

GRUPA KAPITAŁOWA ROBYG S.A.

**RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2016 ROKU**

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Informacje ogólne

Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej (zwanej dalej „Grupą” lub „Grupą Kapitałową”) jest ROBYG S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”).

Jednostka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 14 marca 2007 roku. Siedziba jednostki dominującej mieści się w Warszawie, Al. Rzeczypospolitej 1.

Jednostka dominująca jest emitentem papierów wartościowych, o których mowa w art. 4 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej z dnia 19 lipca 2002 r. nr 1606/2002/WE w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości i na podstawie art. 55.5 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”) sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE. Obowiązek ten dotyczy skonsolidowanych sprawozdań finansowych za rok obrotowy rozpoczynający się w 2005 roku i później.

W dniu 11 maja 2007 roku jednostka dominująca została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000280398.

Jednostka dominująca posiada numer NIP: 5252392367 nadany w dniu 28 maja 2007 roku oraz symbol REGON: 140900353 nadany w dniu 22 czerwca 2007 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej jest m.in.:

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

Zakres działalności podmiotów zależnych, współzależnych i stowarzyszonych obejmuje następujące rodzaje działalności:

- Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu;
- Organizowanie procesu sprzedaży lokali zbudowanych przez spółki Grupy;
- Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze;
- Działalność budowlana;
- Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami;
- Działalność w zakresie wynajmu.

W dniu 31 grudnia 2016 roku kapitał podstawowy jednostki dominującej wynosił 26 309 tysięcy złotych. Kapitał własny Grupy na ten dzień wynosił 561 132 tysięcy złotych.

Zgodnie z informacją przedstawioną przez Zarząd Spółki w nocy 21zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2016 roku struktura własności kapitału podstawowego jednostki dominującej była następująca:

GRUPA KAPITAŁOWA ROBYG S.A.
*Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)*

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale podstawowym
TFI PZU S.A.	29 418 983	29 418 983	29 419	11.18%
AVIVA OFE	25 013 983	25 013 983	25 014	9.51%
PZU OFE	23 900 000	23 900 000	23 900	9.08%
PKO BP Bankowy OFE	22 984 312	22 984 312	22 984	8.74%
Oscar Kazanelson wraz z akcjami posiadanymi za pośrednictwem spółki REIDAR Consulting & Management LTD	22 197 810	22 197 810	22 198	8.44%
Nationale-Nederlanden OFE	21 298 345	21 298 345	21 298	8.10%
AEGON OFE	21 697 165	21 697 165	21 697	8.25%
GENERALI OFE	18 905 918	18 905 918	18 906	7.19%
Pozostali akcjonariusze	77 675 484	77 675 484	77 675	29.51%
	-----	-----	-----	-----
Razem	263 092 000	263 092 000	26 309	100,00%

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej jednostki dominującej na dzień 15 marca 2017 w roku obrotowym oraz po dacie bilansowej do daty opinii miały miejsce następujące zmiany w strukturze własnościowej kapitału podstawowego jednostki dominującej:

- W dniu 30 stycznia 2017 roku TFI PZU S.A. poinformował, że stan posiadanych akcji przez Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych BIS 1 zarządzany przez TFI PZU S.A. zmniejszył się poniżej 10%.
- W dniu 13 marca 2017 roku TFI PZU S.A. poinformował, że stan posiadanych akcji przez Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych BIS 1 zarządzany przez TFI PZU S.A. zmniejszył się poniżej 5%.

W okresie sprawozdawczym kapitał podstawowy jednostki dominującej nie zmienił się.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 15 marca 2017 roku wchodził:

Zbigniew Wojciech Okoński	- Prezes Zarządu
Eyal Nahum Keltsh	- Wiceprezes Zarządu
Artur Ceglarz	- Wiceprezes Zarządu

W okresie sprawozdawczym oraz od dnia bilansowego do daty opinii nie było zmian w składzie Zarządu Spółki

GRUPA KAPITAŁOWA ROBYG S.A.
*Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)*

2. Skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2016 roku w skład Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. wchodziły następujące jednostki zależne (bezpośrednio i pośrednio):

nazwa jednostki	metoda konsolidacji	rodzaj opinii o sprawozdaniu finansowym	podmiot uprawniony, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
ROBYG S.A.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	brak konsolidacji	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Park Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	Dossier Sp. z o.o.	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	Dossier Sp. z o.o.	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Księgowość Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.)	konsolidacja pełna	brak (*)	Dossier Sp. z o.o.	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Construction Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	Dossier Sp. z o.o.	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	brak konsolidacji	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku

GRUPA KAPITAŁOWA ROBYG S.A.
*Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)*

P-Administracja Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	Dossier Sp. z.o.o.	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
Jagodno Estates Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Morenova Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	brak konsolidacji	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o. (poprzednio: OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.)	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Ursynów Sp. z o.o. (poprzednio: OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A.)	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o. (poprzednio: OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A.)	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Property Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (poprzednio: SELENIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.)	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Finance Sp. z o.o. (poprzednio: SELENIUM Sp. z o.o.)	brak konsolidacji	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	brak konsolidacji	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG I Sp. z o.o.)	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku

GRUPA KAPITAŁOWA ROBYG S.A.
*Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)*

ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o.)	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o. (poprzednio: GW Development Sp. z o.o.)	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	Dossier Sp. z.o.o.	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
BARIUM Sp. z o.o.	brak konsolidacji	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o. (poprzednio: MK Development Sp. z o.o.)	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Project Management Sp. z o.o. (poprzednio: DUCENTI Sp. z o.o.)	konsolidacja pełna	brak (*)	Dossier Sp. z.o.o.	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Villanova Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
Kuropatwy Park Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
GK ROBYG Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	brak konsolidacji	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Wola Investment 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	brak konsolidacji	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
PZT "Transbud" S.A.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku

GRUPA KAPITAŁOWA ROBYG S.A.
*Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)*

ROBYG 27 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG 18 Sp. z o.o.	brak konsolidacji	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne AUTO-GDAŃSK Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2016 roku

* Na dzień 15 marca 2017 roku nie było wydanej opinii do sprawozdania jednostkowego spółki zależnej, ani też nie było ono w trakcie badania.

Udziały w następujących podmiotach stowarzyszonych (bezpośrednio i pośrednio) wykazane zostały metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku:

Nazwa podmiotu i siedziba	Rodzaj działalności
Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.
ROBYG Young City I Sp. z o.o. (poprzednio: FORT Property Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.

Rodzaj zmian i wpływ wywołany zmianami w stosunku do roku ubiegłego w zakresie jednostek objętych konsolidacją został przedstawiony w nocy 1 zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających („informacja dodatkowa”) do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

3.1 Opinia biegłego rewidenta oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod numerem 130.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w dniu 31 października 2016 roku została wybrana przez Radę Nadzorczą do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz kluczowy biegły rewident spełniają, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 Ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym, warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 31 października 2016 roku z Zarządem jednostki dominującej przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Przeprowadzone w trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego procedury były zaprojektowane tak, aby umożliwić wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość. Nasze procedury nie obejmowały uzupełniających informacji, które nie mają wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe traktowane jako całość.

Na podstawie naszego badania, z dniem 15 marca 2017 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń o następującej treści:

„Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz dla Rady Nadzorczej ROBYG S.A.

Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest ROBYG S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, Al. Rzeczypospolitej 1, na które składają się: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające („załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Odpowiedzialność Zarządu Spółki oraz członków Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny, zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej („Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską”) oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie zawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm. („Krajowe Standardy Rewizji Finansowej”). Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółkę skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej 320 pkt. 5 koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia zawarte w opinii biegłego rewidenta, w tym stwierdzenia dotyczące innych wymogów prawa

i regulacji wyrażane są z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności Grupy

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie Zarządu z działalności ROBYG S.A. oraz Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. („sprawozdanie z działalności Grupy”) spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności Grupy i wskazanie, czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz 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 w sprawie informacji bieżących i okresowych”) i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej

podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności Grupy.

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem było również zapoznanie się z oświadczeniem jednostki o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy. Naszym zdaniem w oświadczeniu tym Spółka zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych lub w regulaminach wydanych na podstawie art. 61 tej ustawy. Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.”

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie od 5 grudnia 2016 roku do 15 marca 2017 roku, w tym w siedzibie jednostki dominującej od 5 grudnia 2016 roku do 16 grudnia 2017 roku oraz od 13 lutego 2017 roku do 10 marca 2017 roku.

