

ROBYG
the Art of Building



GRUPA ROBYG S.A.

RAPORT FINANSOWY ZA 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2024 ROKU

(zawierający śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku i śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku)

GRUPA ROBYG S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2024 ROKU



Wybrane noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 32 stanowią jego integralną część.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	5
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH	6
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
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	21
8. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	21
9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	22
10. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	23
11. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	23
12. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	24
13. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	24
14. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	25
15. PODMIOTY POWIĄZANE	26
16. INSTRUMENTY FINANSOWE	28
17. KAPITAŁY	30
18. ISTOTNE ZDARZENIA ZWIĄZANE Z GRUPĄ, MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2024 ROKU	30
19. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA	31
20. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	32

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	5	704 595	347 904
Koszt własny sprzedaży		(545 754)	(248 527)
Zysk brutto na sprzedaży	5	158 841	99 377
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	6.1	(2 260)	27 272
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	8	-	23 902
Pozostałe przychody		781	3 196
Koszty marketingu i sprzedaży		(11 755)	(16 099)
Koszty ogólnego zarządu		(28 786)	(24 939)
Pozostałe koszty		(2 401)	(1 011)
Zysk operacyjny		114 420	111 698
Przychody finansowe		22 733	5 048
Koszty finansowe		(4 107)	(11 503)
Zysk brutto		133 046	105 243
Podatek dochodowy		(25 704)	(17 527)
Zysk netto za okres		107 342	87 716
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		108 119	88 567
Akcjonariuszom niekontrolującym		(777)	(851)
		107 342	87 716
Inne całkowite dochody			
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	16.1	(4 110)	(7 015)
Całkowity dochód netto za okres		103 232	80 701
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		104 009	81 552
Akcjonariuszom niekontrolującym		(777)	(851)
		103 232	80 701
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):			
- podstawowy oraz rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	13	0,37	0,31

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

	Nota	30 czerwca 2024 roku (niezbadane)	31 grudnia 2023 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		27 617	27 049
Nieruchomości inwestycyjne	8	502 850	453 200
Wartość firmy		21 488	21 488
Inne wartości niematerialne		1 118	335
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	6.1	(6 740)	(4 480)
Pochodne instrumenty finansowe		-	1 476
Inne długoterminowe należności	10.1	155 947	157 441
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		68 831	67 749
		771 111	724 258
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7	1 887 592	1 855 534
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10.2	191 462	145 074
Należności z tytułu podatku dochodowego		5 605	2 459
Rozliczenia międzyokresowe		3 015	1 771
Pochodne instrumenty finansowe		4 614	5 707
Indywidualne rachunki powiernicze		182 052	216 296
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	283 219	340 851
		2 557 559	2 567 692
SUMA AKTYWÓW		3 328 670	3 291 950
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		-	4 110
Zyski zatrzymane		1 179 395	1 071 276
		1 603 405	1 499 396
Akcjonariusze niekontrolujący	17.2	(2 703)	(1 926)
Kapitał własny razem		1 600 702	1 497 470
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	11	326 190	315 592
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		20 420	21 143
Pozostałe zobowiązania		69 705	70 869
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		133 004	140 598
		549 319	548 202
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		187 143	196 107
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		47 961	57 376
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	11	76 427	145 220
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		9 270	15 709
Rozliczenia międzyokresowe		48 074	105 551
Zaliczki otrzymane od klientów		802 359	723 742
Rezerwy	14.2	7 415	2 573
		1 178 649	1 246 278
Zobowiązania razem		1 727 968	1 794 480
SUMA PASYWÓW		3 328 670	3 291 950

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk brutto z działalności kontynuowanej	133 046	105 243
Zysk brutto	133 046	105 243
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja	3 279	3 158
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	8	(23 902)
Przychody finansowe	(22 733)	(5 048)
Koszty finansowe	4 107	11 503
Zmiana stanu rezerw	4 842	(4 214)
(Zysk) / strata ze zbycia i likwidacji aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych	46	(983)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności, po opodatkowaniu	6.1	(27 272)
Podatek dochodowy zapłacony	(43 265)	(37 520)
Odsetki otrzymane	11 447	3 044
Zmiany w kapitale obrotowym:		
Zmiany stanu należności	(45 438)	12 170
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	9 904	(243 760)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(11 742)	35 623
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów	21 945	182 782
Zmiana stanu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze	34 244	37 283
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	101 942	48 107
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(2 203)	(354)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych	-	2 349
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi	(72 133)	(1 353)
Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym	8	(18 500)
Odsetki otrzymane od pożyczek udzielonych podmiotom niepowiązanym	94	-
Wpływy związane z utworzeniem wspólnych przedsięwzięć, pomniejszone o zbyte środki pieniężne	6	-
Nabycie weksli od podmiotów powiązanych	(14 625)	-
Splata weksli od podmiotów powiązanych	14 625	-
Odsetki od weksli od podmiotów powiązanych	123	-
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	(1 500)	(26 384)
Splata pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym	10 350	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(83 769)	73 677
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	16.3	(1 880)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i obligacji	16.3	114 296
Splata kredytów i obligacji	16.3	(171 512)
Odsetki oraz prowizje zapłacone	(20 308)	(43 052)
Wpływy netto z tytułu rozliczenia transakcji zamiany stóp procentowych	3 599	12 087
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	(75 805)	(339 515)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(57 632)	(217 731)
Różnice kursowe netto	-	(648)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	9	340 851
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	9	283 219
- o ograniczonej możliwości dysponowania	9	4 879
		5 786

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							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	Razem			
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	28 940	385 423	9 647	4 110	1 071 276	1 499 396	(1 926)	1 497 470	
Zysk/(strata) netto za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku	-	-	-	-	108 119	108 119	(777)	107 342	
Inne całkowite dochody	-	-	-	(4 110)	-	(4 110)	-	(4 110)	
Całkowity dochód netto za okres	-	-	-	(4 110)	108 119	104 009	(777)	103 232	
Na dzień 30 czerwca 2024 roku	28 940	385 423	9 647	-	1 179 395	1 603 405	(2 703)	1 600 702	

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)

	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

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 2024 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 2024 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 Biedecki - 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 2024 roku	31 grudnia 2023 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.	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 Zajezdnia 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 %
35.	ROBYG Apartamenty Villa Nobile 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 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
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.	ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (poprzednio: 8/126 ROBYG Praga Investment I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) (1)	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 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
69.	ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
70.	ROBYG Zajezdnia 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.	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.	Przybrzeżna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
87.	MKO Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
88.	KAJAR Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
89.	Apartamenty przy metrze Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
90.	Krakowska Project Sp. z o.o. (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
91.	NCHAR Sp. z o.o. (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-

(1) Po dniu bilansowym zawarta została ostateczna umowa sprzedaży 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.À R.L. (szczegóły w nocy 6 i 20).

