



ROBYG

the Art of Building

GRUPA ROBYG S.A.

RAPORT FINANSOWY ZA 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2023 roku

(zawierający śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku i śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku)

GRUPA ROBYG S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2023 ROKU**



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	7
WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	9
1. INFORMACJE OGÓLNE	9
2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
3. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	14
4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	14
5. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	14
6. INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ROZLICZANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	18
7. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ZAKLASYFIKOWANE DO AKTYWÓW TRWAŁYCH	20
8. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	20
9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	21
10. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	22
11. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	22
12. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	23
13. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	23
14. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	23
15. PODMIOTY POWIĄZANE	25
16. INSTRUMENTY FINANSOWE	27
17. KAPITAŁY	29
18. ISTOTNE ZDARZENIA ZWIĄZANE Z GRUPĄ, MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2023 ROKU	29
19. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA	30
20. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	31

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku (niezbadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	5	347 904	368 293
Koszt własny sprzedaży		(248 527)	(264 816)
Zysk brutto na sprzedaży	5	99 377	103 477
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	6	27 272	-
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	8	23 902	77 922
Pozostałe przychody		3 196	1 352
Koszty marketingu i sprzedaży		(16 099)	(13 055)
Koszty ogólnego zarządu		(24 939)	(24 524)
Pozostałe koszty		(1 011)	(1 640)
Zysk operacyjny		111 698	143 532
Przychody finansowe		5 048	11 111
Koszty finansowe		(11 503)	(5 250)
Zysk brutto		105 243	149 393
Podatek dochodowy		(17 527)	(30 441)
Zysk netto za okres		87 716	118 952
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		88 567	118 952
Akcjonariuszom niekontrolującym		(851)	-
		87 716	118 952
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	16.1	(7 015)	15 436
Całkowity dochód netto za okres		80 701	134 388
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		81 552	134 388
Akcjonariuszom niekontrolującym		(851)	-
		80 701	134 388
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):			
- podstawowy oraz rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	13	0,31	0,41

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 czerwca 2023 roku (niezbadane)	31 grudnia 2022 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		26 272	26 660
Nieruchomości inwestycyjne	8	489 196	517 050
Wartość firmy		21 488	21 488
Inne wartości niematerialne		260	581
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	6	31 008	-
Pochodne instrumenty finansowe		3 756	8 608
Inne długoterminowe należności	10.1	89 462	21 261
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		60 894	65 244
Grunty przeznaczone pod zabudowę	7	3 178	3 178
		725 514	664 070
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7	2 311 331	2 108 769
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10.2	152 719	139 237
Należności z tytułu podatku dochodowego		6 052	12 944
Rozliczenia międzyokresowe		2 737	1 340
Pochodne instrumenty finansowe		15 119	24 417
Indywidualne rachunki powiernicze		110 383	147 618
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	206 104	424 483
		2 804 445	2 858 808
		3 529 959	3 522 878
SUMA AKTYWÓW			
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)			
Kapitał zakładowy	17.1	28 940	28 940
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		385 423	385 423
Kapitał rezerwowy		9 647	9 647
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		6 500	13 515
Zyski zatrzymane		790 496	701 929
		1 221 006	1 139 454
Akcjonariusze niekontrolujący	17.2	(1 512)	(661)
Kapitał własny razem		1 219 494	1 138 793
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	11	414 714	391 393
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		21 143	25 850
Pozostałe zobowiązania		66 255	51 876
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		128 994	132 984
		631 106	602 103
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		263 157	200 489
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		57 331	62 521
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	11	313 274	650 211
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5 754	8 770
Rozliczenia międzyokresowe		27 747	55 280
Zaliczki otrzymane od klientów		1 009 813	798 214
Rezerwy	14.2	2 283	6 497
		1 679 359	1 781 982
		2 310 465	2 384 085
Zobowiązania razem		2 310 465	2 384 085
SUMA PASYWÓW		3 529 959	3 522 878

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku (niezbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto z działalności kontynuowanej		105 243	149 393
Zysk brutto		105 243	149 393
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja		3 158	3 283
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	8	(23 902)	(77 922)
Przychody finansowe		(5 048)	(11 111)
Koszty finansowe		11 503	5 250
Zmiana stanu rezerw		(4 214)	67
(Zysk) / strata ze zbycia i likwidacji aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych		(983)	(1 686)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	6	(27 272)	-
Podatek dochodowy zapłacony		(37 520)	(40 408)
Odsetki otrzymane		3 044	1 020
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu należności		12 170	13 794
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		(243 760)	(251 403)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		35 623	40 549
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów		182 782	329 121
Zmiana stanu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze		37 283	(23 525)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		48 107	136 422
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(354)	(336)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych, aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży i nieruchomości inwestycyjnych		2 349	205 138
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi	8	(1 353)	(2 892)
Wpływy związane z utworzeniem wspólnych przedsięwzięć, pomniejszone o zbyte środki pieniężne	6	99 419	-
Pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom	15	(26 384)	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej		73 677	201 910
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Dywidendy zapłacone		-	(600 000)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(1 492)	(1 243)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i obligacji		623 018	711 527
Splata kredytów i obligacji		(930 076)	(518 794)
Odsetki oraz prowizje zapłacone		(30 965)	(17 371)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		(339 515)	(425 881)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(217 731)	(87 549)
Różnice kursowe netto		(648)	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	9	424 483	298 786
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	9	206 104	211 237
- o ograniczonej możliwości dysponowania	9	5 786	7 994

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane			
Na dzień 1 stycznia 2023 roku	28 940	385 423	9 647	13 515	701 929	1 139 454	(661)	1 138 793
Zysk/(strata) netto za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku	-	-	-	-	88 567	88 567	(851)	87 716
Inne całkowite dochody	-	-	-	(7 015)	-	(7 015)	-	(7 015)
Całkowity dochód netto za okres	-	-	-	(7 015)	88 567	81 552	(851)	80 701
Na dzień 30 czerwca 2023 roku	28 940	385 423	9 647	6 500	790 496	1 221 006	(1 512)	1 219 494

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku (niezbadane)

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane			
Na dzień 1 stycznia 2022 roku	28 940	385 423	9 647	8 627	947 714	1 380 351	-	1 380 351
Zysk netto za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku	-	-	-	-	118 952	118 952	-	118 952
Inne całkowite dochody	-	-	-	15 436	-	15 436	-	15 436
Całkowity dochód netto za okres	-	-	-	15 436	118 952	134 388	-	134 388
Dywidendy	-	-	-	-	(600 000)	(600 000)	-	(600 000)
Na dzień 30 czerwca 2022 roku	28 940	385 423	9 647	24 063	466 666	914 739	-	914 739

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Informacje dotyczące Spółki

Grupę Kapitałową ROBYG S.A. („Grupa”) tworzy ROBYG S.A. („Spółka”) i jej spółki zależne. Jednostki tworzące Grupę wymienione zostały w Nocie 1.3. a wspólne przedsięwzięcia Grupy wymienione zostały w Nocie 1.4.

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

- ROBYG S.A. ma 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 prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398.
- ROBYG S.A. nadano numer statystyczny REGON 140900353.

Wszystkie Spółki tworzące Grupę mają swoją siedzibę oraz prowadzą działalność gospodarczą w Polsce.

1.2. Zarząd i Rada Nadzorcza

Na dzień 30 czerwca 2023 roku, w skład Zarządu Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

- Eyal Keltsh – Prezes Zarządu,
- Artur Ceglarz – Wiceprezes Zarządu,
- Marta Hejak – Wiceprezes Zarządu,
- Dariusz Pawlukowicz – Wiceprezes Zarządu.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku, w skład Rady Nadzorczej Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

- Oscar Kazanelson – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Martin Thiel – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Claudia Hoyer - Członek Rady Nadzorczej,
- Dr. Harboe Vaagt - Członek Rady Nadzorczej,
- Radosław Bieddecki - Członek Rady Nadzorczej,
- Przemysław Kurczewski – Członek Rady Nadzorczej.

1.3. Struktura Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			30 czerwca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
1.	ROBYG S.A.	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
2.	ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
3.	ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
4.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
5.	ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
6.	ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
7.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
8.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
9.	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
10.	ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
11.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
12.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
13.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Sprzedaż oraz działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy.	100,00 %	100,00 %
14.	ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %
15.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
16.	ROBYG Residence Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
17.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
18.	P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
19.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
20.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
21.	Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
22.	ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
23.	OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
24.	ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
25.	ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
26.	OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
27.	ROBYG Praga Arte Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
28.	ROBYG Property Sp. z o.o.	Działalność związana z wynajmem.	100,00 %	100,00 %
29.	ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
30.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
31.	ROBYG Finance Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
32.	ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
33.	ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
34.	ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			30 czerwca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
35.	ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
36.	ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
37.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
38.	ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
39.	Barium 1 Sp. z o.o.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
40.	BARIUM Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
41.	ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
42.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
43.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
44.	ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
45.	ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
46.	ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
47.	Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
48.	GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
49.	ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
50.	ROBYG 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
51.	PZT "Transbud" S.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
52.	PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	100,00 %	100,00 %
53.	PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
54.	ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
55.	ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
56.	ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
57.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
58.	ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
59.	ROBYG Working Balance Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
60.	ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
61.	ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
62.	Star Property Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
63.	IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	100,00 %
64.	8/126 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
65.	10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
66.	9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
67.	15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
68.	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			30 czerwca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
69.	ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
70.	ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
71.	ROBYG WEGA Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
72.	ROBYG 23 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
73.	ROBYG 24 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
74.	TM Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
75.	GYBOR Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
76.	ROBYG 25 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
77.	ROBYG 26 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
78.	ROBYG 28 Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
79.	ROBYG 29 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
80.	ROBYG 30 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
81.	ROBYG Piątkowo Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
82.	ROBYG WPB Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	99,76 %	99,76 %
83.	Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
84.	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
85.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
86.	RBD Wilanów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
87.	Przybrzeźna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
88.	MKO Investment Holding sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
89.	KAJAR Investment sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
90.	Apartamenty przy metrze Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

(1) W IV kwartale 2022 roku, Spółka sprzedała 49% udziałów w Podmiocie na rzecz MAM Project Sp. z o.o (szczegóły w notce 17.2).

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

1.4. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			30 czerwca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
1.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	100,00 %
2.	Affane Sp. z o.o. (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	-

(1) W II kwartale 2023 roku, Spółka sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.À R.L. (szczegóły w notce 6).

(2) W II kwartale 2023 roku, Spółka nabyła 100% udziałów w Podmiocie od spółki niepowiązanej, następnie sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.À R.L. (szczegóły w notce 6).

2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 23 sierpnia 2023 roku.

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

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

2.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” [MSR 34]).

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE.

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

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określoną przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z zasadami rachunkowości Grupy.

Przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczane w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z postanowieniami MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 20 marca 2023 roku.

2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

Złoty polski (PLN) jest walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityki) rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami rachunkowości opisanymi w ostatnim pełnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy sporządzonym zgodnie z MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, z wyjątkiem poniższych zmian do MSSF przyjętych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od dnia 1 stycznia 2023 roku:

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe i Zmiany do MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe, Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych, Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów oraz Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy.

Zastosowanie powyższych zmian i ulepszeń nie miało istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

3.1. Nowe standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie

Następujące zmiany do standardów zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły w życie ani nie zostały zatwierdzone przez UE na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe i długoterminowe z kowenantami - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych: Umowy finansowania dostawców - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji: Umowy finansowania dostawców - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Międzynarodowa Reforma Podatkowa - Zasady Modelowe Drugiego Filaru - obowiązujące w zależności od wymogów;
- Zmiany do MSSF 16 Leasing: Zobowiązania z tytułu leasingu zwrotnego - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych zmian na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe w okresie, od którego mają one zastosowanie. Wyniki tej oceny będą zależne od dalszej bardziej szczegółowej analizy zapisów standardów, wyjaśnień oraz dodatkowych interpretacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

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

4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

5. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Bieżąca działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych i powiązanych z tym działaniach wspierających. Działalność Grupy prowadzona jest jednak w różnych miastach Polski (Warszawa, Trójmiasto, Wrocław i Poznań). Grupa zidentyfikowała następujące segmenty operacyjne i sprawozdawcze na podstawie lokalizacji geograficznych:

- segment warszawski,
- segment trójmiejski,
- segment wrocławski,
- segment poznański.

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

Grupa dokonuje oceny wyników poszczególnych segmentów na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz zysku brutto ze sprzedaży uzyskanego przez poszczególne segmenty. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności różni się od MSSF w zakresie prezentacji działalności podejmowanej w ramach wspólnych przedsięwzięć. Sprawozdawczość dotycząca segmentów w zakresie wszystkich wspólnych przedsięwzięć jest ujmowana metodą konsolidacji proporcjonalnej, podczas gdy zgodnie z MSSF, wspólne przedsięwzięcia należy ujmować stosując metodę praw własności.

W stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego nie występują różnice w zakresie podstawy wyodrębnienia segmentów oraz podstawy oceny zysku lub straty segmentu.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące poszczególnych segmentów sprawozdawczych oraz uzgodnienie pomiędzy sprawozdawczością dotyczącą segmentów a zyskiem / (stratą) brutto ze sprzedaży wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów sporządzonym zgodnie z MSSF.

**6 miesięcy zakończonych
30 czerwca 2023 roku
(niezbadane)**

Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów
niepowiązanych

Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów
powiązanych

Przychody z najmu

Przychody ze sprzedaży razem

Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży

Pozostałe przychody

Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do
wartości godziwej, netto

Koszty marketingu i sprzedaży

Koszty ogólnego zarządu

Pozostałe koszty

Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć
wycenianych metodą praw własności, po
opodatkowaniu

Zysk operacyjny

Segmenty operacyjne								
Warszawa – jednostki zależne	Warszawa – wspólne przedsięwzięcia	Trójmiasto – jednostki zależne	Trójmiasto – wspólne przedsięwzięcia	Wrocław – jednostki zależne	Poznań – jednostki zależne	Działalność ogółem	Uzgod- nienie z MSSF	Łącznie MSSF
202 518	-	89 359	-	50 638	-	342 515	-	342 515
1 505	-	-	-	-	-	1 505	-	1 505
154	-	2 757	-	-	973	3 884	-	3 884
204 177	-	92 116	-	50 638	973	347 904	-	347 904
60 579	-	25 849	-	12 108	841	99 377	-	99 377
								3 196
								23 902
								(16 099)
								(24 939)
								(1 011)
								27 272
								111 698

6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku (niezbadane)	Segmenty operacyjne				Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Trójmiasto – jednostki zależne	Wrocław – jednostki zależne	Poznań – jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów niepowiązanych	123 399	231 605	7 661	28	362 693	-	362 693
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-	-
Przychody z najmu	1 283	2 777	-	1 540	5 600	-	5 600
Przychody ze sprzedaży razem	124 682	234 382	7 661	1 568	368 293	-	368 293
Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży	30 877	70 082	1 201	1 317	103 477	-	103 477
Pozostałe przychody							1 352
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto							77 922
Koszty marketingu i sprzedaży							(13 055)
Koszty ogólnego zarządu							(24 524)
Pozostałe koszty							(1 640)
Zysk operacyjny							143 532

6. INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ROZLICZANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

W okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku, Grupa zawarła umowę wspólnego przedsięwzięcia (joint venture) z YULA LUX S.À R.L. z siedzibą w Luksemburgu ("Partner"), podmiotem należącym do funduszu zarządzanego przez Centerbridge Partners LP, w celu wspólnej realizacji dwóch projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie i Gdyni. W ramach realizacji umowy Grupa zbyła 50% udziałów w Inwestycja 2016 Sp. z o.o. oraz Affane Sp. z o.o. - swoich dwóch spółkach zależnych zaangażowanych w realizację ww. projektów. Grupa nie sprawuje kontroli nad spółkami Inwestycja 2016 Sp. z o.o. i Affane Sp. z o.o., natomiast sprawuje wspólną kontrolę nad tymi podmiotami wraz z Partnerem. Wynika to z konkretnych ustaleń umownych umowy wspólnego przedsięwzięcia, w szczególności związanych z faktem, że zarówno Grupa, jak i Partner mają prawo do mianowania równej liczby członków zarządu w wyżej wymienionych podmiotach, którzy są zobowiązani do wspólnego działania, tj. decyzje dotyczące wszystkich istotnych operacji wspólnych przedsięwzięć wymagają jednomyślnej zgody obu partnerów.

Opisane powyżej wspólne przedsięwzięcia są ujmowane metodą praw własności w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy. Metoda praw własności jest metodą rachunkowości, zgodnie z którą inwestycja jest początkowo ujmowana według kosztu, a następnie korygowana o zmianę udziału inwestora w aktywach netto jednostki, w której dokonano inwestycji. Zysk lub strata inwestora obejmuje jego udział w zysku lub stracie jednostki, w której dokonano inwestycji, a inne całkowite dochody inwestora obejmują jego udział w innych całkowitych dochodach jednostki, w której dokonano inwestycji.

Poniższa tabela podsumowuje łączny wpływ zawarcia transakcji joint venture na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku na dzień sprzedaży 50% udziałów przez Grupę i ustanowienia wspólnej kontroli nad wyżej opisanymi podmiotami:

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)
Wartości godziwe aktywów netto ujęte na dzień transakcji	39 228	63 248
% sprzedanych aktywów netto	50%	50%
Wartość sprzedanych aktywów netto	19 614	31 624
Otrzymane wynagrodzenie (2)	46 985	38 857
Zysk na transakcji (brutto)	27 371	7 233
Zysk na transakcji (netto) (1)	22 170	5 859
Wpływy pieniężne ze sprzedaży są następujące:		
Środki pieniężne zbyte	(288)	(4)
Otrzymane wynagrodzenie (2)	46 985	38 857
Wpływ środków pieniężnych netto	46 697	38 853

- (1) Prezentowane w pozycji „Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu” w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku.
(2) Łączne wynagrodzenie otrzymane przez Grupę od Partnera wyniosło 99 711 tysięcy PLN (w tym 13 869 tysięcy PLN dotyczyło podatków transakcyjnych (głównie VAT)).

Poniższa tabela podsumowuje wartości bilansowe inwestycji Grupy we wspólne przedsięwzięcia:

	30 czerwca 2023 roku
Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	24 219
Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)	6 789
Łączne inwestycje we wspólne przedsięwzięcia rozliczane metodą praw własności	31 008

Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia w okresie były następujące:

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2023 roku	-
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(757)
Utworzenie wspólnych przedsięwzięć	31 765
Saldo zamknięcia na dzień 30 czerwca 2023 roku	31 008

Na dzień 30 czerwca 2023 roku, nie istniały żadne zabezpieczenia ustanowione na aktywach wspólnych przedsięwzięć Grupy.

Działalność wszystkich wspólnych przedsięwzięć jest kontynuowana. Sprawozdania finansowe wszystkich wspólnych przedsięwzięć są sporządzane na ten sam dzień sprawozdawczy co sprawozdania Grupy.

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)	Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)
<u>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej</u>		
Aktywa obrotowe ogółem, w tym:	74 704	95 580
Zapasy	61 075	77 700
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	180	6
Aktywa trwałe ogółem	1 824	170
Aktywa ogółem	76 528	95 750
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem, w tym	1 795	16
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań z tytułu dostaw i usług, pozostałych zobowiązań i rezerw)	-	-
Zobowiązania długoterminowe ogółem, w tym	81 035	96 454
Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań z tytułu dostaw i usług, pozostałych zobowiązań i rezerw)	80 705	96 454
Zobowiązania ogółem	82 830	96 470
Aktywa netto	(6 302)	(889)
<u>Wybrane informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</u>		
Przychody z tytułu odsetek	2	4
Koszty odsetek	(568)	(883)
Podatek dochodowy	82	-
Zysk (strata) netto / Całkowite dochody ogółem	(621)	(893)

W okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku, Grupa zawarła również umowę wspólnego przedsięwzięcia (joint venture) z YULA LUX S.À R.L. w celu wspólnej realizacji projektu mieszkaniowego zlokalizowanego w Warszawie (dzielnica Ursus). W wykonaniu umowy Grupa sprzedała Partnerowi 50% posiadanych udziałów w podmiocie Grupy prowadzącym powyższy projekt. Umowa sprzedaży udziałów zawiera pewne warunki, które muszą zostać spełnione przez Grupę, aby prawo własności udziałów zostało formalnie przeniesione na Partnera, w związku z czym wyżej opisana transakcja nie została jeszcze rozliczona jako wspólne przedsięwzięcie w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Płatność zaliczkowa za udziały dokonana przez Partnera (w łącznej

kwocie 15 193 tys. PLN) została zaprezentowana w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe” (szczegóły w Nocie 15).

7. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

	30 czerwca 2023 roku (niezbadane)	31 grudnia 2022 roku
Aktywa trwałe		
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się rozpoczęcia budowy w ciągu najbliższych dwóch lat	3 178	3 178
	3 178	3 178
Aktywa obrotowe		
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych dwóch lat	717 690	720 218
Produkcja w toku	1 446 857	1 090 614
Wyroby gotowe	127 167	283 711
Zaliczki na poczet usług budowlanych	19 617	14 226
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	2 311 331	2 108 769
Razem	2 314 509	2 111 947

W okresach 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku oraz 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku, Grupa nie utworzyła ani nie dokonywała odwrócenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

8. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	2023 (niezbadane)	2022 (niezbadane)
Na dzień 1 stycznia	517 050	522 641
Zysk z przeszacowania (1)	23 902	77 922
Sprzedaż (2)	(1 338)	(19 009)
Przeniesienie z zapasów	3 973	1 115
Przeniesienie do zapasów (3)	(51 038)	(62 323)
Dodatkowe koszty poniesione w okresie	1 353	2 892
Zastosowanie MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów)	(4 706)	(114)
Na dzień 30 czerwca	489 196	523 124
w tym wpływ zastosowania MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów)	21 143	18 430

- (1) Całkowitą wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz na dzień 30 czerwca 2022 roku zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku (jak i w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku), nie dokonano przeniesień pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych.
- (2) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku, Grupa zawarła ostateczną umowę zbycia lokalu użytkowego położonego w Warszawie na łączną kwotę 2 349 tys. PLN (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku, Grupa zawarła ostateczne umowy zbycia lokali użytkowych położonych w Warszawie na łączną kwotę 20 478 tys. PLN). Przychody ze sprzedaży dotyczące zbycia ww. nieruchomości inwestycyjnych zostały pomniejszone o koszt własny sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych w łącznej kwocie 1 338 tys. PLN w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (19 009 tys. PLN w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku).
- (3) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku, oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektów mieszkaniowych na gruntach wcześniej zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne.

Opis metod wyceny oraz kluczowe dane wejściowe użyte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej zostały przedstawione poniżej (nie uwzględniono wpływu korekty wynikającej z zastosowania MSSF 16 dla prawa wieczystego użytkowania gruntów)

Nieruchomość inwestycyjna	Metoda wyceny na dzień 30 czerwca 2023 roku	Wartość godziwa na:		Zysk / (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za okres zakończony:	
		30 czerwca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	30 czerwca 2023 roku	30 czerwca 2022 roku
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Śródmieście)	Metoda pozostałościowa	129 901	119 201	10 700	1 300
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Bemowo)	Metoda transakcji porównywalnych	1 438	1 438	-	1 142
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Ostrów Tumski)	Metoda pozostałościowa	106 182	105 352	-	40 330
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Nowy Port)	Metoda pozostałościowa	74 079	64 451	9 628	6 094
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Zaspa) (1)	Metoda pozostałościowa (1)	-	-	-	1 600
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Zaspa)	Metoda transakcji porównywalnych	18 500	18 500	-	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Piątkowo)	Metoda transakcji porównywalnych	51 324	47 750	3 574	-
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Wilanów) (2)	Metoda pozostałościowa (2)	-	51 038	-	1 066
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Włochy)	Metoda transakcji porównywalnych	55 450	55 450	-	9 546
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Nowe Miasto)	Metoda transakcji porównywalnych	26 436	25 913	-	7 775
Lokale użytkowe	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	4 743	2 107	-	9 069
		468 053	491 200	23 902	77 922

(1) Na dzień 31 grudnia 2022 roku wyceniane metodą pozostałościową.

(2) Na dzień 31 grudnia 2022 roku wyceniane metodą pozostałościową. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujemowanym jako nieruchomość inwestycyjna (wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 51 038 tys. PLN).

Poniżej przedstawiono opis wybranych istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych dla celów wyceny:

Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Wartości
	Średnie ceny sprzedaży (1)	12 000 – 15 500 PLN/m ²
	Czynsz za lokale mieszkalne (bez opłat eksploatacyjnych i kosztów mediów) (1)	65 - 85 PLN/m ²
Metoda pozostałościowa	Koszty budowy, w tym koszty infrastruktury i projektu architektonicznego (z wyłączeniem kosztów wyposażenia) (1)	6 915 - 6 995 PLN/m ²
	Marża inwestora (1)	17,65%
Metoda transakcji porównywalnych	Średni okres transakcji porównywalnych	lipiec 2020– lipiec 2023

(1) Na podstawie założeń niezależnego rzeczoznawcy i budżetu Grupy.

9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30 czerwca 2023 roku (niezbadane)	31 grudnia 2022 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	8 118	12 838
Lokaty krótkoterminowe	192 200	408 240
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	5 786	3 405
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	206 104	424 483

10. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

10.1. Inne należności długoterminowe

	30 czerwca 2023 (niezbadanie)	31 grudnia 2022
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym (szczegóły w Nocie 15)	88 580	-
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane	839	839
Należność z tytułu wynagrodzenia dotyczącego zbycia nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku	-	20 340
Pozostałe należności	43	82
Inne należności długoterminowe	89 462	21 261

10.2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	30 czerwca 2023 roku (niezbadane)	31 grudnia 2022 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych	42 618	10 954
Zaliczki na poczet nabycia gruntów	74 686	99 557
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 15)	1 575	275
Należności budżetowe	30 092	25 555
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane	1 922	586
Pozostałe należności	1 826	2 310
Należności ogółem, netto	152 719	139 237
Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności	5 366	5 097
Należności ogółem, brutto	158 085	144 334

11. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

30 czerwca 2023 roku (niezbadane)

	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu	Długoterminowa część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu	Razem
Kredyty (linie kredytowe odnawialne / kredyty w rachunku bieżącym)	244 938	-	244 938
Pożyczki od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 15)	-	36 403	36 403
Obligacje	64 385	362 373	426 758
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnie biurowe)	2 477	15 434	17 911
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)	1 474	504	1 978
	313 274	414 714	727 988

31 grudnia 2022 roku

	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu	Długoterminowa część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu	Razem
Kredyty (linie kredytowe odnawialne / kredyty w rachunku bieżącym)	338 927	-	338 927
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	11 465	11 465
Obligacje	308 504	362 803	671 307
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnie biurowe)	2 290	15 387	17 677
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)	490	1 738	2 228
	650 211	391 393	1 041 604

12. 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 28 czerwca 2023 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie podziału jednostkowego zysku netto wypracowanego przez Spółkę za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku. Zgodnie z podjętą uchwałą, jednostkowy zysk netto wypracowany przez Spółkę w roku zakończonym 31 grudnia 2022 w kwocie 154 494 tys. PLN został w całości przeznaczony na kapitał zapasowy (ujmowany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zysków zatrzymanych).

13. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję

Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję

**Podstawowy zysk na akcję
(w PLN na akcję)**

6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku (niezbadane)
88 567	118 952
289 401 199	289 401 199
0.31	0.41

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku oraz 30 czerwca 2022 roku nie było żadnych instrumentów rozładniających.

14. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

14.1. Udzielone poręczenia i gwarancje

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej	38 536	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	900	27.06.2022	31.07.2023
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	16.09.2022	31.07.2023
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Berger Beton Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	21.09.2022	31.08.2023
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	01.02.2023	30.06.2023
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	108	28.05.2020	20.02.2030
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	604	28.05.2020	20.02.2030
ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Santander Bank Polska S.A.	Gwarancja bankowa (1)	2 372	11.04.2023	30.06.2024
Razem			47 655		

(1) Szczegóły w Nocie 19.

14.2. Roszczenia sądowe

Na dzień 30 czerwca 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku saldo rezerw obejmowało rezerwy na sprawy sądowe i dotyczyło następujących kwestii:

- postępowań związanych z roszczeniami klientów i podwykonawców Grupy - rezerwa utworzona w tym zakresie wyniosła 282 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 3 677 tys. PLN),
- roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych oraz oczekiwanych kosztów usunięcia usterek wykrytych w budynkach wybudowanych przez Grupę - łączna wartość rezerwy w tym zakresie wynosiła 1 982 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 2 800 tys. PLN). Łączna wartość roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych dotyczących usunięcia usterek w częściach wspólnych budynków wybudowanych przez Grupę wynosiła na dzień 30 czerwca 2023 roku 18 684 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 17 992 tys. PLN). W opinii Zarządu Grupy, żądania Wspólnot Mieszkaniowych są znacznie zawyżone, przedwczesne i w przeważającej większości nieuzasadnione z uwagi na to, że w uzasadnionych przypadkach Grupa usuwa na bieżąco stwierdzone wady. Ponadto, pewna część tych żądań zaspokojona będzie na koszt podwykonawców Grupy, którzy wykonywali dotknięte usterkami prace budowlane. Niemniej jednak, po przeprowadzaniu przez dział techniczny analizy możliwego zakresu i skali prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia w celu usunięcia usterek, jak również ze względu na fakt, że na obecnym etapie nie jest pewne, czy i w jakim stopniu koszty ich usuwania będą pokryte przez podwykonawców, Zarząd Grupy postanowił utworzyć ww. rezerwę na oczekiwane koszty usunięcia stwierdzonych wad,
- pozostałych rezerw w wysokości 19 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 20 tys. PLN).

15. PODMIOTY POWIĄZANE

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych i wyemitowanych weksli	Odsetki od pożyczek udzielonych (ujęte jako przychody finansowe)	Dywidendy zadeklarowane i wyplacone
			ujęte jako koszty finansowe	skapitalizowane w okresie	
Akcjonariusze	128(1)	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	132(2)	-	-	-	811
Vantage Development S.A.(3)	1 373(4)	278(5)	-	-	-
Partner we wspólnych przedsięwzięciach (YULA LUX S.À R.L.)	-	-	242	-	-
Udziałowiec niekontrolujący (MAM Project Sp.z o.o.)	-	-	608	516	-
Razem	1 505	278	850	516	811

(1) Przychody z tytułu refaktur zostały skompensowane z kosztami tych refaktur w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

(2) Przychody od wspólnych przedsięwzięć związane z obsługą księgową, administracyjną oraz podnajmem powierzchni biurowych świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów.

(3) Jednostka będąca częścią grupy TAG Immobilien AG.

(4) Przychody od Vantage Development S.A. dotyczące usług wsparcia sprzedaży oraz usług marketingowych.

(5) Koszty poniesione przez Vantage Development S.A. i refakturowane na Grupę.

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 30 czerwca 2023 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Pożyczki udzielone
Akcjonariusze	-	37	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	-	710	-	88 580
Vantage Development S.A.	285	828	-	-
Partner we wspólnych przedsięwzięciach (YULA LUX S.À R.L.)	15 193(6)	-	26 442	-
Udziałowiec niekontrolujący (MAM Project Sp.z o.o.)	-	-	9 961	-
Razem	15 478	1 575	36 403	88 580

(6) Płatność zaliczkowa otrzymana zgodnie z umową sprzedaży udziałów (szczegóły w Nocie 6).

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych i wyemitowanych weksli		Odsetki od pożyczek udzielonych (ujęte jako przychody finansowe)	Dywidendy zadeklarowane i wypłacone
			ujęte jako koszty finansowe	skapitalizowane w okresie		
Akcjonariusze	1 227 (1)	-	-	-	-	600 000
Razem	1 227	-	-	-	-	600 000

(1) Przychody z tytułu refaktur zostały skompensowane z kosztami tych refaktur w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (dotyczy Bricks Acquisitions Limited w kwocie 608 tys. PLN oraz TAG Immobilien AG w kwocie 619 tys. PLN).

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Pożyczki udzielone
Akcjonariusze	-	275 (2)	-	-
MAM Project Sp. z o.o.	-	-	11 465	-
Razem	-	275	11 465	-

(2) Dotyczy TAG Immobilien AG.

WYNAGRODZENIE WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ GRUPY

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku:

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku (niezbadane)
Zarząd ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	466	1 499
Umowy o świadczenie usług	3 737	3 328
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	162	139
Umowy o świadczenie usług	3 839	3 636
Zarządy i Rady Nadzorcze spółek zależnych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	1 542	1 028
Umowy o świadczenie usług	3 226	3 508
Razem	12 972	13 138

Na dzień 30 czerwca 2023 roku, zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe) w stosunku do Członków Zarządów oraz Rad Nadzorczych spółek z Grupy wyniosły 5 393 tys. PLN (11 211 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2022 roku).

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań zawartych w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku pomiędzy podmiotami Grupy a Członkami Zarządów i Rad Nadzorczych spółek Grupy wyniosła 9 251 tys. PLN (w tym VAT).

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

16. INSTRUMENTY FINANSOWE

16.1. Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)

Na dzień 30 czerwca 2023 roku, Grupa była stroną następujących transakcji zamiany stóp procentowych SWAP:

Rodzaj transakcji	Bank	Walu- ta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Stala stopa procento- wa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji	Cel zabezpie- czenia
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	45 000 tys. PLN	Płatności odsetek przez Grupę
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	55 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (2) (3)	mBank S.A.	PLN	27 sierpnia 2018 roku	29 sierpnia 2023 roku	2,53%	WIBOR 6M	100 000 tys. PLN	Nie podlega rachunkowości zabezpieczeń
SWAP stopy procentowej (2) (3)	mBank S.A.	PLN	26 października 2018 roku	29 sierpnia 2023 roku	2,60%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (2) (3)	mBank S.A.	PLN	27 listopada 2018 roku	29 listopada 2023 roku	2,54%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (2) (3)	Bank Pekao S.A.	PLN	19 listopada 2018 roku	21 listopada 2023 roku	2,63%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (2) (3)	Bank Pekao S.A.	PLN	22 listopada 2018 roku	27 listopada 2023 roku	2,57%	WIBOR 6M	50 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (3)	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	22 marca 2024 roku	2,10%	WIBOR 6M	60 000 tys. PLN	
SWAP stopy procentowej (3)	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	22 marca 2024 roku	2,10%	WIBOR 6M	10 000 tys. PLN	

(1) Wyżej wymienione transakcje zostały ujęte przy zastosowaniu zasad rachunkowości zabezpieczeń. Efektywna część straty na instrumentach zabezpieczających w łącznej kwocie 4 519 tys. PLN (3 660 tys. PLN netto) została ujęta w innych całkowitych dochodach w kapitale z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych. Część nieefektywna stanowiła zysk i została ujęta jako zmniejszenie kosztów finansowych w łącznej kwocie 292 tys. PLN.

(2) W okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku w związku ze spłatą obligacji serii PA (szczegóły w nocie 18.2) (stanowiących pozycję zabezpieczoną) kwota 4 142 tys. PLN (3 355 tys. PLN netto), która była skumulowana w innych całkowitych dochodach, została przeniesiona do rachunku zysków i strat i rozpoznana jako zmniejszenie kosztów finansowych.

(3) Strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej powyższych instrumentów w okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku wyniosła 9 923 tys. PLN i została rozpoznana jako koszt finansowy.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku oraz 30 czerwca 2022 roku, Spółka nie zawarła transakcji SWAP na stopę procentową.

16.2. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		30 czerwca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	30 czerwca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Aktywa finansowe					
Inne długoterminowe należności	AFWwZK	89 462	21 261	89 462	21 261
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	AFWwZK	122 627	113 682	122 627	113 682
Indywidualne rachunki powiernicze	AFWwZK	110 383	147 618	110 383	147 618
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	206 104	424 483	206 104	424 483
Pochodne instrumenty finansowe	IPWwWGWf/	18 875	33 025	18 875	33 025
	OCI				
		547 451	740 069	547 451	740 069

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		30 czerwca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	30 czerwca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania z tytułu leasingu	ZFWwZK	19 889	19 905	19 889	19 905
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	ZFWwZK	78 474	88 371	78 474	88 371
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	ZFWwZK	244 938	338 927	244 938	338 927
Pożyczki od podmiotów powiązanych	ZFWwZK	36 403	11 465	36 403	11 465
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	ZFWwZK	256 719	190 781	256 719	190 781
Obligacje	ZFWwZK	426 758	671 307	419 615	648 072
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	ZFWwZK	66 255	51 876	66 255	51 876
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ZFWwZK	27 747	55 280	27 747	55 280
		1 157 183	1 427 912	1 150 040	1 404 677

Użyte skróty:

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu

AFWwWGWf- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

IPWwWGWf/OCI – Instrumenty pochodne wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub inne całkowite dochody

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, saldo indywidualnych rachunków powierniczych, 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, jest zbliżona do ich wartości bilansowej głównie ze względu na fakt, że stopy procentowe oraz marże tych instrumentów są na poziomie rynkowym,
- wartość godziwa obligacji bazuje na notowaniach tych instrumentów na rynku Catalyt.

Wartość godziwa pozostałych należności i zobowiązań długoterminowych zbliżona jest do ich wartości bilansowej.

Wszystkie instrumenty finansowe opisane powyżej zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej, z wyjątkiem transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP), które zaklasyfikowano do Poziomu 2 oraz obligacji, które zaklasyfikowano do Poziomu 1.

16.3. Zmiana stanu zobowiązań wynikających z działalności finansowej Grupy

	Oprocentowane kredyty bankowe	Pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych	Zobowiązania z tytułu leasingu	Obligacje	Razem
Na dzień 1 stycznia 2023 roku:	338 927	11 465	19 905	671 307	1 041 604
Zaciągnięcia (gotówka)	596 817	26 201	-	-	623 018
Nowe umowy najmu	-	-	2 123	-	2 123
Spląty (gotówka)	(690 989)	(1 994)	(1 492)	(237 093)	(931 568)
Spląty odsetek i provizji	(8 445)	(118)	(632)	(33 857)	(43 052)
Naliczone odsetki	7 338	849	632	26 401	35 220
Amortyzacja provizji	1 290	-	-	-	1 290
Inne	-	-	(647)	-	(647)
Na dzień 30 czerwca 2023 roku:	244 938	36 403	19 889	426 758	727 988

17. KAPITAŁY

17.1. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy ROBYG S.A. na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosił 28.940.119,90 PLN i dzielił się na 289.401.199 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, uprawniających do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku, podmiotem dominującym wobec Spółki jest TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, Niemcy (podmiot należący do grupy TAG Immobilien AG). Akcje TAG Immobilien AG są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych we Frankfurcie.

17.2. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

	2023	2022
Na dzień 1 stycznia	(661)	-
Udział w zyskach lub stratach netto jednostek zależnych	(851)	-
Na dzień 30 czerwca	(1 512)	-

18. ISTOTNE ZDARZENIA ZWIĄZANE Z GRUPĄ, MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2023 ROKU

18.1. Umowy kredytowe

Szczegóły dotyczące aneksów do istniejących umów kredytowych zawartych w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku:

Bank	Kredytobiorca	Kwota maksymalna	Zmiana
Santander Bank Polska S.A.	ROBYG Finance Sp z o.o. SKA	50 000	Obniżenie limitu kredytowego do 50 000 tys. PLN

18.2. Obligacje

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku Spółka dokonała wykupu następujących obligacji:

Seria	Liczba wykupionych obligacji	Wartość nominalna wykupionych obligacji (w tys. PLN)
PA	237 093	237 093

18.3. Nabycia gruntów

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku, Grupa zawarła transakcję nabycia gruntów położonych we Wrocławiu, których łączny koszt nabycia wyniósł 35 406 tys. PLN (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku, Grupa zawarła transakcję nabycia gruntów położonych w Gdańsku, których łączny koszt nabycia wyniósł 2 993 tys. PLN). Zakupione grunty zostały zaklasyfikowane jako Zapasy w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej zarówno na dzień 30 czerwca 2023 roku, jak i na dzień 30 czerwca 2022 roku.

18.4. Wpływ rosyjskiego ataku militarnego na Ukrainę

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku, miała miejsce eskalacja konfliktu pomiędzy Ukrainą a Rosją, w wyniku której 24 lutego 2022 roku wojska rosyjskie zaatakowały Ukrainę. Konflikt ten nie ma jednakże bezpośredniego wpływu na Grupę, ponieważ działalność Grupy nie jest zlokalizowana w Rosji ani na Ukrainie, ale może mieć pośrednio istotny negatywny wpływ na sytuację finansową i działalność Grupy, co na ten moment jest trudne do przewidzenia. Zarząd Grupy monitoruje sytuację i jest gotowy do podjęcia działań zapewniających niezakłóconą kontynuację działalności operacyjnej Grupy.

19. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA

Utrzymanie odpowiedniego poziomu wskaźników zadłużenia jest jednym ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji (wskaźnik do poziomu 1,1). Zadłużenie netto obejmuje oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje, zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych oraz udzielone gwarancje, pomniejszone o oprocentowane pożyczki od jednostek powiązanych oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach, pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Kapitały, natomiast, obejmują sumę kapitałów własnych.

Wskaźnik zadłużenia dotyczący obligacji serii PB, PC, PD i PE obejmuje środki pieniężne na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych do 100% wartości, środki pieniężne na zamkniętych indywidualnych rachunkach powierniczych do 50% wartości oraz jednostki funduszy inwestycyjnych.

Poniżej przedstawione zostało wyliczenie wskaźnika zadłużenia dotyczące obligacji Serii PB, PC, PD i PE:

	30 czerwca 2023 roku (niezbadane)	31 grudnia 2022 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	710 077	1 023 927
Udzielone gwarancje (szczegóły w Nocie 14.1)	2 372	6 855
Minus oprocentowane kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych, akcjonariuszy niekontrolujących oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach	(36 403)	(11 465)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(206 104)	(424 483)
Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych	469 942	594 834
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	(110 383)	(147 618)
Minus jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-
Zadłużenie netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz jednostki funduszy inwestycyjnych	359 559	447 216
Kapitał własny	1 219 494	1 138 793
Wskaźnik zadłużenia (wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz jednostki funduszy inwestycyjnych)	0,29	0,39

20. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 20 lipca 2023 roku, Grupa podpisała aneks do umowy kredytu bankowego z bankiem Pekao S.A. wydłużający okres spłaty kredytu do dnia 31 października 2023 roku. W dniu 27 lipca 2023 roku, Grupa podpisała aneks do umowy kredytu bankowego z mBank S.A. wydłużający okres spłaty kredytu do dnia 31 października 2023 roku.

W dniu 4 lipca 2023 roku, Grupa dokonała wykupu 60 000 obligacji serii PB o łącznej wartości nominalnej 60 000 tysięcy PLN.

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej, po dniu bilansowym nie wystąpiły inne istotne zdarzenia, które powinny być ujęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, 23 sierpnia 2023 roku

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu

ROBYG S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2023 ROKU**



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	34
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	35
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	36
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	37
WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	39
1. INFORMACJE OGÓLNE	39
2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	39
3. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	39
4. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	40
5. ISTOTNE ZDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2023 ROKU, W TYM ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI	40
6. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	40
7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	41
8. PRZYCHODY I KOSZTY	41
9. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	42
10. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	42
11. AKTYWA FINANSOWE	43
12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	44
13. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	44
14. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	45
15. ISTOTNE ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	47

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku (niezbadane)
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	8.1	276 001	67 262
- w tym przychody z tytułu odsetek		51 779	36 063
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	8.2	(37 887)	(32 356)
- w tym koszty z tytułu odsetek		(32 036)	(31 769)
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej		238 114	34 906
Pozostałe przychody		111	26
Koszty sprzedaży		(137)	(102)
Koszty ogólnego zarządu		(2 679)	(3 175)
Pozostałe koszty		(18)	(18)
Zysk z działalności operacyjnej		235 391	31 637
Przychody finansowe		661	474
Koszty finansowe		(26)	(12)
Zysk brutto		236 026	32 099
Podatek dochodowy		(6 370)	(2 342)
Zysk netto za okres		229 656	29 757
Inne całkowite dochody			
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		(7 015)	15 436
Całkowity dochód netto za okres		222 641	45 193
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):			
– podstawowy oraz rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	10	0,79	0,10

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 czerwca 2023 roku (niezbadane)	31 grudnia 2022 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		2 776	2 711
Wartości niematerialne		173	519
Aktywa finansowe (długoterminowe)	11	878 383	659 274
Pochodne instrumenty finansowe		3 756	8 608
		885 088	671 112
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13	240 098	87 701
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	234
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	11	726 943	850 393
Pochodne instrumenty finansowe		15 119	24 417
Rozliczenia międzyokresowe		311	339
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	108 043	328 545
		1 090 514	1 291 629
SUMA AKTYWÓW		1 975 602	1 962 741
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		28 940	28 940
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		548 263	548 263
Kapitał rezerwowy		9 647	9 647
Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		6 500	13 515
Zyski zatrzymane		399 776	170 120
		993 126	770 485
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe		675 675	645 229
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		14 166	11 689
		689 841	656 918
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		331	1 483
Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych		289 924	533 422
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2 017	-
Rozliczenia międzyokresowe		363	433
		292 635	535 338
Zobowiązania razem		982 476	1 192 256
SUMA PASYWÓW		1 975 602	1 962 741

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku (niezbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:			
Zysk brutto		236 026	32 099
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja		682	645
(Zysk)/Strata z tytułu zmiany wartości godziwej pochodnych instrumentów finansowych (netto)		5 489	(9 722)
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej		(16 335)	(23)
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy	8.1	(207 197)	(20 000)
Przychody z tytułu odsetek i prowizji od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	8.1	(51 779)	(36 063)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji, kredytów bankowych, pożyczek od jednostek powiązanych oraz zobowiązań z tytułu leasingu	8.2	31 187	31 139
Przychód z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	8.1	(245)	(313)
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	8.1,8.2	(73)	30
Amortyzacja prowizji bankowych	8.2	849	692
Zmiana stanu należności		1 359	3 699
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów bankowych i pożyczek		148	(217)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(42)	(819)
Korekty zysku brutto razem		(235 957)	(30 952)
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej:			
Zapłacony podatek dochodowy		-	(90)
Dywidendy i zaliczki na dywidendy otrzymane		25 871	56 167
Otrzymane odsetki od udzielonych pożyczek		10 088	7 896
Sprzedaż wierzytelności		7 717	-
Otrzymane wynagrodzenie z tytułu ustanowienia gwarancji		-	375
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej razem		43 676	64 348
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		43 733	65 495
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Sprzedaż / (Nabycie) rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych, netto		111	134
Zbycie inwestycji w jednostki zależne	11	11 942	7
Splata udzielonych pożyczek – kapitał	11	197 855	326 130
Udzielenie pożyczek	11	(248 623)	(125 360)
Płatności z tytułu nabycia/zwiększenia inwestycji w jednostkach zależnych		(451)	(1 011)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(39 166)	199 900
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wyplacone dywidendy		-	(600 000)
Inwestycja kapitałowa akcjonariusza		-	-
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(191)	(243)
Wpływy z tytułu emisji obligacji		-	-
Wykup obligacji		(237 093)	-
Wpływy z tytułu otrzymanych kredytów bankowych		420 292	385 227
Splata kredytów bankowych		(419 840)	(245 810)
Wpływy z tytułu pożyczek otrzymanych		349 050	384 000
Splata pożyczek otrzymanych		(299 823)	(215 675)
Odsetki i prowizje zapłacone		(37 476)	(17 433)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(225 081)	(309 934)
Zwiększenie/(Zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(220 502)	(44 539)
(Dodatnie)/Ujemne różnice kursowe netto		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	12	328 545	153 117
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	12	108 043	108 578
- o ograniczonej możliwości dysponowania	12	101	258

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2023 roku	28 940	548 263	9 647	13 515	170 120	770 485
Zysk netto za okres	-	-	-	-	229 656	229 656
Inne całkowite dochody	-	-	-	(7 015)	-	(7 015)
Całkowity dochód za okres	-	-	-	(7 015)	229 656	222 641
Dywidendy	-	-	-	-	-	-
Na dzień 30 czerwca 2023 roku	28 940	548 263	9 647	6 500	399 776	993 126

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku (niezbadane)

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2022 roku	28 940	548 263	9 647	8 627	615 626	1 211 103
Zysk netto za okres	-	-	-	-	29 757	29 757
Inne całkowite dochody	-	-	-	15 436	-	15 436
Całkowity dochód za okres	-	-	-	15 436	29 757	45 193
Dywidendy	-	-	-	-	(600 000)	(600 000)
Na dzień 30 czerwca 2022 roku	28 940	548 263	9 647	24 063	45 383	656 296

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki ROBYG S.A. („Spółka”) dotyczy okresu 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku.

Podstawowy zakres działalności Spółki obejmuje działalność holdingową i doradztwo związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i zarządzaniem.

2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 23 sierpnia 2023 roku.

3. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 23 sierpnia 2023 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” [MSR 34].

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, mające zastosowanie do niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego MSSF nie różnią się od MSSF UE.

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

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, z wyjątkiem instrumentów pochodnych wycenianych w wartości godziwej.

Przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczane w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z postanowieniami MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, zatwierdzonym do publikacji w dniu 20 marca 2023 roku.

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

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

4. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

4.1. Zmiany w polityce rachunkowości wynikające z nowych standardów i interpretacji oraz zmian do istniejących standardów i interpretacji

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami zastosowanymi przy sporządzeniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, z wyjątkiem poniższych zmian MSSF przyjętych w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym od dnia 1 stycznia 2023 roku.

4.1.1 Nowe i zmienione standardy i interpretacje

Poniższe standardy i zmiany do standardów mają zastosowanie od dnia 1 stycznia 2023 roku:

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe i Zmiany do MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe, Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych, Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów oraz Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy.

Zastosowanie powyższych zmian i ulepszeń nie miało istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku.

4.2. Nowe standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie

Następujące zmiany do standardów zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie ani nie zostały zatwierdzone przez UE na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego:

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe i długoterminowe z kowenantami - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych: Umowy finansowania dostawców - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji: Umowy finansowania dostawców - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Międzynarodowa Reforma Podatkowa - Zasady Modelowe Drugiego Filaru - obowiązujące w zależności od wymogów;
- Zmiany do MSSF 16 Leasing: Zobowiązania z tytułu leasingu zwrotnego - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych zmian na sprawozdanie finansowe w okresie, od którego mają one zastosowanie. Wyniki tej oceny będą zależne od dalszej bardziej szczegółowej analizy zapisów standardów, wyjaśnień oraz dodatkowych interpretacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

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

5. ISTOTNE ZDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2023 ROKU, W TYM ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

Poza wydarzeniami opisanymi w Nocie 17 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku, nie miały miejsca żadne inne istotne zdarzenia dotyczące Spółki.

6. SEZONOWOŚĆ I SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Działalność Spółki nie podlega sezonowości. Spółka prowadzi działalność w ramach jednego segmentu operacyjnego (jakim jest działalność holdingowa). Wszystkie przychody Spółki generowane są w Polsce.

7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

Informacje dotyczące dywidend wypłaconych oraz zaproponowanych do wypłaty zostały zaprezentowane w Nocie 12 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ROBYG S.A. za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku.

8. PRZYCHODY I KOSZTY

8.1. Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku (niezbadane)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	51 779	36 063
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy (jednostki zależne)	207 197	20 000
Przychody z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	245	312
Zysk ze sprzedaży wierzytelności	5 119	-
Przychody od jednostek powiązanych	264 340	56 375
Zysk z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto)	-	9 722
Zyski z tytułu różnic kursowych	73	-
Zysk ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych (1)	11 107	-
Pozostałe przychody	481	1 165
Przychody od jednostek niepowiązanych	11 661	10 887
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej ogółem	276 001	67 262

(1) Szczegóły w Nocie 6 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

8.2. Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku (niezbadane)
Odsetki i prowizje od obligacji oraz kredytów bankowych	(19 317)	(25 716)
Odsetki od pożyczek otrzymanych	(12 629)	(6 053)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(90)	(62)
Koszt odsetek	(32 036)	(31 831)
Koszt własny świadczenia usług aranżacji finansowania	(354)	(468)
Straty z tytułu różnic kursowych	-	(41)
Straty z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych	(5 489)	-
Pozostałe	(8)	(16)
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej ogółem	(37 887)	(32 356)

9. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

9.1. Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 30 czerwca 2023 roku, łączna wartość gwarancji udzielonych przez Spółkę na rzecz banków (w związku z udzielonymi kredytami bankowymi) oraz związanych z umowami leasingu wyniosła 138 000 tys. PLN.

Spółka jest poręczycielem płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów zamawianych w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy oraz niektórych usług nabywanych przez spółki Grupy. Podsumowanie udzielonych gwarancji na dzień 30 czerwca 2023 roku zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej	38 536	15.10.2021	30.09.2028
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	900	27.06.2022	31.07.2023
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	16.09.2022	31.07.2023
ROBYG S.A.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 000	01.02.2023	30.06.2023
ROBYG S.A.	LUXMED Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 135	04.06.2019	08.07.2026
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	108	28.05.2020	20.02.2030
ROBYG S.A.	RBC Property Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	604	28.05.2020	20.02.2030
Razem			44 283		

Przychody Spółki z tytułu ustanowienia zabezpieczeń spłaty kredytów, w szczególności z tytułu gwarancji udzielonych na rzecz podmiotów powiązanych, ujęte w rachunku zysków i strat za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku wyniosły 245 tys. PLN, a za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku wyniosły 312 tys. PLN.

9.2. Otrzymane gwarancje

Na dzień 30 czerwca 2023 roku, w celu zabezpieczenia otrzymanych kredytów bankowych, Spółka otrzymała gwarancje od podmiotów zależnych na łączną kwotę 337 500 tys. PLN.

10. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku (niezbadane)
Zysk netto	229 656	29 757
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	289 401 199	289 401 199
Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję (w PLN na akcję)	0,79	0,10

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku oraz 30 czerwca 2022 roku nie było żadnych instrumentów rozładniających.

11. AKTYWA FINANSOWE

	30 czerwca 2023 roku (niezbadane)	31 grudnia 2022 roku
Pożyczki udzielone (1)	1 075 273	979 308
Udziały/akcje w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach (2)	529 348	529 731
Należności z tytułu wynagrodzenia za udzielone gwarancje	385	307
Pozostałe	320	321
Razem aktywa finansowe	1 605 326	1 509 667
- krótkoterminowe	726 943	850 393
- długoterminowe	878 383	659 274

(1) Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym:

	30 czerwca 2023 roku	30 czerwca 2023 roku	30 czerwca 2023 roku	30 czerwca 2022 roku	30 czerwca 2022 roku	30 czerwca 2022 roku
	12- miesięczne ECL	ECL w całym okresie życia – bez utraty wartości	Suma	12- miesięczne ECL	ECL w całym okresie życia– bez utraty wartości	Suma
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	979 308	-	979 308	987 599	-	987 599
Nowe pożyczki udzielone, w tym:						
- gotówkowe	248 623	-	248 623	125 360	-	125 360
- bezgotówkowe	67 239	-	67 239	135 922	-	135 922
Splata kapitału pożyczek, w tym:						
- gotówkowe	(197 855)	-	(197 855)	(326 130)	-	(326 130)
- bezgotówkowe	(49 188)	-	(49 188)	-	-	-
Odsetki otrzymane z tytułu udzielonych pożyczek, w tym:						
- gotówkowe	(10 088)	-	(10 088)	(7 896)	-	(7 896)
- bezgotówkowe	(14 547)	-	(14 547)	-	-	-
Naliczone odsetki	51 781	-	51 781	36 065	-	36 065
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych z wyceny pożyczek w walutach obcych	-	-	-	-	-	-
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	1 075 273	-	1 075 273	950 920	-	950 920

(2) Udziały/akcje posiadane w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach:

	2023 (niezbadane)	2022 (niezbadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	529 731	529 723
Nabycie oraz utworzenie nowych spółek (1)	451	16
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych (2)	(834)	(8)
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	529 348	529 731

(1) Szczegóły w Nocie 1.4 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

(2) Szczegóły w Nocie 6 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz na dzień 30 czerwca 2022 roku nie ustanowiono zastawów rejestrowych na udziałach w spółkach zależnych Spółki na rzecz banków finansujących działalność tych spółek zależnych.

12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne w banku i w kasie

Lokaty krótkoterminowe

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania
(środki pieniężne na rachunkach bankowych VAT)

**Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w śródrocznym skróconym
jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i śródrocznym
skróconym jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej**

30 czerwca 2023 roku (niezbadane)	31 grudnia 2022 roku
1 842	115 062
106 100	213 450
101	33
108 043	328 545

13. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych

Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 14)

Należności budżetowe (z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego)

Pozostałe należności od podmiotów powiązanych (z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy) (szczegóły w Nocie 14)

Pozostałe należności od podmiotów powiązanych (sprzedaż wierzytelności)

Pozostałe należności

Należności ogółem, netto

Odpis na oczekiwane straty kredytowe

Należności ogółem, brutto

30 czerwca 2023 roku (niezbadane)	31 grudnia 2022 roku
240	90
118	1 065
300	766
231 254	78 033
8 165	7 717
21	30
240 098	87 701
-	-
240 098	87 701

14. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Salda i transakcje z podmiotami powiązanymi Spółki w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i aktywa finansowe	Otrzymane pożyczki	Dywidenda zadeklarowana i wypłacona
	za 6 miesięcy	za 6 miesięcy	za 6 miesięcy	30 czerwca 2023 roku			
Akcjonariusze	128 (1)	-	-	-	37 (2)	-	-
Jednostki zależne	263 284	(425)	(12 629)	57	239 823 (3)	311 346	-
Wspólne przedsięwzięcia	811	-	-	-	-	-	-
Razem	264 223	(425)	(12 629)	57	239 860	311 346	-

(1) Przychody z tytułu refaktur zostały skompensowane z kosztami tych refaktur w niniejszym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

(2) Dotyczy TAG Immobilien AG.

(3) Na saldo składają się zaliczki na poczet dywidend oraz dywidendy, które zostały zadeklarowane na rzecz ROBYG SA, ale niewypłacone na dzień 30 czerwca 2023 roku w kwocie 231 254 tys. PLN, pozostałe należności w kwocie 8 165 tys. PLN, należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 81 tys. PLN oraz kaucje prezentowane jako krótkoterminowe aktywa finansowe w kwocie 323 tys. PLN.

Salda i transakcje z podmiotami powiązanymi Spółki w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień 30 czerwca 2022 i na dzień 31 grudnia 2022:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i aktywa finansowe	Otrzymane pożyczki	Dywidenda zadeklarowana i wypłacona
	za 6 miesięcy	za 6 miesięcy	za 6 miesięcy	31 grudnia 2022 roku			
Akcjonariusze	1 227 (1)	-	-	-	275 (2)	-	600 000
Jednostki zależne	56 345	(365)	(6 053)	48	86 863 (3)	280 540	-
Razem	57 572	(365)	(6 053)	48	87 138	280 540	600 0

(1) Przychody z tytułu refaktur zostały skompensowane z kosztami tych refaktur w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym (dotyczy Bricks Acquisitions Limited w kwocie 608 tys. PLN oraz TAG Immobilien AG w kwocie 619 tys. PLN).

(2) Dotyczy TAG Immobilien AG.

(3) Na saldo składają się zaliczki na poczet dywidend oraz dywidendy, które zostały zadeklarowane na rzecz ROBYG SA, ale niewypłacone na dzień 31 grudnia 2022 roku w kwocie 78 033 tys. PLN, należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 1 065 tys. PLN, pozostałe należności w kwocie 7 717 tys. PLN oraz kaucje prezentowane jako krótkoterminowe aktywa finansowe w kwocie 323 tys. PLN.

Szczegółowe informacje dotyczące zmian w należnościach z tytułu pożyczek udzielonych na rzecz podmiotów powiązanych w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku zostały przedstawione w Nocie 11 do niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

15. ISTOTNE ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 20 lipca 2023 roku, Spółka podpisała aneks do umowy kredytu bankowego z bankiem Pekao S.A. wydłużający okres spłaty kredytu do dnia 31 października 2023 roku. W dniu 27 lipca 2023 roku, Grupa podpisała aneks do umowy kredytu bankowego z mBank S.A. wydłużający okres spłaty kredytu do dnia 31 października 2023 roku.

W dniu 4 lipca 2023 roku, Spółka dokonała wykupu 60 000 obligacji serii PB o łącznej wartości nominalnej 60 000 tysięcy PLN.

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej, po dniu bilansowym nie wystąpiły inne istotne zdarzenia, które powinny być ujęte w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, 23 sierpnia 2023 roku

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu