała za jej przyjęciem. Podejmowanie uchwał w wyżej określonym trybie nie dotyczy wyborów przewodniczącego i wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszenia w czynnościach tych osób.

Rada Nadzorcza uchwaliła swój regulamin, który szczegółowo określa jej organizację oraz tryb działania. Regulamin został zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie.

#### Komitet Audytu

W 2014 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Komitet Audytu na kolejną kadencję, w skład którego weszli: (i) Oscar Kazanelson, (ii) Genevieve Cheng, oraz (iii) Zbigniew Markowski, jako Przewodniczący Komitetu Audytu

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku nastąpiły zmiany w składzie osobowym Komitetu Audytu. W miejsce Pana Yosefa Cimera powołana została Pani Genevieve Cheng.

Komitet ds. Audytu jest odpowiedzialny m.in. za: (i) monitorowanie rzetelności informacji finansowych przedstawianych przez Spółkę poprzez weryfikację adekwatności metod rachunkowości przejętej przez Spółkę; (ii) przegląd systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem; oraz (iii) monitorowanie niezależności audytora zewnętrznego.

Jednocześnie, w celu wykonania powyższych zadań, Komitet Audytu może przeglądać wszelkie dokumenty Spółki oraz żądać wszelkich informacji na temat jej sytuacji finansowej, a także może przedkładać Radzie Nadzorczej rekomendacje odnośnie powoływania lub odwoływania zewnętrznych ekspertów, w przypadkach wymagających zasięgnięcia ich niezależnej opinii.

#### Komitet ds. Wynagrodzeń

W 2014 roku w skład Komitetu ds. Wynagrodzeń wchodził: (i) Józef Buczyński (ii) Oscar Kazanelson oraz (iii) Zbigniew Markowski jako Przewodniczący Komitetu ds. Wynagrodzeń.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku nie nastąpiły zmiany w składzie osobowym Komitetu Wynagrodzeń.

Komitet ds. Wynagrodzeń jest odpowiedzialny m.in. za: (i) przygotowywanie propozycji polityki wynagrodzeń w zakresie wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej, (ii) przygotowywanie propozycji w zakresie indywidualnych wynagrodzeń poszczególnych członków Zarządu w taki sposób, aby były one zgodne z przyjętą polityką wynagrodzeń, (iii) przygotowywanie propozycji warunków umów z członkami Zarządu, (iv) przygotowywanie propozycji w zakresie długookresowej płacy zmiennej członków Zarządu opartej o papiery wartościowe uprawniające do nabycia akcji Spółki.

Jednocześnie, w celu wykonania powyższych zadań, a w szczególności w celu pozyskania informacji na temat obowiązujących w branży nieruchomości systemów i wysokości wynagrodzeń członków zarządów spółek o podobnym zakresie i skali działalności, Komitet ds. Wynagrodzeń może korzystać z porad oraz raportów zewnętrznych ekspertów.

## **11. INFORMACJE DODATKOWE**

### ***Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju***

Spółka nie prowadziła i w związku z tym nie posiada ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

### ***Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych przez Spółkę***

Spółka nie nabywała własnych akcji.

### ***Oddziały posiadane przez Spółkę***

Spółka nie posiada oddziałów.

### ***Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym przedmiotowym i wartościowym***

Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym zostały szczegółowo przedstawione w nocy 4 niniejszego sprawozdania oraz w sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku.

***Instrumenty finansowe i związane z nimi ryzyka a także metody zarządzania wspomnianymi ryzykami***

Informacje dotyczące instrumentów finansowych, związanych z nimi ryzyk, a także metod zarządzania wspomnianymi ryzykami zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku (w notach 29 i 30 dodatkowych informacji i objaśnień do wspomnianego sprawozdania).

**12. INFORMACJA O UMOWIE SPÓŁKI Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

**za 2014 rok:**

- Umowa z dnia 10 marca 2015 roku z firmą Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie na:
  - badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku,
  - badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za rok zakończony tego dnia.
- Umowy z dnia 9 maja 2014 roku oraz 6 listopada 2014 roku z firmą Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie na:
  - przeglądy kwartalne śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. i śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych Spółki (sporządzonych za okres: 3 miesiące zakończonych dnia 31 marca 2014 roku, 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2014 roku oraz 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2014 roku).

Wysokość wynagrodzenia z tytułu badania sprawozdania jednostkowego oraz sprawozdania skonsolidowanego sporządzonego za 2014 rok wyniosła 343 tys. PLN. Wysokość wynagrodzenia z tytułu przeglądów kwartalnych za 1, 2 i 3 kwartał 2014 roku wyniosła łącznie 260 tys. PLN.

**za 2013 rok:**

- Umowa z dnia 10 sierpnia 2012 roku z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. (obecnie Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) z siedzibą w Warszawie na:
  - badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku,
  - badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za okres zakończony tego dnia,
  - przeglądy kwartalne śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. i śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych Spółki (sporządzonych za okres: 3 miesiące zakończonych dnia 31 marca 2013 roku, 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2013 roku oraz 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2013 roku).

Wysokość wynagrodzenia z tytułu badania sprawozdania jednostkowego oraz sprawozdania skonsolidowanego sporządzonego za 2013 rok wyniosła 341 tys. PLN. Wysokość wynagrodzenia z tytułu przeglądów kwartalnych za 1, 2 i 3 kwartał 2013 roku wyniosła łącznie 242 tys. PLN.

Warszawa, dnia 18 marca 2015 roku



---

Zbigniew Wojciech Okoński

*Prezes Zarządu*



---

Eyal Keltsh

*Wiceprezes Zarządu*



---

Artur Ceglarski

*Wiceprezes Zarządu*