(2) Podmiot został utworzony w IV kwartale 2023 roku.

(3) Podmiot został utworzony w II kwartale 2024 roku.

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 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
1.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %
2.	Affane Sp. z o.o. (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %
3.	Zaspa Project Sp. z o.o. (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00 %	50,00 %

- (1) W II kwartale 2023 roku, Spółka sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.À R.L. (szczegóły w nocie 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 nocie 6).
(3) W III kwartale 2023 roku, Spółka utworzyła Podmiot, następnie w IV kwartale 2023 roku, Spółka sprzedała 50% udziałów w Podmiocie na rzecz YULA LUX S.À R.L. (szczegóły w nocie 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 14 sierpnia 2024 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 2023 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 20 marca 2024 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 2023 roku, z wyjątkiem poniższych zmian do MSSF przyjętych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od dnia 1 stycznia 2024 roku:

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych, Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 Instrumenty finansowe, Zmiany do MSSF 16 Leasing.

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 MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe oraz MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych - sprzedaż lub przekazanie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami Stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami - zatwierdzenie zmian odroczone na czas nieokreślony;
- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: brak wymienialności - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe i MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia informacji - klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później;
- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 19 Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 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 wykazanym w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów sporządzonym zgodnie z MSSF.

6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)	Segmenty operacyjne					Działalność ogółem	Uzgodnienie z MSSF	Łącznie MSSF
	Warszawa – jednostki zależne	Trójmiasto – wspólne przedsięwzię- cia	Trójmiasto – jednostki zależne	Wrocław– jednostki zależne	Poznań – jednostki zależne			
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów niepowiązanych	249 899	988	348 393	51 679	3 032	653 991	(988)	653 003
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych	51 592	-	-	-	-	51 592	-	51 592
Przychody ze sprzedaży razem	301 491	988	348 393	51 679	3 032	705 583	(988)	704 595
Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży	54 778	738	90 812	11 848	1 403	159 579	(738)	158 841
Pozostałe przychody								781
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto								-
Koszty marketingu i sprzedaży								(11 755)
Koszty ogólnego zarządu								(28 786)
Pozostałe koszty								(2 401)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu								(2 260)
Zysk operacyjny								114 420

6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 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	202 672	92 116	50 638	973	346 399	-	346 399
Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych	1 505	-	-	-	1 505	-	1 505
Przychody ze sprzedaży razem	204 177	92 116	50 638	937	347 904	-	347 904
Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży	60 579	25 849	12 108	841	99 377	-	99 377
Pozostałe przychody							3 196
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto							23 902
Koszty marketingu i sprzedaży							(16 099)
Koszty ogólnego zarządu							(24 939)
Pozostałe koszty							(1 011)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu							27 272
Zysk operacyjny							111 698

6. INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ROZLICZANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

W roku zakończonym 31 grudnia 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 trzech projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie Gdyni i Gdańsku. W ramach realizacji umowy, Grupa sprzedała 50% udziałów w spółkach Inwestycja 2016 Sp. z o.o., Affane Sp. z o.o. oraz Zaspas Project Sp. z o.o. - swoich trzech spółkach zależnych zaangażowanych w realizację ww. projektów. Łączne wynagrodzenie otrzymane przez Grupę od Partnera wyniosło 99 711 tys. zł (w tym 13 869 tys. zł dotyczyło podatków transakcyjnych (głównie VAT) oraz 3 658 tys. zł dotyczyło refakturowanych nakładów). Grupa nie sprawuje kontroli nad spółkami Inwestycja 2016 Sp. z o.o., Affane Sp. z o.o. i Zaspas Project Sp. z o.o., natomiast sprawuje wspólną kontrolę nad tymi podmiotami wraz z Partnerem. Wynika to z konkretnych ustaleń umownych wynikających z 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 niniejszym 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.

W roku zakończonym 31 grudnia 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 zobowiązania” (szczegóły w Nocie 15). Po dniu bilansowym zawarta została ostateczna umowa sprzedaży 50% udziałów w Podmiocie (szczegóły w Nocie 20).

6.1. Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia rozliczanych metodą praw własności

Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku były następujące:

	<u>Okres zakończony 30 czerwca 2024 roku (niezbadany)</u>
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	(4 480)
Udział Grupy w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	(2 260)
Na dzień 30 czerwca 2024 roku	(6 740)

Zmiany w inwestycjach we wspólne przedsięwzięcia w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku były następujące:

	<u>Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku</u>
Na dzień 1 stycznia 2023 roku	-
Udział Grupy w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	(4 480)
Na dzień 31 grudnia 2023 roku	(4 480)

6.2. Skrócone informacje finansowe

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	<u>Inwestycja 2016 Sp. z o.o. (projekt w Warszawie)</u>	<u>Affane Sp. z o.o. (projekt w Gdyni)</u>	<u>Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)</u>
<u>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej</u>			
Aktywa obrotowe ogółem, w tym:	79 212	108 027	103 260
<i>Zapasy</i>	69 523	99 742	99 238
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	1 022	7 128	3 766
<i>Indywidualne rachunki powiernicze</i>	8 269	71	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 051	1 196	378
Aktywa ogółem	82 263	109 223	103 638
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem, w tym	10 215	687	1 860
<i>Zaliczki otrzymane od klientów</i>	9 620	71	1 814
Zobowiązania długoterminowe ogółem, w tym	85 017	113 154	103 386
<i>Oprocentowane pożyczki od podmiotów powiązanych</i>	85 017	113 154	103 386
Zobowiązania ogółem	95 232	113 871	105 246
Aktywa netto	(12 969)	(4 648)	(1 608)

Wybrane informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

Przychody z tytułu najmu	-	1 976	-
Koszt własny sprzedaży	-	(501)	-
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1 492)	(298)	(745)
Przychody/ (koszty) finansowe z tytułu odsetek, netto	(2 635)	(1 009)	(788)
Podatek dochodowy	784	32	291
Zysk (strata) netto / Całkowity dochód ogółem	(3 343)	64	(1 242)

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)	Zaspa Project Sp. z o.o. (projekt w Gdańsku)
<u>Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej</u>			
Aktywa obrotowe ogółem, w tym:	71 513	102 429	115 003
Zapasy	68 019	81 783	93 629
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51	16	8
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 267	1 213	87
Aktywa ogółem	73 780	103 642	115 090
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem, w tym:	2 146	229	-
Zobowiązania długoterminowe ogółem, w tym:	81 260	108 125	115 456
Oprocentowane pożyczki od jednostek powiązanych	81 260	108 125	115 456
Zobowiązania ogółem	83 406	108 354	115 456
Aktywa netto	(9 626)	(4 712)	(366)
<u>Wybrane informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</u>			
Przychody/(koszty) finansowe, netto	(566)	(879)	-
Podatek dochodowy	82	-	-
Zysk (strata) netto / Całkowity dochód ogółem	(621)	(893)	-

Na dzień 30 czerwca 2024 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.

7. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

	30 czerwca 2024 roku (niezbadane)	31 grudnia 2023 roku
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych dwóch lat	766 527	654 013
Produkcja w toku	915 104	616 199
Wyroby gotowe	187 003	566 895
Zaliczki na poczet usług budowlanych	18 958	18 427
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	1 887 592	1 855 534

W okresach 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku oraz 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku, Grupa nie utworzyła ani nie dokonywała odwrócenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

8. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	2024 (niezbadane)	2023 (niezbadane)
Na dzień 1 stycznia	453 200	517 050
Zysk z przeszacowania (1)	-	23 902
Nabycia (2)	67 012	-
Sprzedaż (3)	-	(1 338)
Przeniesienie z zapasów(4)	8 006	3 973
Przeniesienie do zapasów (5)	(29 765)	(51 038)
Dodatkowe koszty poniesione w okresie	5 121	1 353
Zastosowanie MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów)	(724)	(4 706)
Na dzień 30 czerwca	502 850	489 196
w tym wpływ zastosowania MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów)	20 419	21 143

- (1) Całkowitą wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 30 czerwca 2023 roku zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku (jak i w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 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 2024 roku, Grupa podpisała umowę nabycia gruntu klasyfikowanego jako nieruchomość inwestycyjna o wartości 67 012 tys. PLN (szczegóły w nocie 18.3).
- (3) 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. 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.
- (4) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku, Grupa zawarła nową umowę najmu lokalu komercyjnego wcześniej zaklasyfikowanego jako zapasy.
- (5) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektów mieszkaniowych na gruntach wcześniej ujmowanych 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 2024 roku	Wartość godziwa na:		Zysk / (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za okres zakończony:	
		30 czerwca 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	30 czerwca 2024 roku	30 czerwca 2023 roku
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Śródmieście)	Metoda pozostałościowa	98 281	98 281	-	10 700
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Bemowo)	Metoda transakcji porównywalnych	1 438	1 438	-	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Ostrów Tumski) (1)	Metoda pozostałościowa	102 553	128 660	-	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Nowy Port)	Metoda pozostałościowa	50 597	50 597	-	9 628
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Zaspą)	Metoda transakcji porównywalnych	18 500	18 500	-	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Piątkowo)	Metoda transakcji porównywalnych	51 324	51 324	-	3 574
Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Włochy)	Metoda transakcji porównywalnych	55 450	55 450	-	-
Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Nowe Miasto)	Metoda transakcji porównywalnych	26 710	26 557	-	-
Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Oliwa) (2)	Metoda transakcji porównywalnych, Wycena wewnętrzna	67 012	-	-	-
Lokale użytkowe	Metoda transakcji porównywalnych / Wycena wewnętrzna	10 566	1 250	-	-
		482 431	432 057	-	23 902

- (1) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku, Grupa częściowo rozpoczęła realizację projektu mieszkaniowego na gruncie uprzednio ujmowanym jako nieruchomość inwestycyjna (wartość gruntu przeniesionego do zapasów wyniosła 29 765 tys. PLN).
- (2) Szczegóły w nocie 18.3.

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

Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Wartości
	Srednie ceny sprzedaży (1)	11 500 – 15 900 PLN/m ²
Metoda pozostałościowa	Koszty budowy, w tym koszty infrastruktury i projektu architektonicznego (z wyłączeniem kosztów wyposażenia) (1)	6 800 – 7 750 PLN/m ²
	Marża inwestora (1)	10,00%-17,65%
Metoda transakcji porównywalnych	Średni okres transakcji porównywalnych	listopad 2021 roku – lipiec 2024 roku

(1) Na podstawie założeń niezależnego rzeczoznawcy i budżetu Grupy

9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30 czerwca 2024 roku (niezbadane)	31 grudnia 2023 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	4 825	5 200
Lokaty krótkoterminowe	273 515	330 615
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	4 879	5 036
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	283 219	340 851

10. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

10.1. Inne należności długoterminowe

	30 czerwca 2024 roku (niezbadane)	31 grudnia 2023 roku
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanim (szczegóły w Nocie 15)	151 633	153 274
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane (część długoterminowa)	1 100	839
Pozostałe aktywa	3 214	3 328
Inne należności długoterminowe	155 947	157 441