3.2 Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

Zarząd jednostki dominującej potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność i jasność sprawozdania finansowego jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej. Oświadczył on, iż udostępnił nam wszystkie sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, dokumentację konsolidacyjną oraz pozostałe wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 15 marca 2017 roku Zarządu jednostki dominującej o:

- kompletnym ujęciu informacji w dokumentacji konsolidacyjnej;
- wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, oraz
- ujawnieniu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszelkich istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.

W oświadczeniu potwierdzono, że przekazane nam informacje były rzetelne i prawdziwe zgodnie z przekonaniem i najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Jednocześnie oświadczamy, że w trakcie badania sprawozdania finansowego nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania.

3.3 Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku zostało zbadane przez Marcina Zielińskiego, kluczowego biegłego rewidenta nr 10402, działającego w imieniu Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1, firmy wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 130.

Działający w imieniu podmiotu uprawnionego kluczowy biegły rewident wydał o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku opinię bez zastrzeżeń. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku zostało zatwierdzone przez Akcjonariuszy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 28 czerwca 2016 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sprawozdaniem z działalności Grupy zostało złożone w dniu 7 lipca 2016 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

4. Sytuacja finansowa

4.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Grupy w latach 2014 – 2016, wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2015 roku i dnia 31 grudnia 2016 roku.

	2016	2015	2014
suma bilansowa	1 753 561	1 478 617	1 141 208
kapitał własny	561 132	524 174	476 795
wynik finansowy netto	104 030	81 564	46 527
rentowność majątku (%)	5,9%	5,5%	4,1%
<u>wynik finansowy netto x 100%</u> suma aktywów			
rentowność kapitału własnego (%)	19,8%	17,1%	10,3%
<u>wynik finansowy netto x 100%</u> kapitał własny na początek okresu			
rentowność netto sprzedaży (%)	20,1%	17,0%	11,4%
<u>wynik finansowy netto x 100%</u> przychody ze sprzedaży			
 płynność – wskaźnik płynności I	2,5	2,4	2,6
<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe			
 płynność – wskaźnik płynności III	0,6	0,8	0,6
<u>środki pieniężne</u> zobowiązania krótkoterminowe			
szybkość obrotu należności	66 dni	92 dni	57 dni
<u>należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody ze sprzedaży			
okres spłaty zobowiązań	91 dni	99 dni	82 dni
<u>zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> koszt własny sprzedaży			

GRUPA KAPITAŁOWA ROBYG S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

	2016	2015	2014
szybkość obrotu zapasów	763 dni	538 dni	567 dni
$\frac{\text{zapasy} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt własny sprzedaży}}$			
trwałość struktury finansowania (%)	69,7%	69,8%	73,0%
$\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy i zobowiązania długoterminowe}) \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$			
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	68,0%	64,5%	58,2%
$\frac{(\text{suma pasywów} - \text{kapitał własny}) \times 100\%}{\text{suma aktywów}}$			
wskaźnik inflacji:			
średnioroczny	-0,60%	-0,90%	0,0%
od grudnia do grudnia	0,80%	-0,50%	-1,0%

4.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- Wskaźnik rentowności majątku wyniósł 5,9% w 2016 roku i uległ podwyższeniu w porównaniu do 5,5% w 2015 roku oraz 4,1% w 2014 roku.
- Wskaźnik rentowności kapitału własnego wyniósł 19,8% w 2016 roku i uległ podwyższeniu w porównaniu do 17,1% w 2015 roku oraz 10,3% w 2014 roku.
- Wskaźnik rentowności netto sprzedaży w 2016 roku wyniósł 20,1% i uległ podwyższeniu w porównaniu do 17,0% w 2015 roku oraz 11,4% w 2014 roku.
- Wskaźnik płynności I na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniósł 2,5 i uległ podwyższeniu w porównaniu do stanu 2,4 na dzień 31 grudnia 2015 roku, podczas gdy na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosił on 2,6.
- Wskaźnik płynności III wyniósł 0,6 na dzień 31 grudnia 2016 roku i uległ obniżeniu w porównaniu do stanu 0,8 na dzień 31 grudnia 2015 roku. Na dzień 31 grudnia 2014 roku wskaźnik ten wynosił 0,6.
- Wskaźnik szybkości obrotu należności wyniósł 66 dni w 2016 roku i uległ obniżeniu w porównaniu do 92 dni w 2015 roku, podczas gdy w 2014 roku wynosił 57 dni.
- Okres spłaty zobowiązań w 2016 roku wyniósł 91 dni i uległ skróceniu w porównaniu do 99 dni w 2015 roku, natomiast na dzień 31 grudnia 2014 roku wskaźnik ten wynosił 82 dni.
- Szybkość obrotu zapasów w 2016 roku wyniosła 763 dni i uległ wydłużeniu w porównaniu do 538 dni w 2015 roku oraz 567 dni w 2014 roku.
- Wskaźnik trwałości struktury finansowania wyniósł 69,7% na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 69,8% na dzień 31 grudnia 2015 roku podczas gdy na koniec 2014 roku wynosił on 73,0%.
- Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniósł 68,0% i uległ podwyższeniu w porównaniu do stanu 64,5% na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 58,2% na dzień 31 grudnia 2014 roku.

MZ

4.3 Kontynuacja działalności

Podczas naszego badania nic nie zwróciło naszej uwagi, co powodowałoby nasze przekonanie, że jednostka dominująca nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 31 grudnia 2016 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

W punkcie 2 informacji dodatkowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku Zarząd jednostki dominującej wskazał, że będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdania finansowe jednostek Grupy zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez te jednostki przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2016 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez te jednostki.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej

Podczas badania nie stwierdziliśmy mogących mieć istotny wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe nieprawidłowości dokumentacji konsolidacyjnej, które nie zostałyby usunięte, w tym w zakresie spełnienia warunków, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna (a w szczególności obejmujących wyłączenia dotyczące korekt konsolidacyjnych).

2. Zasady i metody wyceny aktywów i zobowiązań oraz kapitałów własnych

Zasady (politykę) rachunkowości Grupy oraz wykazywania danych przedstawiono w nocie 7 informacji dodatkowej w sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

3. Charakterystyka składników skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Struktura aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych Grupy została przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

3.1 Wartość firmy z konsolidacji oraz sposób dokonywania odpisów

Sposób ustalenia wartości firmy z konsolidacji, zasady oceny utraty wartości oraz dokonane odpisy z tytułu utraty wartości za rok obrotowy i do dnia bilansowego przedstawiono w nocie 7.6 oraz 16.1 informacji dodatkowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

3.2 Kapitał własny, w tym udziały niekontrolujące

Wykazany stan kapitałów własnych, w tym udziałów niekontrolujących jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną i odpowiednimi dokumentami prawnymi. Udziały niekontrolujące na dzień 31 grudnia 2016 roku były ujemne i wynosiły 2 849 tysięcy złotych. Udziały niekontrolujące zostały ustalone prawidłowo i są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

Dane dotyczące kapitałów własnych przedstawiono w nocie 21 informacji dodatkowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

3.3 Rok obrotowy

Sprawozdania finansowe, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wszystkich jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku.

4. Wyłączenia konsolidacyjne

4.1 Wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją

Dokonane wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

4.2 Wyłączenia wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend

Dokonane wyłączenia wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

5. Sprzedaż całości lub części udziałów (akcji) w jednostce podporządkowanej

W roku obrotowym Grupa nie sprzedała żadnych udziałów (akcji) w jednostkach podporządkowanych.

6. Pozycje kształtujące wynik działalności Grupy

Charakterystyka pozycji kształtujących wynik działalności Grupy została przedstawiona w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

7. Słuszność odstępstw od zasad konsolidacji i stosowania metody praw własności określonych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE

W procesie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca odstępstwa od zasad konsolidacji i stosowania metody praw własności.

8. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku sporządzona została, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

9. Sprawozdanie z działalności Grupy

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki na temat działalności Grupy w okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku oraz zasad sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz 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 i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. W świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu

z działalności. Zapoznaliśmy się również z oświadczeniem Grupy o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności. Naszym zdaniem w oświadczeniu tym Spółka zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych lub w regulaminach wydanych na podstawie art. 61 tej ustawy. Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

10. Zgodność z prawem

Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu jednostki dominującej, iż w roku sprawozdawczym nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia statutów / umów jednostek Grupy mające wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

11. Wykorzystanie pracy specjalistów

W trakcie naszego badania korzystaliśmy z wyników prac niezależnych rzeczoznawców majątkowych w zakresie wycen nieruchomości.

Działający w imieniu
Ernst & Young Audyt Polska spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident



Marcin Zieliński
Biegły Rewident
nr 10402

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowa
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

Warszawa, dnia 15 marca 2017 roku