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

	30 czerwca 2024 roku (niezbadane)	31 grudnia 2023 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych	34 254	32 272
Zaliczki na poczet nabycia gruntów	77 060	74 691
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 15)	21 230	13 935
Należności budżetowe	54 739	19 816
Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane (część długoterminowa)	2 027	2 353
Pozostałe należności	2 152	2 007
Należności ogółem, netto	191 462	145 074
Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności	5 244	5 272
Należności ogółem, brutto	196 706	150 346

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

30 czerwca 2024 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 (odnawialne linie kredytowe/ kredyty w rachunku bieżącym)	48 789	58 305	107 094
Pożyczki od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 15)	-	13 111	13 111
Obligacje	23 200	238 085	261 285
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnie biurowe)	3 054	16 275	19 329
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)	1 384	414	1 798
	76 427	326 190	402 617
31 grudnia 2023 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 (odnawialne linie kredytowe/ kredyty w rachunku bieżącym)	39 458	-	39 458
Pożyczki od podmiotów powiązanych	-	38 382	38 382
Obligacje	101 619	260 718	362 337
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnie biurowe)	2 734	16 073	18 807
Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)	1 409	419	1 828
	145 220	315 592	460 812

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 27 czerwca 2024 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie podziału jednostkowego zysku netto wypracowanego przez Spółkę za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku. Zgodnie z podjętą uchwałą, jednostkowy zysk netto wypracowany przez Spółkę w roku zakończonym 31 grudnia 2023 w kwocie 275 235 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

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	108 119	88 567
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	289 401 199	289 401 199
Podstawowy zysk na akcję (w PLN na akcję)	0,37	0,31

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku oraz 30 czerwca 2023 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	24 310	15.10.2021	30.06.2024
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej	7 020	15.10.2021	30.09.2028
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 S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	16.10.2023	01.07.2024
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
ROBYG Construction Sp. z o.o.	NP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.	Gwarancja ubezpieczeniowa(1)	11 722	18.01.2024	07.07.2025
ROBYG S.A.	Dom Development S.A.	Gwarancja bankowa(1)	8 058	11.04.2024	30.06.2025
Razem			56 029		

(1) Szczegóły w nocie 19.

14.2. Rezerwy

Na dzień 30 czerwca 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku saldo rezerw obejmowało:

- rezerwy związane z roszczeniami klientów i podwykonawców Grupy - rezerwa utworzona w tym zakresie wyniosła 57 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku: 268 tys. PLN);
- rezerwy związane z roszczeniami Wspólnot Mieszkaniowych oraz oczekiwanymi kosztami usunięcia usterek wykrytych w budynkach wybudowanych przez Grupę - łączna wartość rezerwy w tym zakresie wynosiła 3 925 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku: 2 226 tys. PLN). Łączna wartość roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych dotyczących usunięcia usterek w częściach wspólnych budynków wybudowanych przez Grupę wynosiła na dzień 30 czerwca 2024 roku 25 658 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku: 25 572 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 usterekami prace budowlane. Niemniej jednak, po przeprowadzeniu 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;
- rezerwa dotycząca opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, na którym jedna ze spółek Grupy realizuje projekt deweloperski. Na dzień 30 czerwca 2024 roku rezerwa ta wynosiła 3 390 tys. PLN;
- pozostałe rezerwy w wysokości 43 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku: 79 tys. PLN).

15. PODMIOTY POWIĄZANE

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki od pożyczek otrzymanych i wyemitowanych weksli		Odsetki od pożyczek udzielonych i weksli (ujęte jako przychody finansowe)	Dywidendy zadeklarowane i wypłacone
			ujęte jako koszty finansowe	skapitalizowane w okresie		
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	4 197 (2)	-	-	-	7 332	-
Vantage Development S.A.(1)	46 158 (3)	1 851 (6)	-	-	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o. (1)	1 940 (4)	-	-	-	-	-
Port Popowice Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. (1)	1 269 (5)	-	-	-	-	-
YULA LUX S.À R.L.	-	-	470	470	-	-
MAM Project Sp. z o.o.	-	-	460	422	-	-
Razem	53 564	1 851	930	892	7 332	-

(1) Jednostka będąca częścią grupy TAG Immobilien AG.

(2) Przychody od jednostek powiązanych dotyczyły usług księgowych, administracyjnych, usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych i licencyjnych, wynajmu powierzchni biurowych świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów oraz przychodów z tytułu refaktur nakładów inwestycyjnych w kwocie 1 882 tys. zł, które w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(3) Przychody od jednostek powiązanych dotyczyły usług księgowych, administracyjnych, usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych, usług zarządzania projektami, usług budowlanych oraz wynajmu powierzchni biurowych świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów. Kwota 90 tys. zł stanowi przychody z tytułu refaktur, które w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur.

(4) Przychody od jednostek powiązanych dotyczyły usług wsparcia sprzedaży, opłat marketingowych oraz usług zarządzania projektami.

(5) Przychody od jednostek powiązanych dotyczyły usług zarządzania projektami.

(6) Zakupy od jednostek powiązanych dotyczyły usług zarządzania projektami, administracyjnych i pozostałych.

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 30 czerwca 2024 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	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	-	905	-	151 633
Vantage Development S.A.	2 059	18 316	-	-
TAG Residential Real Estate Sp. z o.o.	7	2 009	-	-
YULA LUX S.À R.L.	15 193 (7)	-	2 172	-
MAM Project Sp. z o.o.	-	-	10 939	-
Razem	17 259	21 230	13 111	151 633

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

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 wypłacone
			ujęte jako koszty finansowe	skapitalizowane w okresie		
Akcjonariusze	128 (2)	-	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	132 (3)	-	-	-	811	-
Vantage Development S.A.(1)	1 373 (4)	278 (5)	-	-	-	-
YULA LUX S.À R.L.	-	-	242	-	-	-
MAM Project Sp.z o.o.	-	-	608	516	-	-
Razem	1 505	278	850	516	811	-

(1) Jednostka będąca częścią grupy TAG Immobilien AG.

(2) Przychody od jednostek powiązanych dotyczyły refaktur usług doradczych, które zostały skompensowane z kosztami dotyczącymi tych refaktur w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

(3) Przychody od jednostek powiązanych dotyczyły usług księgowych, administracyjnych, usług wsparcia sprzedaży, wynajmu powierzchni biurowych świadczonych przez Grupę na rzecz tych podmiotów.

(4) Przychody od jednostek powiązanych dotyczyły usług wsparcia sprzedaży i opłat marketingowych.

(5) Koszty od jednostek powiązanych dotyczyły kosztów administracyjnych i pozostałych kosztów.

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	-	-
YULA LUX S.À R.L.	15 193 (6)	-	26 442	-
MAM Project Sp.z o.o.	-	-	9 961	-
Razem	15 478	1 575	36 403	88 850

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

WYNAGRODZENIE WYŚSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ GRUPY

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)
Zarząd ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	456	466
Umowy o świadczenie usług	4 362	3 737
Rada Nadzorcza ROBYG S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	157	162
Umowy o świadczenie usług	3 584	3 839
Zarządy i Rady Nadzorcze spółek zależnych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	1 669	1 542
Umowy o świadczenie usług	2 849	3 226
Razem	13 077	12 972

Na dzień 30 czerwca 2024 roku, zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe) w stosunku do Członków Zarządów oraz Rad Nadzorczych spółek z Grupy wyniosły 7 442 tys. PLN (10 327 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2023 roku).

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań zawartych w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku pomiędzy podmiotami Grupy a Członkami Zarządów i Rad Nadzorczych spółek Grupy wyniosła 1 995 tys. PLN (w tym VAT).

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

16. INSTRUMENTY FINANSOWE

16.1. Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)

Na dzień 30 czerwca 2024 roku, Grupa była stroną następujących transakcji zamiany stóp procentowych SWAP:

Rodzaj transakcji	Bank	Walu- ta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Staća stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji	Cel zabezpieczenia
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	45 000 tys. PLN	Nie podlega rachunkowości zabezpieczeń
SWAP stopy procentowej (1)	mBank S.A.	PLN	18 czerwca 2020 roku	16 czerwca 2025 roku	1,14%	WIBOR 6M	55 000 tys. PLN	

(1) W związku ze spłatą obligacji (będących pozycją zabezpieczaną) w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku Grupa zaprzestała stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń dla powyższych transakcji. W efekcie kwota 5 074 tys. PLN (4 110 tys. PLN netto), która była zakumulowana w innych całkowitych dochodach została przeklasyfikowana do wyniku finansowego i ujęta jako przychody finansowe. Strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej powyższych instrumentów w kwocie 1 321 tys. PLN została ujęta jako zmniejszenie przychodów finansowych.

W okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku, Spółka zamknęła dwie transakcje zamiany stóp procentowych SWAP:

Rodzaj transakcji	Bank	Walu- ta	Data zawarcia	Data rozliczenia	Staća stopa procentowa	Zmienna stopa procentowa	Kwota transakcji
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	22 marca 2024 roku	2,10%	WIBOR 6M	60 000 tys. PLN
SWAP stopy procentowej	mBank S.A.	PLN	22 marca 2019 roku	22 marca 2024 roku	2,10%	WIBOR 6M	10 000 tys. PLN

Strata z tego tytułu wyniosła 1 248 tys. PLN i została ujęta jako zmniejszenie przychodów finansowych.

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 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	30 czerwca 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Aktywa finansowe					
Inne długoterminowe należności	ZFWwZK	1 136	989	1 136	989
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	ZFWwZK	151 633	153 274	151 633	153 274
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)	ZFWwZK	136 723	125 258	136 723	125 258
Indywidualne rachunki powiernicze	ZFWwZK	182 052	216 296	182 052	216 296
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ZFWwZK	283 219	340 851	283 219	340 851
Pochodne instrumenty finansowe	IPWwWGWF/ OCI	4 614	7 183	4 614	7 183
		759 377	843 851	759 377	843 851

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		30 czerwca 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	30 czerwca 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Zobowiązania finansowe					
Zobowiązania z tytułu leasingu	ZFWwZK	21 127	20 635	21 127	20 635
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	ZFWwZK	107 094	39 458	107 094	39 458
Pożyczki od podmiotów powiązanych	ZFWwZK	13 111	38 382	13 111	38 382
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	ZFWwZK	181 694	167 975	181 694	167 975
Obligacje	ZFWwZK	261 285	362 337	262 015	361 715
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	ZFWwZK	69 705	70 869	69 705	70 869
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	ZFWwZK	48 074	105 551	48 074	105 551
		702 090	805 207	702 820	804 585

Użyte skróty:

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego 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 Catalyst.

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 2024 roku:	39 458	38 382	20 635	362 337	460 812
Zaciągnięcia (gotówka)	114 296	-	-	-	114 296
Nowe umowy najmu	-	-	2 472	-	2 472
Spląty (gotówka)	(45 311)	(26 201)	(1 880)	(100 000)	(173 392)
Spląty odsetek i prowizji	(3 142)	-	(702)	(16 464)	(20 308)
Naliczone odsetki	44	930	702	15 412	17 088
Amortyzacja prowizji	1 313	-	-	-	1 313
Inne	436	-	(100)	-	336
Na dzień 30 czerwca 2024 roku:	107 094	13 111	21 127	261 285	402 617

17. KAPITAŁY

17.1. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy ROBYG S.A. na dzień 30 czerwca 2024 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 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku, podmiotem dominującym wobec Spółki jest TAG Beteteiligungs- 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

	2024	2023
Na dzień 1 stycznia	(1 926)	(661)
Udział w zyskach lub stratach netto jednostek zależnych	(777)	(851)
Na dzień 30 czerwca	(2 703)	(1 512)

18. ISTOTNE ZDARZENIA ZWIĄZANE Z GRUPĄ, MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2024 ROKU

18.1. Umowy kredytowe

Szczegóły dotyczące aneksów do istniejących umów kredytowych zawartych w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku:

Bank	Kredytobiorca	Kwota maksymalna	Zmiana
Millennium Bank S.A.	ROBYG Finance Sp. z o.o. SKA	60 000	Podwyższenie limitu kredytowego do kwoty 60 000 tys. PLN oraz wydłużenie okresu kredytowania (kredyt w rachunku bieżącym) do dnia 7 lipca 2025 roku.
Santander Bank Polska S.A.	ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A.	50 000	Okres kredytowania został przedłużony do 28 lipca 2024 roku. (1)

(1) Po dniu bilansowym termin spłaty tego kredytu został przedłużony do 31 lipca 2025 roku (szczegóły w nocie 20).

18.2. Obligacje

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku Spółka dokonała wykupu następujących obligacji:

Seria	Liczba wykupionych obligacji	Wartość nominalna wykupionych obligacji (w tys. PLN)
PC	100 000	100 000

18.3. Nabycia gruntów

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku, Grupa zawarła transakcje nabycia gruntów położonych w Trójmieście, Wrocławiu i Warszawie o łącznej wartości 270 102 tys. PLN (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku, Grupa zawarła transakcję nabycia gruntów położonych we Wrocławiu o łącznej wartości 35 406 tys. PLN).

Nabyte grunty o wartości 203 090 tys. PLN zostały zaklasyfikowane jako Zapasy, natomiast grunty o wartości 67 012 tys. PLN zostały zaklasyfikowane jako Nieruchomości inwestycyjne (ze względu na brak sprecyzowanych planów inwestycyjnych) w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2024 roku.

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 PD i PE obejmuje środki pieniężne na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych do 100% wartości, środki pieniężne na zamkniętych indywidualnych rachunkach powierniczych do 50% wartości.

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

	30 czerwca 2024 roku (niezbadane)	31 grudnia 2023 roku
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych	383 288	442 005
Udzielone gwarancje (szczegóły w Nocie 14.1)	22 152	2 372
Minus oprocentowane kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych, akcjonariuszy niekontrolujących oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach	(13 111)	(38 382)
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(283 219)	(340 851)
Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych	(109 110)	65 144
Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych	(182 052)	(216 296)
Minus jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-
Zadłużenie netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz jednostki funduszy inwestycyjnych	(72 942)	(151 152)
Kapitał własny	1 600 702	1 497 470
Wskaźnik zadłużenia (wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz jednostki funduszy inwestycyjnych)	(0,05)	(0,10)

20. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 30 lipca 2024 roku, Grupa podpisała aneks do umowy kredytowej z Santander Bank Polska S.A. wydłużający okres spłaty kredytu do dnia 31 lipca 2025 roku.

W dniu 31 lipca 2024 roku, Grupa zawarła ostateczną umowę sprzedaży 50% udziałów w ROBYG Mój Ursus Sp. z o.o. (poprzednio: 8/126 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) na rzecz YULA LUX S.À R.L., podmiotu należącego do funduszu zarządzanego przez Centerbridge Partners LP.

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

Warszawa, 14 sierpnia 2024 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 2024 ROKU**



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	35
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	36
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	37
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	38
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	39
WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	40
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	40
2. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	40
3. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	40
4. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	41
5. ISTOTNE ZDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2024 ROKU, W TYM ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI.....	41
6. SEZONOWOŚĆ I SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	41
7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	42
8. PRZYCHODY I KOSZTY	42
9. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	43
10. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ.....	43
11. AKTYWA FINANSOWE.....	44
12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	45
13. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	45
14. OPROCENTOWANE POŻYCZKI, KREDYTY, ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU, OBLIGACJE I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE.....	45
15. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	46
16. ISTOTNE ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	47

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z
CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	8.1	328 547	276 001
- w tym przychody z tytułu odsetek		51 433	51 779
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	8.2	(28 503)	(37 887)
- w tym koszty z tytułu odsetek		(27 891)	(32 036)
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej		300 044	238 114
Pozostałe przychody		-	111
Koszty sprzedaży		(184)	(137)
Koszty ogólnego zarządu		(2 832)	(2 679)
Pozostałe koszty		-	(18)
Zysk z działalności operacyjnej		297 028	235 391
Przychody finansowe		266	661
Koszty finansowe		(16)	(26)
Zysk brutto		297 278	236 026
Podatek dochodowy		(4 846)	(6 370)
Zysk netto za okres		292 432	229 656
Inne całkowite dochody			
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		(4 110)	(7 015)
Całkowity dochód netto za okres		288 322	222 641
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):			
- podstawowy oraz rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	10	1,01	0,79

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 czerwca 2024 roku (niezbadane)	31 grudnia 2023 roku
AKTYWA			
Aktywa trwale			
Rzeczowe aktywa trwale		2 502	2 485
Wartości niematerialne		-	-
Aktywa finansowe (długoterminowe)	11	1 483 782	1 541 752
Pochodne instrumenty finansowe		-	1 476
Pozostałe należności długoterminowe		-	113
		1 486 284	1 545 826
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13	272 884	28 957
Należności z tytułu podatku dochodowego		477	124
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	11	146 859	191 807
Pochodne instrumenty finansowe		4 614	5 707
Rozliczenia międzyokresowe		323	320
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	73 162	73 272
		498 319	300 187
SUMA AKTYWÓW		1 984 603	1 846 013
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		-	4 110
Zyski zatrzymane		737 787	445 355
		1 324 637	1 036 315
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	14	298 106	262 438
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		21 964	17 802
		320 070	280 240
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		521	823
Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji oraz pozostałych zobowiązań finansowych	14	339 055	526 787
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
Rozliczenia międzyokresowe		320	1 848
		339 896	529 458
Zobowiązania razem		659 966	809 698
SUMA PASYWÓW		1 984 603	1 846 013

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:			
Zysk brutto		297 278	236 026
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja		306	682
(Zysk)/Strata z tytułu zmiany wartości godziwej pochodnych instrumentów finansowych (netto)		(2 505)	5 489
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej		-	(16 335)
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy	8.1	(272 400)	(207 197)
Przychody z tytułu odsetek i prowizji od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	8.1	(51 433)	(51 779)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji, kredytów bankowych, pożyczek od jednostek powiązanych oraz zobowiązań z tytułu leasingu	8.2	26 704	31 187
Przychód z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	8.1	(363)	(245)
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	8.1	(13)	(73)
Amortyzacja prowizji bankowych	8.2	1 187	849
Zmiana stanu należności		1 596	1 359
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów bankowych i pożyczek		(302)	148
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(778)	(42)
Korekty zysku brutto razem		(298 001)	(235 957)
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej:			
Zapłacony podatek dochodowy		(77)	-
Dywidendy i zaliczki na dywidendy otrzymane		26 515	25 871
Otrzymane odsetki od udzielonych pożyczek	11	25 839	10 088
Sprzedaż wierzytelności		-	7 717
Otrzymane wynagrodzenie z tytułu ustanowienia gwarancji		531	-
Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej razem		52 808	43 676
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		52 085	43 745
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Sprzedaż / (Nabycie) rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych, netto		(7)	111
Zbycie inwestycji w jednostki zależne		-	11 942
Splata udzielonych pożyczek – kapitał	11	203 839	197 855
Udzielenie pożyczek	11	(75 019)	(248 623)
Płatności z tytułu nabycia/zwiększenia inwestycji w jednostkach zależnych		-	(451)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		128 813	(39 166)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(240)	(191)
Wykup obligacji		(100 000)	(237 093)
Wpływy z tytułu otrzymanych kredytów bankowych		65 380	420 292
Splata kredytów bankowych		(5 726)	(419 840)
Wpływy z tytułu pożyczek otrzymanych		327 000	349 050
Splata pożyczek otrzymanych		(440 200)	(299 823)
Odsetki i prowizje zapłacone		(30 821)	(49 563)
Wpływy netto z tytułu rozliczenia transakcji zamiany stóp procentowych		3 599	12 087
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(181 008)	(225 081)
Zwiększenie/(Zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(110)	(220 502)
(Dodatnie)/Ujemne różnice kursowe netto		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	12	73 272	328 545
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	12	73 162	108 043
- o ograniczonej możliwości dysponowania	12	-	101

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 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 2024 roku	28 940	548 263	9 647	4 110	445 355	1 036 315
Zysk netto za okres	-	-	-	-	292 432	292 432
Inne całkowite dochody	-	-	-	(4 110)	-	(4 110)
Całkowity dochód za okres	-	-	-	(4 110)	292 432	288 322
Dywidendy	-	-	-	-	-	-
Na dzień 30 czerwca 2024 roku	28 940	548 263	9 647	-	737 787	1 324 637

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

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki ROBYG S.A. („Spółka”) dotyczy okresu 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 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 2024 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 14 sierpnia 2024 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 14 sierpnia 2024 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 2023 roku, zatwierdzonym do publikacji w dniu 20 marca 2024 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 2023 roku, z wyjątkiem poniższych zmian MSSF przyjętych w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym od dnia 1 stycznia 2024 roku.

4.1.1 Nowe i zmienione standardy i interpretacje

Poniższe standardy i zmiany do standardów mają zastosowanie od dnia 1 stycznia 2024 roku:

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych, Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 Instrumenty finansowe, Zmiany do MSSF 16 Leasing.

Zastosowanie powyższych zmian i ulepszeń nie miało istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 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 MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe oraz MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych - sprzedaż lub przekazanie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami Stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami - zatwierdzenie zmian odroczone na czas nieokreślony;
- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: brak wymienialności - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe i MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia informacji - klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później;
- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 19 Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 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 2024 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 2024 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 2024 roku.

8. PRZYCHODY I KOSZTY

8.1. Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	51 433	51 779
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy (jednostki zależne)	272 400	207 197
Przychody z tytułu amortyzacji wyceny gwarancji finansowych	363	245
Zysk ze sprzedaży wierzytelności	-	5 119
Przychody od jednostek powiązanych	324 196	264 340
Zysk z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto)	2 505	-
Zyski z tytułu różnic kursowych	13	73
Zysk ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych	-	11 107
Pozostałe przychody	1 833	481
Przychody od jednostek niepowiązanych	4 351	11 661
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej ogółem	328 547	276 001

8.2. Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej

	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)
Odsetki i prowizje od obligacji oraz kredytów bankowych	(13 006)	(19 317)
Odsetki od pożyczek otrzymanych	(14 806)	(12 629)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(79)	(90)
Koszt odsetek	(27 891)	(32 036)
Koszt własny świadczenia usług aranżacji finansowania	(610)	(354)
Straty z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych	-	(5 489)
Pozostałe	(2)	(8)
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej ogółem	(28 503)	(37 887)

9. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

9.1. Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 30 czerwca 2024 roku, łączna wartość gwarancji udzielonych przez Spółkę na rzecz banków (w związku z udzielonymi kredytami bankowymi) oraz związanych z umowami leasingu wyniosła 170 058 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 2024 roku zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej	24 310	15.10.2021	30.06.2024
ROBYG S.A.	Miasto Poznań	Budowa infrastruktury publicznej	7 020	15.10.2021	30.09.2028
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 S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	16.10.2023	01.07.2024
ROBYG S.A.	DOM Development S.A.	Gwarancja bankowa	8 058	11.04.2024	30.06.2025
Razem			41 935		

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 2024 roku wyniosły 363 tys. PLN, a za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku wyniosły 245 tys. PLN.

9.2. Otrzymane gwarancje

Na dzień 30 czerwca 2024 roku, w celu zabezpieczenia otrzymanych kredytów bankowych, Spółka otrzymała gwarancje od podmiotów zależnych na łączną kwotę 450 000 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 2024 roku (niezbadane)	6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (niezbadane)
Zysk netto	292 432	229 656
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)	1,01	0,79

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku oraz 30 czerwca 2023 roku nie było żadnych instrumentów rozładniających.

11. AKTYWA FINANSOWE

	30 czerwca 2024 roku (niezbadane)	31 grudnia 2023 roku
Pożyczki udzielone (1)	1 100 341	1 203 567
Udziały/akcje w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach (2)	529 465	529 464
Należności z tytułu wynagrodzenia za udzielone gwarancje	512	205
Pozostałe	323	323
Razem aktywa finansowe	1 630 641	1 733 559
- krótkoterminowe	146 859	191 807
- długoterminowe	1 483 782	1 541 752

(1) Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym:

	30 czerwca 2024 roku	30 czerwca 2024 roku	30 czerwca 2024 roku	30 czerwca 2023 roku	30 czerwca 2023 roku	30 czerwca 2023 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	1 203 567	-	1 203 567	979 308	-	979 308
Nowe pożyczki udzielone, w tym:						
- gotówkowe	75 019	-	75 019	248 623	-	248 623
- bezgotówkowe	-	-	-	67 239	-	67 239
Splata kapitału pożyczek, w tym:						
- gotówkowe	(203 839)	-	(203 839)	(197 855)	-	(197 855)
- bezgotówkowe	-	-	-	(49 188)	-	(49 188)
Odsetki otrzymane z tytułu udzielonych pożyczek, w tym:						
- gotówkowe	(25 839)	-	(25 839)	(10 088)	-	(10 088)
- bezgotówkowe	-	-	-	(14 545)	-	(14 545)
Naliczone odsetki	51 433	-	51 433	51 779	-	51 779
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych z wyceny pożyczek w walutach obcych	-	-	-	-	-	-
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	1 100 341	-	1 100 341	1 075 273	-	1 075 273

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

	2024 (niezbadane)	2023 (niezbadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	529 464	529 731
Nabycie oraz utworzenie nowych spółek	1	451
Sprzedż udziałów w jednostkach zależnych	-	(834)
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	529 465	529 348

Na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 30 czerwca 2023 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

	30 czerwca 2024 roku (niezbadane)	31 grudnia 2023 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	447	445
Lokaty krótkoterminowe	72 715	72 750
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (środki pieniężne na rachunkach bankowych VAT)	-	77
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	73 162	73 272

13. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	30 czerwca 2024 roku (niezbadane)	31 grudnia 2023 roku
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych	283	666
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 15)	80	1 504
Należności budżetowe (z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego)	8	35
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych (z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy) (szczegóły w Nocie 15)	272 400	26 515
Pozostałe należności	113	237
Należności ogółem, netto	272 884	28 957
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	-	-
Należności ogółem, brutto	272 884	28 957

14. OPROCENTOWANE POŻYCZKI, KREDYTY, ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU, OBLIGACJE I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

30 czerwca 2024 (niezbadane)	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i pozostałych zobowiązań finansowych	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)	206	273	479
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)	263	1 435	1 698
Gwarancje finansowe	383	7	390
Kredyty bankowe	-	58 306	58 306
Obligacje	23 200	238 085	261 285
Pożyczki od podmiotów powiązanych	315 003	-	315 003
	339 055	298 106	637 161

31 grudnia 2023	Bieżąca część oprocentowanych pożyczek, kredytów, obligacji i pozostałych zobowiązań finansowych	Długoterminowe oprocentowane pożyczki, kredyty, obligacje oraz pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)	165	300	465
Zobowiązania z tytułu leasingu (powierzchnia biurowa)	231	1 420	1 651
Gwarancje finansowe	75	-	75
Kredyty bankowe	-	-	-
Obligacje	101 619	260 718	362 337
Pożyczki od podmiotów powiązanych	424 697	-	424 697
	526 787	262 438	789 225

15. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Transakcje z podmiotami powiązаныmi Spółki w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek
Jednostki zależne	317 061 (1)	634	14 806
Wspólne przedsięwzięcia	7 209	-	-
Razem	324 270	634	14 806

(1) Przychody z tytułu refaktur zostały skompensowane z kosztami tych refaktur w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym w kwocie 74 tys. PLN.

Salda z podmiotami powiązаныmi Spółki w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i aktywa finansowe	Otrzymane pożyczki	Pożyczki udzielone
Jednostki zależne	-	2 303	315 003	948 709
Wspólne przedsięwzięcia	-	-	-	151 632
Razem	2 303	272 803	315 003	1 100 341

(2) W ramach pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” 272 400 tys. PLN dotyczy dywidend, które zostały zadeklarowane na rzecz ROBYG SA, ale niewypłacone na dzień 30 czerwca 2024 roku. Należności z tytułu dostaw i usług wynoszą 80 tys. PLN, a depozyty prezentowane jako krótkoterminowe aktywa finansowe wynoszą 323 tys. PLN.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi Spółki w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku:

Podmiot powiązany	Przychody	Zakupy	Odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek i wyemitowanych weksli
Akcjonariusze	128 (1)	-	-
Jednostki zależne	263 284	425	12 629
Wspólne przedsięwzięcia	811	-	-
Razem	264 223	425	12 629

(1) Przychody z tytułu refaktur zostały skompensowane z kosztami tych refaktur w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym (dotyczy TAG Immobilien AG w kwocie 128 tys. PLN).

Salda z podmiotami powiązаныmi Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Podmiot powiązany	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i aktywa finansowe	Otrzymane pożyczki	Pożyczki udzielone
Akcjonariusze	-	397 (2)(3)	-	-
Jednostki zależne	78	27 945 (3)	424 697	1 050 293
Wspólne przedsięwzięcia	-	-	-	153 274
Razem	78	28 342	424 697	1 203 567

(2) Dotyczy TAG Immobilien AG.

(3) W ramach pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” 26 515 tys. PLN dotyczyło zaliczek na poczet dywidend oraz dywidend zadeklarowanych na rzecz ROBYG SA, ale niewypłaconych na dzień 31 grudnia 2023 roku. Należności z tytułu dostaw i usług wynoszą 1 504 tys. PLN, a depozyty prezentowane jako krótkoterminowe aktywa finansowe wynoszą 323 tys. PLN.

Szczegółowe informacje dotyczące zmian w należnościach z tytułu pożyczek udzielonych na rzecz podmiotów powiązanych w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku zostały przedstawione w Nocie 11 do niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

16. ISTOTNE ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia, które powinny być ujęte w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, 14 sierpnia 2024 roku

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

Artur Ceglarski

Wiceprezes Zarządu

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu