

GRUPA ROBYG S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH DNIA 30 WRZEŚNIA 2010 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU**

GRUPA ROBYG S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
(w tysiącach PLN)

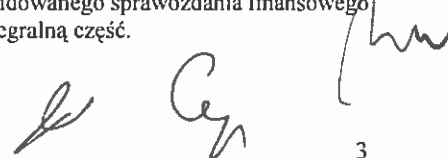
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	5
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	9
1. Informacje ogólne	9
1.1. Informacje dotyczące Spółki	9
1.2. Skład Grupy	9
2. Skład Zarządu ROBYG S.A.	11
3. Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
4. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
5. Istotne zasady rachunkowości	12
6. Zmiany w polityce rachunkowości wynikające ze zmian obowiązujących standardów i interpretacji lub wprowadzenia nowych standardów i interpretacji	12
6.1. Zmiany obowiązujących standardów i interpretacji i nowe standardy oraz interpretacje	12
6.2. Nowe standardy i interpretacje, które jeszcze nie weszły w życie	14
7. Sezonowość działalności	15
8. Informacje dotyczące segmentów działalności	15
9. Przychody i koszty	17
9.1. Przychody ze sprzedaży	17
9.2. Koszt własny sprzedaży	17
9.3. Pozostałe przychody	18
9.4. Przychody finansowe	19
9.5. Koszty finansowe	19
10. Podatek dochodowy	19
10.1. Obciążenie podatkowe	19
10.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	20
10.3. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20
11. Rzeczowe aktywa trwałe	20
12. Zysk przypadający na jedną akcję	21
13. Grunty przeznaczone pod zabudowę oraz zapasy	21
13.1. Grunty przeznaczone pod zabudowę	21
13.2. Zapasy	21
14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22
15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	22
16. Oprocentowane kredyty i pożyczki	22
16.1. Zmiany w umowach kredytowych, które miały miejsce w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2010 roku	22
16.2. Spłaty i zaciągnięcia kredytów bankowych dokonane przez Grupę w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2010 roku	24
16.3. Zmiany w pożyczkach otrzymanych przez Grupę, które miały miejsce w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2010 roku	25
17. Nabycie jednostek zależnych	28
18. Zobowiązania inwestycyjne i warunkowe	28
18.1. Zobowiązania inwestycyjne	28
19. Podmioty powiązane	29
20. zmiany w kapitale zakładowym	33
21. Istotne zdarzenia związane z Grupą, mające miejsce w trzecim kwartale	33
22. Zdarzenia po dniu bilansowym	34
22.1. Pierwsza publiczna oferta akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie	34
22.2. Emisja obligacji	34
22.3. Nowe pożyczki otrzymane i spłaty pożyczek dokonane przez Grupę	35
22.4. Pozostałe wydarzenia	36

GRUPA ROBYG S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
 (w tysiącach PLN)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
 za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku

		<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2010 roku (niezbadane)</i>	<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2009 roku (niezbadane)</i>
	Nota				
Przychody ze sprzedaży	9.1	191 763	50 695	80 648	21 583
Koszt własny sprzedaży	9.2	(148 739)	(38 916)	(67 559)	(17 252)
Zysk brutto ze sprzedaży		43 024	11 779	13 089	4 331
Pozostałe przychody	9.3	1 880	168	5 851	184
Koszty sprzedaży		(4 349)	(1 802)	(4 034)	(1 465)
Koszty ogólnego zarządu		(6 610)	(2 051)	(6 722)	(2 416)
Pozostałe koszty		(309)	(80)	(156)	(25)
Przychody finansowe	9.4	5 924	1 735	8 543	4 743
Koszty finansowe	9.5	(5 133)	(1 999)	(9 056)	(1 734)
Zysk brutto		34 427	7 750	7 515	3 618
Podatek dochodowy	10	(9 545)	(2 295)	(1 616)	(1 142)
Zysk netto		24 882	5 455	5 899	2 476
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowity dochód netto		24 882	5 455	5 899	2 476
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		22 169	4 623	6 408	2 180
Akcjonariuszom niekontrolującym		2 713	832	(509)	296
		24 882	5 455	5 899	2 476
Zysk na jedną akcję (w PLN):	12				
podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,11	0,02	0,03	0,01
rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,11	0,02	0,03	0,01

Wybrane dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
 załączane na stronach od 9 do 36 stanowią jego integralną część.



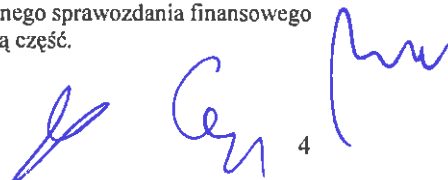
GRUPA ROBYG S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
 (w tysiącach PLN)

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI
 FINANSOWEJ**

na dzień 30 września 2010 roku

	Nota	30 września 2010 roku (niezbadane)	31 grudnia 2009 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	11	6 299	1 378
Nieruchomości inwestycyjne		91 027	90 672
Wartość firmy		21 488	21 488
Inne wartości niematerialne		369	429
Aktywa finansowe	16 2	-	7 300
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 108	6 204
Grunty przeznaczone pod zabudowę	13 1	231 384	212 349
		357 675	339 820
Aktywa obrotowe			
Zapasy	13 2	516 144	630 989
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		8 865	12 242
Należności z tytułu podatku dochodowego		73	520
Rozliczenia międzyokresowe		5 189	1 756
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	54 121	69 239
		584 392	714 746
SUMA AKTYWÓW		942 067	1 054 566
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)			
Kapitał zakładowy		21 839	19 839
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		237 419	199 419
Zyski zatrzymane		60 301	38 132
		319 559	257 390
Akcjonariusze niekontrolujący		140 667	40 050
Kapitał własny razem		460 226	297 440
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty i pożyczki	16	352 958	506 108
Pozostałe zobowiązania		2 196	3 555
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 3	15 678	11 624
		370 832	521 287
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		25 129	26 868
Oprocentowane kredyty i pożyczki	16	10 404	108 180
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 336	279
Rozliczenia międzyokresowe		3 894	4 284
Zaliczki otrzymane od klientów		59 630	86 543
Rezerwy		10 616	9 685
		111 009	235 839
Zobowiązania razem		481 841	757 126
SUMA PASYWÓW		942 067	1 054 566

Wybrane dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 9 do 36 stanowią jego integralną część.



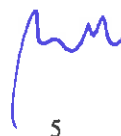
GRUPA ROBYG S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
 (w tysiącach PLN)

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW
 PIENIĘŻNYCH**

za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku

	Noty	9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2010 roku (niezbadane)	9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku (niezbadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2009 roku (niezbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
Zysk brutto		34 427	7 750	7 515	3 618
Korekty o pozycje:					
Amortyzacja		443	42	531	182
Zysk z rozliczenia zobowiązań wynikających z zakupu udziałów w ROBYG Zarządanie Sp. z o.o.	9.3	-	-	(4 344)	-
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	9.3	(355)	-	(672)	-
Zmiana stanu należności		3 399	(2 993)	6 883	901
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		106 824	24 002	932	(16 465)
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(1 383)	3 112	2 276	771
Przychody z tytułu odsetek		(4 172)	(30)	(1 227)	(7)
Koszty z tytułu odsetek		4 419	1 762	7 441	1 629
(Zysk)/strata netto z tytułu różnic kursowych		(800)	(1 531)	(5 873)	(4 152)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów		(30 648)	4 912	(5 106)	15 147
Zmiana stanu rezerw		931	301	715	224
Podatek dochodowy zapłacony		(4 847)	(3 703)	(1 913)	(769)
Pozostałe		(77)	(14)	1 056	(255)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		108 161	33 610	8 214	824
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(675)	(619)	(294)	(186)
Nabycie jednostek zależnych z uwzględnieniem przejętych środków pieniężnych	17	2	(58)	-	-
Zapłata zobowiązań z tytułu nabycia udziałów w spółce zależnej		-	-	(9 550)	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(673)	(677)	(9 844)	(186)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(122)	(36)	(188)	(57)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		50 259	23 770	98 215	35 853
Splata kredytów i pożyczek		(149 164)	(22 910)	(71 994)	(33 692)
Zapłacone prowizje bankowe		(636)	(66)	-	-
Dywidendy zapłacone akcjonariuszom niekontrolującym		(750)	(750)	-	-
Zapłata zobowiązań z tytułu nabycia udziałów akcjonariuszy niekontrolujących		-	-	(164)	(164)
Odsetki zapłacone		(22 193)	(12 840)	(22 182)	(11 172)
Zapłata depozytu bankowego		-	-	(342)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(122 606)	(12 832)	3 345	(9 232)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(15 118)	20 101	1 715	(8 594)
Różnice kursowe netto		-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	14	63 526	28 307	51 627	61 936
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:	14	48 408	48 408	53 342	53 342
o ograniczonej możliwości dysponowania	14	9 920	9 920	11 143	11 143

Wybrane dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 36 stanowią jego integralną część.

  
5

GRUPA ROBYG S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
(w tysiącach PLN)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku (niezbędne)

Nota	Kapitał zakładowy	Niezarejestrowany kapitał zakładowy	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
			Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem		
Na dzień 1 stycznia 2010 roku	19 839	-	199 419	38 132	257 390	40 050	297 440
Zysk za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku	-	-	-	22 169	22 169	2 713	24 882
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód netto	-	-	-	22 169	22 169	2 713	24 882
Zwiększenie niezarejestrowanego kapitału zakładowego na dzień 30 czerwca 2010 roku (*)	-	40 000	-	-	40 000	-	40 000
Rejestracja zwiększenia kapitału zakładowego(*)	2 000	(40 000)	38 000	-	-	-	-
Dywidenda wypłacona akcjonariuszom niekontrolującym	-	-	-	-	-	(750)	(750)
Reklasyfikacja pożyczek na kapitał własny	-	-	-	-	-	98 654	98 654
Na dzień 30 września 2010 roku	21 839	-	237 419	60 301	319 559	140 667	460 226

(*) Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy w dniu 1 lipca 2010 roku.

Wybrane dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 9 do 36 stanowią jego integralną część.

GRUPA ROBYG S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
(w tysiącach PLN)

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
za 3 miesiące zakończone 30 września 2010 roku (niezbadane)**

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Niezarejestrowany kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem		
Na dzień 1 lipca 2010 roku	19 839	40 000	199 419	55 678	314 936	140 585	455 521
Zysk za 3 miesiące zakończone 30 września 2010 roku	-	-	-	4 623	4 623	832	5 455
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód netto	-	-	-	4 623	4 623	832	5 455
Zwiększenie niezarejestrowanego kapitału zakładowego na dzień 30 czerwca 2010 roku (*)	-	-	-	-	-	-	-
Rejestracja zwiększenia kapitału zakładowego(*)	2 000	(40 000)	38 000	-	-	-	-
Dywidenda wypłacona akcjonariuszom niekontrolującym	-	-	-	-	-	(750)	(750)
Na dzień 30 września 2010 roku	21 839	-	237 419	60 301	319 559	140 667	460 226

(*) Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy w dniu 1 lipca 2010 roku.

Wybrane dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 9 do 36 stanowią jego integralną część.

GRUPA ROBYG S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
(w tysiącach PLN)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku (niezbadane)

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane				
Na dzień 1 stycznia 2009 roku	19 839	199 419	31 856	251 114	40 314		291 428
Zysk/(Strata) za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku	-	-	6 408	6 408	(509)		5 899
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-		-
Całkowity dochód netto	-	-	6 408	6 408	(509)		5 899
Na dzień 30 września 2009 roku	19 839	199 419	38 264	257 522	39 805		297 327

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za 3 miesiące zakończone 30 września 2009 roku (niezbadane)

Nota	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Razem	Akcjonariusze niekontrolujący	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane				
Na dzień 1 lipca 2009 roku	19 839	199 419	36 084	255 342	39 509	294 851	
Zysk za 3 miesiące zakończone 30 września 2009 roku	-	-	2 180	2 180	296	2 476	
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	
Całkowity dochód netto	-	-	2 180	2 180	296	2 476	
Na dzień 30 września 2009 roku	19 839	199 419	38 264	257 522	39 805	297 327	

Wybrane dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 9 do 36 stanowią jego integralną część.

WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Informacje dotyczące Spółki

Grupę Kapitałową ROBYG S.A. („Grupa”) tworzy ROBYG Development Sp. z o.o., ROBYG S.A. („Spółka”) i jej spółki zależne („Spółki Zależne”) wymienione w Nocie 1.2 poniżej.

Grupa powstała w kwietniu 2008 roku w wyniku reorganizacji obejmującej wniesienie aportem kilku podmiotów do spółki ROBYG S.A., jak również poprzez nabycie lub utworzenie niektórych podmiotów przez ROBYG S.A. Szczegółowe informacje dotyczące tego procesu zostały opisane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ROBYG S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku.

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

- ROBYG S.A. ma siedzibę w Polsce, w Warszawie (01-793), przy ul. Rydygiera 15 (siedzibę we wspomnianym miejscu Spółka ma począwszy od 1 listopada 2010 roku, do 31 października 2010 roku siedziba Spółki mieściła się w Warszawie (00-052), przy ul. Świętokrzyskiej 18).
- ROBYG S.A. została założona na podstawie statutu z dnia 14 marca 2007 roku.
- ROBYG S.A. została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398.
- ROBYG S.A. nadano numer statystyczny REGON 140900353.

1.2. Skład Grupy

Szczegółowe informacje na temat podmiotów wchodzących w skład Grupy na dzień 30 września 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa spółki	Siedziba (****)	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 30 września 2010 roku	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2009 roku
ROBYG S.A.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa i finansowa.	n/a	n/a
ROBYG Development Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
MZM Properties Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa i finansowa	100,00 %	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu	100,00 % (*)	100,00 % (*)
ROBYG Morena Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu	100,00 %	100,00 %

GRUPA ROBYG S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
 (w tysiącach PLN)

Nazwa spółki	Siedziba (****)	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 30 września 2010 roku	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2009 roku
Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (**)	100,00 % (**)
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	75,00 %	75,00 %
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	85,00 %	85,00 %
Jagodno Estates Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Buforowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (***)	n/a
ROBYG Wrocław I Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Wrocław II Sp. z o.o.)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Organizowanie procesu sprzedaży mieszkań zbudowanych przez spółki Grupy.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność budowlana	100,00 %	100,00 %

(*) udział pośredni poprzez MZM Properties Sp. z o.o.;

(**) udział pośredni poprzez ROBYG Morena Sp. z o.o.;

(***) udział pośredni poprzez Jagodno Estates Sp. z o.o.;

(****) siedziba wymienionych w powyższej tabeli jednostek do dnia 31 października 2010 roku mieściła się przy ul. Świętokrzyskiej 18 w Warszawie (00-052) i została przeniesiona na ul. Rydygiera 15 w Warszawie (01-793) począwszy od 1 listopada 2010 roku

Na dzień 30 września 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku udział w liczbie głosów posiadanych przez Grupę w spółkach zależnych odpowiada jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

W dniu 30 czerwca 2010 roku Jagodno Estates Sp. z o.o. przejęła kontrolę nad Buforowa Sp. z o.o. Szczegóły dotyczące tej transakcji zostały przedstawione w Nocie 17 do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ROBYG Development Sp. z o.o., ROBYG Park Sp. z o.o., ROBYG Morena Sp. z o.o., Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji, ROBYG City Apartments Sp. z o.o., ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., ROBYG Wilanów II Sp. z o.o., Jagodno Estates Sp. z o.o., Buforowa Sp. z o.o., ROBYG Wrocław I Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. są wszystkie spółkami celowymi („SPV”), zawiązanymi w celu realizacji projektów deweloperskich w Polsce. Każda SPV została utworzona na potrzeby realizacji odrębnego projektu deweloperskiego.

MZM Properties Sp. z o.o. jest spółką holdingową, posiadającą 100% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Park Sp. z o.o.

ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. jest spółką świadczącą usługi zarządzania projektami oraz inne usługi pomocnicze na rzecz SPV tworzących Grupę ROBYG S.A. oraz innych podmiotów.

ROBYG Construction Sp. z o.o. jest spółką świadczącą usługi budowlane na rzecz SPV tworzących Grupę ROBYG S.A.

ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: ROBYG Wrocław II Sp. z o.o.) jest spółką organizującą proces sprzedaży mieszkań budowanych przez spółki Grupy.

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

2. SKŁAD ZARZĄDU ROBYG S.A.

Na dzień 30 września 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku w skład Zarządu Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

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

3. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 12 listopada 2010 roku.

4. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską i mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej (Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” [MSR 34]). Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz charakter prowadzonej przez Grupę działalności, nie ma różnic między standardami MSSF stosowanymi przez Grupę, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

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

Jednostki wchodzące w skład Grupy prowadzą księgi rachunkowe zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku („Ustawa o Rachunkowości”) wraz z późniejszymi zmianami i przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie tej Ustawy (łącznie: „Polskie Standardy Rachunkowości”). Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera szereg korekt nie ujętych w księgach rachunkowych jednostek Grupy, dokonanych w celu zapewnienia zgodności danych finansowych tych jednostek z MSSF.

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

Przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczane w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarządowi ROBYG S.A. nie są znane żadne fakty ani okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy, z wyjątkiem spółki Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji. Spółka Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji jest w stanie likwidacji w celu uproszczenia struktury Grupy. Spółka ta nie prowadzi działalności operacyjnej, a jej aktywa po zakończeniu procesu likwidacji zostaną przejęte przez spółkę ROBYG Morena Sp. z o.o.

5. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami rachunkowości opisanymi w ostatnim pełnym sprawozdaniu finansowym Grupy sporządzonym zgodnie z MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku, z wyjątkiem nowych lub zmienionych standardów MSSF oraz interpretacji KIMSF opisanych w Nocie nr 6 do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

6. ZMIANY W POLITYCE RACHUNKOWOŚCI WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN OBOWIĄZUJĄCYCH STANDARDÓW I INTERPRETACJI LUB WPROWADZENIA NOWYCH STANDARDÓW I INTERPRETACJI

6.1. Zmiany obowiązujących standardów i interpretacji i nowe standardy oraz interpretacje

W bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa przyjęła następujące nowe i zmienione regulacje MSSF i interpretacje KIMSF:

- MSSF 3 Połączenia jednostek (znowelizowany w styczniu 2008 roku) i zmiany w standardzie MSR 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe (zmieniony w styczniu 2008 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później.

Grupa stosuje wspomniane wyżej znowelizowane standardy od 1 stycznia 2010 roku. Znowelizowany

standard MSSF 3 wprowadza istotne zmiany w rachunkowości połączeń jednostek gospodarczych mających miejsce po tym terminie. Zmiany dotyczą wyceny udziałów niesprawujących kontroli, sposobu ujęcia kosztów transakcyjnych, początkowego ujęcia i późniejszej wyceny wynagrodzenia warunkowego i połączeń jednostek gospodarczych realizowanych kilkietapowo. Zmiany te będą miały wpływ na kwotę rozpoznanej wartości firmy, wyniki rozpoznane w okresie, w którym ma miejsce nabycie, oraz wyniki ujęte w przyszłych okresach sprawozdawczych.

Zgodnie ze zmienionym MSR 27 zmiana procentu posiadanych udziałów w spółce zależnej (przebiegająca bez utraty kontroli) jest uznawana za transakcję pomiędzy właścicielami pełniącymi funkcje właścicielskie. Z tego względu taka transakcja nie stanowi tytułu do rozpoznania wartości firmy, ani też nie daje tytułu do rozpoznania żadnych przychodów i kosztów. Ponadto w świetle zmienionego standardu zmienia się sposób księgowania strat poniesionych przez spółkę zależną, jak również postępowanie w przypadku utraty kontroli nad spółką zależną.

Zmiany w MSSF 3 (znowelizowany) i MSR 27 (zmieniony) będą miały wpływ na nabycia dokonywane w przyszłości oraz na rachunkowe ujęcie utraty kontroli nad spółkami zależnymi i transakcji z akcjonariuszami niekontrolującymi. Zmiany w polityce rachunkowości zostały wprowadzone prospektywnie i nie miały one wpływu na kalkulację zysku przypadającego na akcję.

- Zmiany do MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena: Spełniające kryteria pozycje zabezpieczane (zmiany opublikowane w lipcu 2008) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później. Zmiana ta nie miała wpływu na sytuację finansową ani wyniki Grupy.
- MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy (zmieniony w listopadzie 2008 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 lipca 2009 roku lub później.

Zmiana tego standardu nie miała wpływu na sytuację finansową ani wyniki Grupy.

- Interpretacja KIMSF 17 Przekazanie aktywów niegotówkowych właścicielom mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później.

Interpretacja ta zawiera wytyczne dotyczące ujęcia transakcji, w których podmiot dokonuje przekazania aktywów niepieniężnych do udziałowców w formie podziału zysków zatrzymanych lub wypłaty dywidendy. Interpretacja nie miała wpływu na sytuację finansową ani wyniki Grupy.

- Zmiany do MSSF 2 Płatności w formie akcji: grupowe transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych (zmieniony w czerwcu 2009 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 roku lub później.

Standard został zmieniony w celu wyjaśnienia zasad ujęcia grupowych transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych. Zmiana ta zastępuje interpretacje KIMSF 8 i KIMSF 11. Przyjęcie zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki Grupy.

- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w kwietniu 2009 roku) – część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 roku lub później.

W kwietniu 2009 roku Zarząd wydał drugi zbiór poprawek do standardów, głównie w celu usunięcia niezgodności oraz poprawienia jasności i spójności standardów. Przyjęcie poniższych poprawek spowodowało zmiany w polityce rachunkowości, nie miało natomiast wpływu na sytuację finansową ani na wyniki Grupy.

- MSSF 8 Segmenty operacyjne: w standardzie wyjaśniono, że aktywa i pasywa segmentów należy prezentować wyłącznie w przypadkach, gdy podlegają one analizie przez kluczowego decydenta jednostki (*ang. chief operating decision maker*). W wyniku zastosowania niniejszej

zmiany Grupa zrezygnowała z ujawniania w Nocie 8 informacji dotyczących aktywów w podziale na poszczególne segmenty.

- MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: w standardzie stwierdzono, że jedynie wydatki, których poniesienie skutkuje rozpoznaniem aktywa, mogą zostać uznane za przepływ pieniężny z tytułu działalności inwestycyjnej.
- MSR 36 Utrata wartości aktywów: Zmiana pozwoliła wyjaśnić, że najwyższym poziomem, na którym można dokonywać alokacji wartości firmy uzyskanej w wyniku połączenia jednostek, jest segment operacyjny, zgodnie z definicją zawartą w MSSF 8, przed agregacją na potrzeby sprawozdawcze. Zmiana nie ma wpływu na Grupę, ponieważ roczny test na utratę wartości przeprowadzany jest przed agregacją.

Pozostałe zmiany wynikające z przeglądu MSSF do wymienionych poniżej standardów nie miały żadnego wpływu na politykę rachunkowości, sytuację finansową ani wyniki Grupy:

- MSSF 2 Płatności w formie akcji
- MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana
- MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych
- MSR 17 Leasing
- MSR 38 Wartości niematerialne
- MSR 39 Instrumenty finansowe – ujmowanie i wycena
- KIMSF 9 Ponowna ocena wbudowanych instrumentów pochodnych
- KIMSF 16 Zabezpieczenie udziałów w aktywach netto podmiotu zagranicznego

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

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

Poniższe standardy i interpretacje zostały opublikowane przez RMSR (Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości) lub KIMSF, lecz jeszcze nie weszły w życie:

- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: dodatkowe zwolnienia dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 roku lub później.
- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe – prezentacja - Klasyfikacja praw poboru – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 lutego 2010 roku lub później.
- MSR 24 Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych (znowelizowany w listopadzie 2009) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później.
- MSSF 9 Instrumenty finansowe - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.
- Zmiany do KIMSF 14 MSR 19 – Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później.
- KIMSF 19 Konwersja zobowiązań finansowych na instrumenty kapitałowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających 1 lipca 2010 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy – ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych

wymaganych przez MSSF 7 dla podmiotów stosujących MSSF po raz pierwszy – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później.

- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2010 roku) – jeżeli nie zaznaczono inaczej, zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2011 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: Ujawnienia (opublikowane 7 października 2010 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Zarząd bada wpływ wprowadzenia powyższych nowych standardów, zmian istniejących standardów i interpretacji na zasady rachunkowości stosowane przez Grupę. W szczególności, Zarząd rozważa wpływ zastosowania *KIMSF 19 Konwersja zobowiązań finansowych na instrumenty kapitałowe* na wartość pożyczek, które zostały zreklasifikowane na kapitał własny, jak opisano w Nocie 16.3 do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

7. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego i w związku z tym przedstawiane wyniki finansowe Grupy nie wykazują znaczących wahań w poszczególnych okresach sprawozdawczych.

8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Ponieważ działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega na budowie i sprzedaży mieszkań, ale skoncentrowana jest w różnych miastach w obrębie Polski (Warszawa, Gdańsk oraz Wrocław), dla celów sprawozdawczości segmenty operacyjne są wyodrębniane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu. Segmenty operacyjne zostały określone jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty w ramach danej lokalizacji. Do działalności nieprzypisanej zaalokowano działalność pomocniczą w ramach Grupy – czyli działalność świadczoną przez spółkę zarządzającą projektami (ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.), spółkę holdingową (ROBYG S.A.), spółkę zajmującą się generalnym wykonawstwem (ROBYG Construction Sp. z o.o.) oraz spółkę organizującą proces sprzedaży mieszkań (ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.), z uwagi na fakt, iż usługi świadczone przez te spółki na rzecz podmiotów spoza Grupy nie są istotne.

Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- segment warszawski, do którego zaliczono spółki ROBYG Development Sp. z o.o., ROBYG Wilanów II Sp. z o.o., ROBYG City Apartments Sp. z o.o. oraz Grupę Kapitałową MZM Properties Sp. z o.o. (obejmującą spółki MZM Properties Sp. z o.o. oraz ROBYG Park Sp. z o.o.),
- segment gdański, do którego zaliczono spółki ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., Grupę Kapitałową ROBYG Morena Sp. z o.o. (obejmującą spółki ROBYG Morena Sp. z o.o. oraz Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji) oraz ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.,
- segment wrocławski, do którego zaliczono spółki Grupę Kapitałową Jagodno Estates Sp. z o.o. (obejmującą spółki Jagodno Estates Sp. z o.o. oraz Buforowa Sp. z o.o.) oraz ROBYG Wrocław I Sp. z o.o.

Grupa dokonuje oceny wyników segmentów operacyjnych na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz zysku brutto.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysku/(straty) brutto oraz pozostałe ujawnienia wymagane przez MSSF 8 „Segmenty operacyjne” dotyczące poszczególnych segmentów Grupy za 9 i za 3 miesiące zakończone 30 września 2010 roku oraz 30 września 2009 roku.

GRUPA ROBYG S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
(w tysiącach PLN)

9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku:

	Segmenty operacyjne			Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
	Warszawa	Gdańsk	Wrocław		
<i>Przychody</i>					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	191 209	-	-	554	191 763
Sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	-	-	39 358	39 358
Korekty konsolidacyjne	-	-	-	(39 358)	(39 358)
Przychody ze sprzedaży razem	191 209	-	-	554	191 763
Zysk/(Strata) brutto	40 294	2 335	(70)	(8 132)	34 427

3 miesiące zakończone 30 września 2010 roku:

	Segmenty operacyjne			Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
	Warszawa	Gdańsk	Wrocław		
<i>Przychody</i>					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	50 376	-	-	319	50 695
Sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	-	-	13 365	13 365
Korekty konsolidacyjne	-	-	-	(13 365)	(13 365)
Przychody ze sprzedaży razem	50 376	-	-	319	50 695
Zysk/(Strata) brutto	11 714	(1 149)	(31)	(2 784)	7 750

9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku:

	Segmenty operacyjne			Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
	Warszawa	Gdańsk	Wrocław		
<i>Przychody</i>					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	80 415	44	-	189	80 648
Sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	-	-	30 854	30 854
Korekty konsolidacyjne	-	-	-	(30 854)	(30 854)
Przychody ze sprzedaży razem	80 415	44	-	189	80 648
Zysk/(Strata) brutto	8 053	(3 403)	(105)	2 970	7 515

3 miesiące zakończone 30 września 2009 roku:

	Segmenty operacyjne			Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
	Warszawa	Gdańsk	Wrocław		
<i>Przychody</i>					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	21 471	11	-	101	21 583
Sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	-	-	19 509	30 854
Korekty konsolidacyjne	-	-	-	(19 509)	(30 854)
Przychody ze sprzedaży razem	21 471	11	-	101	21 583
Zysk/(Strata) brutto	5 575	(1 369)	(22)	(566)	3 618

GRUPA ROBYG S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
(w tysiącach PLN)

9. PRZYCHODY I KOSZTY

9.1. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży wykazane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w odniesieniu do poszczególnych projektów realizowanych przez Grupę przedstawiają się następująco:

	<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2010 roku (niezbadane)</i>	<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2009 roku (niezbadane)</i>
Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu "Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki" (realizowanego przez ROBYG Development Sp. z o.o.)	70 497	18 897	39 168	16 171
Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu "Szczęśliwy Dom" (realizowanego przez ROBYG Park Sp. z o.o.)	3 706	1 870	2 820	486
Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu "Osiedle Zdrowa" (realizowanego przez ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.)	4 577	1 140	38 193	4 633
Przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu "City Apartments" (realizowanego przez ROBYG City Apartments Sp. z o.o.)	112 429	28 469	-	-
Pozostałe przychody ze sprzedaży od jednostek powiązanych (szczegółowe informacje w Nocie 19)	214	131	132	44
Pozostałe przychody ze sprzedaży od jednostek niepowiązanych	340	188	335	249
Razem przychody ze sprzedaży	191 763	50 695	80 648	21 583

9.2. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży wykazany w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w odniesieniu do poszczególnych projektów realizowanych przez Grupę przedstawia się następująco:

	<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2010 roku (niezbadane)</i>	<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2009 roku (niezbadane)</i>
Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu "Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki" (realizowanego przez ROBYG Development Sp. z o.o.)	(49 685)	(13 057)	(28 657)	(12 285)
Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu "Szczęśliwy Dom" (realizowanego przez ROBYG Park Sp. z o.o.)	(2 566)	(1 283)	(877)	(378)
Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu "Osiedle Zdrowa" (realizowanego przez ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.)	(4 092)	(893)	(36 763)	(4 153)
Koszt własny sprzedaży mieszkań w ramach projektu „City Apartments” (realizowanego przez ROBYG City Apartments Sp. z o.o.)	(90 716)	(23 237)	-	-
Pozostałe koszty własne sprzedaży	(1 680)	(446)	(1 262)	(436)
Razem koszt własny sprzedaży	(148 739)	(38 916)	(67 559)	(17 252)

W koszcie własnym sprzedaży przedstawionym powyżej, dotyczącym okresu 9 miesięcy zakończonego 30 września 2010 roku, kwota 16 169 tys. PLN (z czego 733 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Osiedle

GRUPA ROBYG S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
(w tysiącach PLN)

Zdrowa” oraz 15 436 tys. PLN w odniesieniu do projektu „City Apartments”) dotyczy alokacji nadwyżki wartości godziwych wymienionych projektów nad ich wartościami księgowymi wykazanymi w ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. oraz w ROBYG City Apartments Sp. z o.o., które to nadwyżki zostały przypisane do wymienionych projektów w momencie wniesienia ich aportem do ROBYG S.A., czyli na dzień 22 kwietnia 2008 roku (za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku kwota dodatkowych kosztów z tytułu alokacji nadwyżki wartości godziwej projektu nad jego wartością księgową wyniosła 4 665 tys. PLN i odnosiła się w całości do projektu „Osiedle Zdrowa”). Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2010 roku, kwota dodatkowych kosztów z tytułu alokacji nadwyżki wartości godziwych projektów nad ich wartościami księgowymi wyniosła łącznie 4 120 tys. PLN (160 tys. PLN w odniesieniu do projektu „Osiedle Zdrowa” i 3 960 tys. PLN w odniesieniu do projektu „City Apartments”), natomiast za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2009 roku, koszty te wyniosły 733 tys. PLN i dotyczyły one wyłącznie projektu „Osiedle Zdrowa”.

9.3. Pozostałe przychody

	<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2010 roku (niezbadane)</i>	<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2009 roku (niezbadane)</i>
Rozwiązanie rezerwy na sprawy sądowe	109	-	375	-
Rozwiązanie rezerwy na użytkowanie wieczyste	1 078	53	-	-
Kary zapłacone przez klientów i podwykonawców	159	-	210	50
Zysk z rozliczenia zobowiązań wynikających z nabycia udziałów w ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o	-	-	4 344	-
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	355	-	672	-
Pozostałe	179	115	250	134
Razem pozostałe przychody	1 880	168	5 851	184

W drugim kwartale 2010 roku Grupa otrzymała wyrok Sądu Najwyższego, w którym Sąd ten stwierdził między innymi, że momentem, w którym Grupa ma prawo zastosować 1% stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste (zamiast stawki 3 %) jest moment, w którym Grupa otrzymała pozwolenie na budowę i rozpoczęła budowę danego etapu inwestycji (nie zaś, jak do tej pory interpretowała to Agencja Nieruchomości Rolnych, dopiero w chwili uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla ukończonego budynku wybudowanego w ramach danego etapu). W trzecim kwartale 2010 roku wyrok ten został potwierdzony przez Sąd Apelacyjny, który również był korzystny dla Grupy. Wyrok Sądu Apelacyjnego nie jest jeszcze prawomocny. Dlatego też Grupa przeprowadziła szczegółową analizę dotyczącą powyższych spraw oraz sytuacji prawnej poszczególnych posiadanych przez siebie działek. W oparciu o przeprowadzoną analizę oraz wyrok Sądu Najwyższego i Sądu Apelacyjnego, Grupa postanowiła częściowo rozwiązać rezerwę na opłaty za użytkowanie wieczyste. Rezerwa ta została rozwiązana tylko w odniesieniu do tych działek, dla których Agencja Nieruchomości Rolnych naliczała stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 3% pomimo, że w świetle przywołanych powyżej wyroków, powinna zastosować stawkę w wysokości 1%.

GRUPA ROBYG S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
(w tysiącach PLN)

9.4. Przychody finansowe

	<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2010 roku (niezbadane)</i>	<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2009 roku (niezbadane)</i>
Przychody z tytułu odsetek bankowych	594	136	1 182	275
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym (szczegółowe informacje zostały przedstawione w Nocie 19 do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego)	214	-	174	219
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych (szczegółowe informacje zostały przedstawione w Nocie 19 do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego)	3 873	-	-	-
Zyski z tytułu różnic kursowych	804	1 513	5 927	4 146
Pozostałe	439	86	1 260	103
Razem przychody finansowe	5 924	1 735	8 543	4 743

9.5. Koszty finansowe

	<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2010 roku (niezbadane)</i>	<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2009 roku (niezbadane)</i>
Odsetki od pożyczek bankowych	(3 216)	(810)	(3 803)	(716)
Koszty z tytułu odsetek od pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych (szczegółowe informacje zostały przedstawione w Nocie 19 do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego)	(1 157)	(1 157)	(3 722)	(813)
Odsetki od pożyczek udzielonych przez inne podmioty	(48)	(1)	(43)	(11)
Odsetki od innych zobowiązań	(189)	(104)	(220)	(63)
Koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	(21)	(6)	(29)	(12)
Prowizje bankowe	-	-	(467)	-
Pozostałe koszty finansowe	(502)	79	(772)	(119)
Razem koszty finansowe	(5 133)	(1 999)	(9 056)	(1 734)

10. PODATEK DOCHODOWY

10.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za 9 miesięcy i za 3 miesiące zakończone 30 września 2010 oraz za 9 miesięcy i za 3 miesiące zakończone 30 września 2009 roku przedstawiają się następująco:

	<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2010 roku (niezbadane)</i>	<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2009 roku (niezbadane)</i>
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów				
<u>Bieżący podatek dochodowy</u>				
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(6 351)	(4 350)	(3 350)	(908)
Korekty dotyczące podatku dochodowego z lat ubiegłych	4	-	(32)	-
<u>Odroczonego podatku dochodowego</u>				
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(3 198)	2 055	1 766	(234)
Obciążenie podatkowe wykazane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(9 545)	(2 295)	(1 616)	(1 142)

GRUPA ROBYG S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
(w tysiącach PLN)

10.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie obciążenia podatkowego od zysku brutto według ustawowej stawki podatkowej z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku oraz za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku przedstawia się następująco:

	<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2010 roku (niezbadane)</i>	<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2009 roku (niezbadane)</i>
Zysk brutto z działalności kontynuowanej	34 427	7 750	7 515	3 618
Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku 19%)	(6 541)	(1 473)	(1 428)	(687)
Efekt zmiany sposobu rozliczenia i kwoty zobowiązania wynikające z zakupu udziałów w ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	-	-	1 090	-
Inne różnice trwale wynikające z alokacji ceny nabycia	(3 072)	(783)	(886)	(139)
Pozostałe	68	(39)	(392)	(316)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 28% (za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku 22%)	(9 545)	(2 295)	(1 616)	(1 142)
Obciążenie podatkowe wykazane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(9 545)	(2 295)	(1 616)	(1 142)

10.3. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Saldo rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosło na dzień 30 września 2010 roku 15 678 tys. PLN, natomiast na dzień 31 grudnia 2009 roku 11 624 tys. PLN. Wzrost o 4 054 tys. PLN na dzień 30 września 2010 roku w porównaniu do wartości na dzień 31 grudnia 2009 roku wynikał głównie z różnego momentu uznania przychodów dla celów księgowych i podatkowych.

11. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Saldo rzeczowych aktywów trwałych wyniosło na dzień 30 września 2010 roku 6 299 tys. PLN, natomiast na dzień 31 grudnia 2009 roku 1 378 tys. PLN. Wzrost o 4 921 tys. PLN na dzień 30 września 2010 roku w porównaniu do wartości na dzień 31 grudnia 2009 roku wynikał głównie z faktu reklasyfikacji kosztów (wynoszących na dzień 30 września 2010 roku 4 629 tys. PLN) dotyczących gruntów, budowy oraz innych kosztów związanych z nowym biurem, które Grupa zamierza używać na własne potrzeby. Koszty związane z nowym biurem zostały przeniesione z pozycji wyrobów gotowych do rzeczowych aktywów trwałych.

12. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

	<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2010 roku (niezbadane)</i>	<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku (niezbadane)</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2009 roku (niezbadane)</i>
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję	22 169	4 623	6 408	2 180
Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	205 081 176	218 390 000	198 390 000	198 390 000
Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)	0,11	0,02	0,03	0,01
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)	0,11	0,02	0,03	0,01

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku oraz w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku nie wystąpiły żadne instrumenty rozładniające.

13. GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ ZAPASY

13.1. Grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych na dzień 30 września 2010 roku wynosiła 231 384 tys. PLN (na 31 grudnia 2009 roku: 212 349 tys. PLN) i odnosiła się do gruntów na których Grupa zamierza rozpocząć prace budowlane w okresie powyżej 2 lat od dnia bilansowego. Wzrost wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę zakwalifikowanych na dzień 30 września 2010 roku do aktywów trwałych, w porównaniu z ich wartością na koniec grudnia 2009 roku wynikał głównie ze zmiany szacunków Zarządu Grupy dotyczących momentu rozpoczęcia poszczególnych etapów projektów prowadzonych przez Grupę w Gdańsku. Powyższe zmiany dotyczące momentu rozpoczęcia etapów projektów wynikały głównie z weryfikacji możliwości sprzedażowych Grupy na rynku lokalnym.

13.2. Zapasy

	<i>30 września 2010 roku (niezbadane)</i>	<i>31 grudnia 2009 roku</i>
Produkcja w toku (mieszkania w trakcie budowy)	132 004	145 427
Grunty przeznaczone pod zabudowę	289 046	297 135
Zaliczki na poczet nabycia usług budowlanych	902	515
Wyroby gotowe	94 192	187 912
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu nabycia lub możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto	516 144	630 989

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku oraz 9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku Grupa nie utworzyła odpisów aktualizujących wartość zapasów ani nie dokonywała odwrócenia tego typu odpisów.

14. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

	30 września 2010 roku (niezbadane)	31 grudnia 2009 roku	30 września 2009 roku (niezbadane)
Środki pieniężne w banku i w kasie	9 131	8 073	4 012
Lokaty krótkoterminowe	29 156	32 087	38 187
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania – deweloperskie rachunki powiernicze	9 920	22 863	11 143
Środki pieniężne w drodze	201	503	-
Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	48 408	63 526	53 342
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania - kaucje bankowe stanowiące zabezpieczenie spłaty kredytów	5 713	5 713	6 350
Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	54 121	69 239	59 692

15. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

Dywidendy wypłacane są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki ROBYG S.A. sporządzone zgodnie z Ustawą o Rachunkowości. W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wypłacono ani nie zaproponowano wypłaty dywidendy.

16. OPROCENTOWANE KREDYTY I POŻYCZKI

16.1. Zmiany w umowach kredytowych, które miały miejsce w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2010 roku

ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.

W styczniu 2010 roku ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. otrzymała decyzję Komitetu Kredytowego Nordea Bank Polska S.A. z dnia 17 grudnia 2009 roku, w której Komitet zatwierdził m.in. następujące zmiany do umowy kredytowej zawartej przez tę spółkę celową z bankiem:

- przesunięcie terminu spłaty transzy I kredytu inwestycyjnego do 31 marca 2011 roku oraz terminu spłaty transzy II kredytu inwestycyjnego do 30 września 2011 roku,
- przyznanie spółce celowej transzy rewolwingowej w kwocie 25 000 tys. PLN,
- przesunięcie terminu spłaty transzy rewolwingowej kredytu, która zostanie przeznaczona na budowę etapu I i II projektu realizowanego przez tę spółkę celową.

ROBYG City Apartments Sp. z o.o.

W dniu 25 maja 2010 roku spółka ROBYG City Apartments Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej zawartej z bankiem Nordea Bank Polska S.A., który przewidywał następujące zmiany we wspomnianej umowie kredytowej:

- zatwierdzenie realizacji etapu II inwestycji,
- przesunięcie terminu spłaty transzy II kredytu inwestycyjnego do 31 marca 2012 roku,

GRUPA ROBYG S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
(w tysiącach PLN)

- przesunięcie terminu spłaty transzy rewolwingowej kredytu, która zostanie przeznaczona na budowę etapu II projektu realizowanego przez tę spółkę celową,
- marża dla transzy inwestycyjnej kredytu została podwyższona o 0,2 punktu procentowego, zaś marża dla transzy rewolwingowej została zrównana z marżą dla transzy inwestycyjnej,
- dotychczasowe poręczenie udzielone przez Nanette Real Estate Group N.V. do kwoty 30 000 tys. PLN w odniesieniu do transzy rewolwingowej kredytu przeznaczonej na finansowanie etapu I projektu realizowanego przez ROBYG City Apartments Sp. z o.o. zostało zakończone i zastąpione przez poręczenia udzielone przez ROBYG S.A.; ostateczne warunki i wysokość poręczeń udzielonych przez ROBYG S.A. na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania były więc następujące:
 - o 55 000 tys. PLN – całkowita wartość poręczenia udzielonego przez ROBYG S.A. jako zabezpieczenie w odniesieniu do transzy rewolwingowej kredytu
 - o 10 000 tys. PLN – całkowita wartość poręczenia udzielonego przez ROBYG S.A. jako zabezpieczenie w odniesieniu do transzy inwestycyjnej kredytu

ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.

W dniu 28 maja 2010 roku ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bankiem Millennium S.A., na mocy której ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. otrzymała kredyt w wysokości 26 000 tys. PLN przeznaczony na finansowanie/refinansowanie do 80% całkowitych kosztów inwestycji brutto (z VAT) związanych z realizacją I etapu projektu „Marina Tower” planowanego do realizacji przez tą spółkę celową. Kredyt ten jest kredytem odnawialnym i został udzielony do 31 marca 2013 roku. Jego oprocentowanie zostało ustalone w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. W związku z kredytem uzgodniono następujące zabezpieczenia jego spłaty:

- hipoteka kaucyjna do wysokości 200% kwoty kredytu ustanowiona na rzecz banku na nieruchomościach, na których ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. realizuje swoją inwestycję,
- cesja wierzytelności ze wszelkich polis ubezpieczeniowych dotyczących realizowanej inwestycji,
- przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali,
- cesja praw z kontraktu zawartego z generalnym wykonawcą,
- przewłaszczenie (pod warunkiem zawieszającym) wszelkich praw do dokumentacji budowy (architektoniczno-budowlanej),
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach spółki ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. (do czasu ustanowienia zastawu zwykłego),
- podporządkowanie otrzymanych od jednostek powiązanych pożyczek w wysokości 13 109 tys. PLN.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego kredyt ten nie został uruchomiony.

ROBYG Development Sp. z o.o.

Dnia 28 czerwca 2010 roku, spółka ROBYG Development Sp. z o.o. podpisała aneksy do umów kredytowych inwestycyjnych i rewolwingowych zawartych pomiędzy ROBYG Development Sp. z o.o. a Bankiem Millennium S.A. Główne zmiany wprowadzone przez te aneksy są związane z ustanowieniem warunków, na podstawie których ROBYG Development Sp. z o.o. będzie mogła wypłacić dywidendę w łącznej wysokości 20 000 tys. PLN z nadwyżki finansowej uzyskanej w etapie 6 i 9.

ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.

W dniu 28 czerwca 2010 roku spółka ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej zawartej między tą spółką a Bankiem Millennium S.A..

Główna zmiana wprowadzona przez aneks jest związana ze zmniejszeniem wartości kredytu o 15 000 tys. PLN. Zgodnie z aneksem, łączna dostępna wartość kredytu to 40 000 tys. PLN.

GRUPA ROBYG S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
(w tysiącach PLN)

Dodatkowo, bank wyraził zgodę, aby ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. wypłacił 15 000 tys. PLN, w formie:

- dywidendy w wysokości do 5 000 tys. PLN, w ciężar niniejszego kredytu,
- spłaty naliczonych odsetek od pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych w wysokości do 3 200 tys. PLN w ciężar niniejszego kredytu,
- spłaty kwoty głównej pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych w wysokości do 6 800 tys. PLN ze środków zebranych na rachunkach klientów etapu I i II inwestycji realizowanej przez ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.

ROBYG Morena Sp. z o.o.

W dniu 30 września 2010 roku spółka ROBYG Morena Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej zawartej między tą spółką a Bankiem Zachodnim WBK S.A, który przewidywał następujące zmiany we wspomnianej umowie kredytowej:

- przesunięcie terminu spłaty kredytu do dnia 31 stycznia 2011 roku,
- marża dla kredytu została podwyższona o maksymalnie 1,25 punktu procentowego, z możliwością zmniejszenia jej o 0,3 punktu procentowego jeżeli zadłużenie z tytułu owego kredytu zostanie zredukowane.

Ponadto ROBYG Morena Sp. z o.o. zamierza przesunąć termin spłaty kredytu na późniejszą datę. W związku z tym pod koniec września 2010 roku otrzymał od Banku Zachodniego WBK S.A. list informujący o pozytywnej decyzji Komitetu Kredytowego banku odnośnie dalszego przesunięcia terminu płatności wyżej opisanego kredytu do dnia 30 października 2012 roku.

16.2. Spłaty i zaciągnięcia kredytów bankowych dokonane przez Grupę w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2010 roku

Szczegółowe informacje dotyczące zaciągnięć oraz spłat kredytów bankowych Grupy w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2010 roku:

<i>Bank udzielający kredytu</i>	<i>Kredytobiorca</i>	<i>Kredyt</i>	<i>Zaciągnięcia (w tys. PLN)</i>	<i>Spłata (w tys. PLN)</i>
Bank Millennium S.A.	ROBYG Development Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	2 878	18 955
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	kredyt inwestycyjny	-	16 800
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy	-	39 775
Bank Zachodni WBK S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	kredyt inwestycyjny	-	96
Bank Millennium S.A.	ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy	27 902	19 300
Razem			30 780	94 926

16.3. Zmiany w pożyczkach otrzymanych przez Grupę, które miały miejsce w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2010 roku

Zmiana waluty poszczególnych pożyczek:

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2010 roku, Grupa uzgodniła z pożyczkodawcami następujące zmiany waluty poszczególnych pożyczek otrzymanych przez spółki Grupy:

- dnia 15 czerwca 2010 roku pożyczka otrzymana od Nanette Real Estate Group N.V., której kwota główna na ten dzień wynosiła 3 884 tys. EUR, została zmieniona na pożyczkę w PLN według kursu 4,0909 PLN/EUR.
- dnia 15 czerwca 2010 roku, pożyczki otrzymane od LBPOL William II S.A.R.L., których kwoty główne na ten dzień wynosiły łącznie 3 785 tys. EUR, zostały zmienione na pożyczkę w PLN według kursu 4,0909 PLN/EUR.

Potrącenie zobowiązań wynikających z pożyczek udzielonych Grupie przez akcjonariuszy z należnościami Grupy z tytułu płatności należnych od akcjonariuszy z tytułu podwyższenia kapitału Spółki

Jak zostało to szczegółowo opisane w Nocie 20 do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dnia 15 czerwca 2010 roku, akcjonariusze spółki ROBYG S.A. podjęli decyzję o zwiększeniu kapitału zakładowego poprzez emisję 20 000 tys. akcji, z ceną emisyjną w wysokości 2 PLN za akcję.

Emisja nowych akcji została pokryta przez akcjonariuszy spółki ROBYG S.A. przez potrącenie zobowiązania w wysokości 40 000 tys. PLN związanego z kwotą główną pożyczek udzielonych Spółce przez akcjonariuszy (pożyczki w wysokości 20 000 tys. PLN udzielone przez Nanette Real Estate Group N.V. oraz pożyczki w wysokości 20 000 tys. PLN udzielone przez LBPOL William II S.A.R.L.) należnościami Grupy wynikającymi z płatności należnych za zwiększenie kapitału zakładowego Spółki.

Zmiany w umowach pożyczek z jednostkami powiązanymi na podstawie których, pożyczki udzielone przez jednostki powiązane zostały zreklasyfikowane na kapitał własny:

a) Nowe umowy pożyczek:

- Dnia 30 czerwca 2010 roku, spółka ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty w wysokości 12 500 tys. PLN pożyczki udzielonej przez Nanette Real Estate Group N.V. w wysokości 18 000 tys. PLN. Tego samego dnia, Nanette Real Estate Group N.V. udzieliła spółce ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. nową pożyczkę w łącznej wysokości 12 500 tys. PLN. Żadne przepływy pieniężne nie miały miejsca w związku z częściową spłatą starej pożyczki oraz udzieleniem nowej pożyczki, ponieważ zobowiązanie spłaty pożyczki zostało potrącone z należnością z tytułu nowo udzielonej pożyczki. Warunki nowej umowy pożyczki zostały streszczone w punkcie c) poniżej,
- Dnia 30 czerwca 2010 roku, spółka ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty w wysokości 12 500 tys. PLN pożyczki udzielonej przez LBREP III Marina Tower S.A.R.L. w wysokości 25 600 tys. PLN. Tego samego dnia, LBREP III Marina Tower S.A.R.L. udzieliła spółce ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. nową pożyczkę w łącznej wysokości 12 500 tys. PLN. Żadne przepływy pieniężne nie miały miejsca w związku z częściową spłatą starej pożyczki oraz udzieleniem nowej pożyczki, ponieważ zobowiązanie spłaty pożyczki zostało potrącone z należnością z tytułu nowo udzielonej pożyczki. Warunki nowej umowy pożyczki zostały streszczone w punkcie c) poniżej,
- Dnia 30 czerwca 2010 roku, spółka Jagodno Estates Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty w wysokości 12 500 tys. PLN pożyczki udzielonej przez Nanette Real Estate Group N.V. w wysokości 17 000 tys. PLN. Tego samego dnia, Nanette Real Estate Group N.V. udzieliła spółce Jagodno Estates Sp. z o.o. nową pożyczkę w łącznej wysokości 12 500 tys. PLN. Żadne przepływy pieniężne nie miały miejsca w związku z częściową spłatą starej pożyczki oraz udzieleniem nowej pożyczki, ponieważ

zobowiązanie spłaty pożyczki zostało potrącone z należnością z tytułu nowo udzielonej pożyczki. Warunki nowej umowy pożyczki zostały streszczone w punkcie c) poniżej,

- Dnia 30 czerwca 2010 roku, spółka Jagodno Estates Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty w wysokości 12 500 tys. PLN pożyczki udzielonej przez LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L. w wysokości 18 000 tys. PLN. Tego samego dnia, LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L. udzieliła spółce Jagodno Estates Sp. z o.o. nową pożyczkę w łącznej wysokości 12 500 tys. PLN. Żadne przepływy pieniężne nie miały miejsca w związku z częściową spłatą starej pożyczki oraz udzieleniem nowej pożyczki, ponieważ zobowiązanie spłaty pożyczki zostało potrącone z należnością z tytułu nowo udzielonej pożyczki. Warunki nowej umowy pożyczki zostały streszczone w punkcie c) poniżej.

b) Aneksy do istniejących umów pożyczek:

Dnia 30 czerwca 2010 roku, podpisano następujące aneksy do umów pożyczek:

- o ROBYG Morena Sp. z o.o. podpisała aneks do pożyczki udzielonej przez Nanette Real Estate Group N.V. w łącznej wysokości 10 000 tys. PLN;
- o ROBYG Morena Sp. z o.o. podpisała aneks do pożyczki udzielonej przez William II Finance S.A.R.L. w łącznej wysokości 10 000 tys. PLN;
- o ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. podpisała aneks do pożyczki udzielonej przez Nanette Real Estate Group N.V. w łącznej wysokości 15 478 tys. PLN;
- o ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. podpisała aneks do pożyczki udzielonej przez William II Finance S.A.R.L. w łącznej wysokości 15 486 tys. PLN.

c) Warunki nowych i zmienionych umów:

Główne warunki nowych umów pożyczek oraz główne zmiany wprowadzone przez aneksy do wyżej wymienionych umów pożyczek są następujące:

- żadna z wyżej wymienionych pożyczek nie posiada określonego terminu wymagalności,
- pożyczkodawcy nie mają prawa wymagać spłaty pożyczek, zaś decyzja co do terminu spłaty pożyczek należy do zarządu pożyczkobiorcy,
- okresy odsetkowe dla tych pożyczek zostały określone w następujący sposób:
 - o pierwszy okres odsetkowy zostanie rozpoczęty w dniu podpisania umowy lub aneksu do umowy i zostanie zakończony w dniu, w którym zgromadzenie wspólników pożyczkobiorcy przyjmie uchwałę o wypłacie dywidendy przez pożyczkobiorcę na rzecz jego udziałowców,
 - o każdy następny okres odsetkowy zostanie zakończony w dniu, w którym zgromadzenie wspólników pożyczkobiorcy przyjmie uchwałę o wypłacie dywidendy przez pożyczkobiorcę na rzecz jego udziałowców,
- wysokość odsetek naliczonych z tytułu pożyczki podczas danego okresu odsetkowego nie może być wyższa niż kwota dywidendy płatnej przez pożyczkobiorcę zgodnie z uchwałą przyjętą przez wspólników pożyczkobiorcy na koniec danego okresu odsetkowego; wszelkie odsetki naliczone od pożyczki podczas danego okresu odsetkowego, które przekraczają tak ustanowiony limit, powinny być płatne przez pożyczkobiorcę po upływie kolejnych okresów odsetkowych (w granicach wyznaczonych uchwałą zgromadzenia wspólników tak jak to opisano w zdaniu poprzednim),
- odsetki dla danych okresów odsetkowych będą płatne przez pożyczkobiorcę na rzecz pożyczkodawcy w dniu wypłaty dywidendy przez pożyczkobiorcę na rzecz jego udziałowców,
- pożyczki powinny zostać całkowicie spłacone przez pożyczkobiorców, najpóźniej w momencie likwidacji pożyczkobiorców, przeprowadzonej zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek

GRUPA ROBYG S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
(w tysiącach PLN)

Handlowych; podczas likwidacji pożyczkobiorców spłata kwoty głównej (oraz łącznych odsetek) ma pierwszeństwo wobec akcji zwykłych, ale jest podporządkowana spłacie zobowiązań pożyczkobiorcy wobec innych wierzycieli.

Na podstawie wyżej wymienionych zmian w umowach pożyczek, pożyczki o łącznej wartości księgowej 98 654 tys. PLN posiadające cechy instrumentu kapitałowego, zostały przekwalifikowane ze zobowiązań finansowych do kapitału własnego gdzie są prezentowane zaczynając od 30 czerwca 2010 roku jako kapitał własny przypadający akcjonariuszom niekontrolującym.

Pozostałe spłaty i zaciągnięcia pożyczek udzielonych dla oraz przez jednostki powiązane dokonane przez Grupę w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2010 roku:

Następujące kwoty zostały otrzymane jako nowe pożyczki (lub nowe transze obecnych pożyczek) przez Grupę od jednostek powiązanych w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2010 roku:

<i>Pożyczkodawca</i>	<i>Waluta pożyczki</i>	<i>Kwota zaciągnięcia (w tys. PLN)</i>
Nanette Real Estate Group N.V.	PLN	2 978
Nanette Real Estate Group N.V.	EUR	15 000
William II Finance S.A.R.L.	PLN	1 500
Razem		19 478

Poniższe kwoty zostały spłacone przez Grupę na rzecz podmiotów powiązanych tytułem częściowej lub całkowitej spłaty kapitału pożyczki i/lub naliczonych odsetek w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku:

<i>Pożyczkodawca</i>	<i>Waluta pożyczki</i>	<i>Kwota spłaty (w tys. PLN)</i>
Nanette Real Estate Group N.V.	PLN	31 427
Nanette Real Estate Group N.V.	EUR	20 107
EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.A.R.L.	EUR	2 500
William II Finance S.A.R.L.	PLN	9 450
LBPOL William II S.A.R.L.	EUR	192
Razem		63 676

Poza wyżej wymienionymi spłatami pożyczek wykonanymi przez Grupę w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2010 roku, dnia 30 czerwca 2010 roku Grupa dokonała także kompensaty pożyczek otrzymanych przez Grupę od jednostki powiązanej LBPOL William II S.A.R.L. w łącznej wysokości 6 881 tys. PLN i 177 tys. EUR z pożyczką pierwotnie udzieloną przez Grupę jednostce powiązanej LBPOL-NET (Lux) S.A.R.L. a następnie przeniesioną przez LBPOL-NET (Lux) S.A.R.L. na rzecz LBPOL William II S.A.R.L., której łączna wartość wynosiła w chwili kompensaty 1 829 tys. EUR (kwota główna pożyczki plus wraz z naliczonymi od niej odsetki). W wyniku tej transakcji oprocentowane zobowiązania Grupy wynikające z pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych zostały zmniejszone o 7 700 tys. PLN i jednocześnie pożyczka udzielona przez Grupę dla LBPOL William II S.A.R.L. (prezentowana na dzień 31 grudnia 2009 roku w długoterminowych aktywach finansowych) została w pełni rozliczona.

Spłaty pożyczek udzielonych przez jednostki niepowiązane dokonane przez Grupę w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2010 roku:

Poniższe kwoty zostały spłacone przez Grupę na rzecz podmiotów niepowiązanych tytułem całkowitej spłaty kapitału pożyczki i naliczonych odsetek w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku:

<i>Pożyczkodawca</i>	<i>Waluta pożyczki</i>	<i>Kwota spłaty (w tys. PLN)</i>
Syrius Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o.	USD	1 882

17. NABYCIE JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

Na dzień 30 czerwca 2010 roku, Grupa, poprzez jedną ze swoich spółek zależnych - Jagodno Estates Sp. z o.o. – objęła kontrolę nad spółką Buforowa Sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu, posiadającą działkę znajdującą się w tej samej lokalizacji co działki należące do Jagodno Estates Sp. z o.o. Choć ostateczna transakcja nabycia udziałów spółki Buforowa Sp. z o.o. przez spółkę Jagodno Estates Sp. z o.o. nie została sfinalizowana, na dzień 30 czerwca 2010 roku wszystkie warunki zawarte w przedwstępnej warunkowej umowie nabycia udziałów spółki Buforowa Sp. z o.o. przez spółkę Jagodno Estates Sp. z o.o. (która została podpisana wcześniej, w 2009 roku) zostały spełnione. Dodatkowo, Grupa posiadała pełnomocnictwo udzielone przez sprzedawcę udziałów, umożliwiające Grupie zakończenie transakcji nabycia udziałów w dowolnym momencie. Ostateczna umowa nabycia została podpisana przez Grupę w trzecim kwartale 2010 roku. Łączna kwota nabycia 100% udziałów w spółce Buforowa Sp. z o.o. wyniosła 58 tys. PLN.

Wymieniona wyżej transakcja została potraktowana jako transakcja nabycia aktywów w odróżnieniu od połączenia jednostek gospodarczych, a nadwyżka ceny nabycia zapłaconej za udziały spółki Buforowa Sp. z o.o. ponad wartością aktywów netto tej spółki została zalokowana w całości do nabytych aktywów w postaci zapasów (gruntów).

Tabela poniżej podsumowuje wartość godziwą rozpoznawalnych aktywów, pasywów i zobowiązań warunkowych spółki Buforowa Sp. z o.o. na dzień nabycia:

	Wartość bilansowa (bezpośrednia, przed nabyciem)	Wartości godziwe ujęte w momencie nabycia
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	60	60
Zapasy	807	986
Pozostałe aktywa	69	69
	936	1 115
Zobowiązania oprocentowane	1 051	1 051
Pozostałe zobowiązania	6	6
	1 057	1 057
Aktywa netto	-121	58
Łączna cena do zapłaty		58
Wpływ środków pieniężnych z nabycia jest następujący:		
Środki pieniężne netto nabyte wraz ze spółką celową		60
Środki pieniężne zapłacone		(58)
Wpływy pieniężne netto		2

18. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE I WARUNKOWE

18.1. Zobowiązania inwestycyjne

Na 30 września 2010 oraz na 31 grudnia 2009 Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe. Na 30 września 2010 roku Grupa zobowiązała się jednak do poniesienia nakładów inwestycyjnych związanych z pracami budowlanymi (zobowiązania te wynikały z umów z podwykonawcami w zakresie prac budowlanych) w wysokości 67 818 tys. PLN (na 31 grudnia 2009 roku: 36 094 tys. PLN).

GRUPA ROBYG S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
(w tysiącach PLN)

19. PODMIOTY POWIĄZANE

Tabela poniżej przedstawia całkowite wartości transakcji z podmiotami powiązanymi zawartymi w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku:

Dane za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku (niezbadane) oraz na 30 września 2010 roku (niezbadane):

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>W tym: przeterminowane</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych</i>	<i>W tym: przeterminowane</i>
--------------------------	--	---	---	-------------------------------	--	-------------------------------

Podmioty wywierające znaczący wpływ na Grupę:

Nanette Real Estate Group N.V.	-	1 610	698	-	-	-
--------------------------------	---	-------	-----	---	---	---

Pozostałe jednostki powiązane:

STAR Property Sp. z o.o.	15	-	-	-	4	-
OK Investment Sp. z o.o.	15	99	286	-	2	-
ROBYG Galicja Sp. z o.o.	15	-	-	-	2	-
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	26	-	-	-	3	-
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	126	-	-	-	125	-
Dom na Ursynowie Sp. z o.o.	4	-	-	-	1	-
Nova Dom Sp. z o.o.	2	-	-	-	10	-
Buforowa Sp. z o.o.	11	-	-	-	-	-
Razem	214	1 709	984	-	147	-

Dane za 3 miesiące zakończone 30 września 2010 roku (niezbadane):

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych</i>
--------------------------	--	---

Podmioty wywierające znaczący wpływ na Grupę:

Nanette Real Estate Group N.V.	-	599
--------------------------------	---	-----

Pozostałe jednostki powiązane:

STAR Property Sp. z o.o.	5	-
OK Investment Sp. z o.o.	5	3
ROBYG Galicja Sp. z o.o.	5	-
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	7	-
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	107	-
Dom na Ursynowie Sp. z o.o.	1	-
Nova Dom Sp. z o.o.	1	-
Razem	131	602

GRUPA ROBYG S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
 (w tysiącach PLN)

Za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku (niezbadane) oraz na 31 grudnia 2009 roku:

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych</i>	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych</i>	<i>W tym: przeterminowane</i>	<i>Rozliczenia międzyokresowe z tytułu kosztów od podmiotów powiązanych</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych</i>	<i>W tym: przeterminowane</i>
Podmioty wywierające znaczący wpływ na Grupę:							
Nanette Real Estate Group N.V.	-	652	-	-	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane:							
STAR Property Sp. z o.o.	15	-	-	-	-	2	-
OK Investment Sp. z o.o.	15	4 046	255	-	54	2	-
ROBYG Galicja Sp. z o.o.	15	-	-	-	-	4	-
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	33	1	-	-	-	5	-
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	33	-	-	-	-	5	-
Dom na Ursynowie Sp. z o.o.	4	-	-	-	-	1	-
Nova Dom Sp. z o.o.	2	-	-	-	-	8	-
Buforowa Sp. z o.o.	15	-	-	-	-	2	-
Razem	132	4 699	255	-	54	29	-

Dane za 3 miesiące zakończone 30 września 2009 roku (niezbadane):

<i>Podmiot powiązany</i>	<i>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych</i>	<i>Zakup towarów i usług od podmiotów powiązanych</i>
Podmioty wywierające znaczący wpływ na Grupę:		
Nanette Real Estate Group N.V.	-	317
Pozostałe jednostki powiązane:		
STAR Property Sp. z o.o.	5	-
OK Investment Sp. z o.o.	5	(254)
ROBYG Galicja Sp. z o.o.	5	-
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	11	-
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	11	-
Dom na Ursynowie Sp. z o.o.	1	-
Nova Dom Sp. z o.o.	1	-
Buforowa Sp. z o.o.	5	-
Razem	44	63

Szczegółowe informacje dotyczące nowych pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych oraz pożyczek spłaconych podmiotom powiązanym w okresie od 31 grudnia 2009 roku do 30 września 2010 roku zostały przedstawione w Nocie 16 do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

GRUPA ROBYG S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
(w tysiącach PLN)

Poniższa tabela przedstawia odsetki od pożyczek udzielonych przez podmioty powiązane za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku:

<i>Pożyczkodawca</i>	<i>Odsetki za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku od pożyczek od podmiotów powiązanych</i>	<i>W tym odsetki skapitalizowane w wartości zapasów</i>	<i>Efekt korekty dotyczącej wyceny pożyczek według zamortyzowanego kosztu na dzień 30 września 2010 roku</i>	<i>Przychody odsetkowe/(Koszty) odsetek przedstawione w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów</i>
Nanette Real Estate Group N.V.	(4 667)	4 032	2 183	1 548
ROBYG B.V.	(2)	-	-	(2)
William II Finance S.A.R.L.	(2 369)	1 601	2 112	1 344
LBPOL William II S.A.R.L.	(498)	498	-	-
LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L.	(737)	724	3	(10)
LBREP III Marina Tower S.A.R.L.	(1 140)	1 124	3	(13)
EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.A.R.L.	(294)	139	4	(151)
Razem	(9 707)	8 118	4 305	2 716

Poniższa tabela przedstawia odsetki od pożyczek udzielonych przez podmioty powiązane za 3 miesiące zakończone 30 września 2010 roku:

<i>Pożyczkodawca</i>	<i>Odsetki za 3 miesiące zakończone 30 września 2010 roku od pożyczek od podmiotów powiązanych</i>	<i>W tym odsetki skapitalizowane w wartości zapasów</i>	<i>Efekt korekty dotyczącej wyceny pożyczek według zamortyzowanego kosztu za 3 miesiące zakończone 30 września 2010 roku</i>	<i>Przychody odsetkowe/(Koszty) odsetek przedstawione w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów</i>
Nanette Real Estate Group N.V.	(845)	657	(708)	(896)
ROBYG B.V.	(1)	-	-	(1)
William II Finance S.A.R.L.	(439)	316	(83)	(206)
LBPOL William II S.A.R.L.	(104)	79	-	(25)
LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L.	(95)	95	1	1
LBREP III Marina Tower S.A.R.L.	(227)	226	2	1
EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.A.R.L.	(88)	57	-	(31)
Razem	(1 799)	1 430	(788)	(1 157)

Przychody z tytułu odsetek za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2010 roku od pożyczki udzielonej podmiotowi powiązanemu – LBPOL William II S.A.R.L. (pożyczka ta była pierwotnie udzielona LBPOL-NET (Lux) S.A.R.L., a w drugim kwartale 2010 roku przeniesiona na LBPOL William II S.A.R.L.) - wyniosły 214 tys. PLN, z czego 71 tys. PLN dotyczyło przychodów z tytułu odsetek należnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2010 roku, natomiast 143 tys. PLN dotyczyło odwrócenia efektu wyceny do zamortyzowanego kosztu naliczonego dla niniejszej pożyczki na dzień 31 grudnia 2009 roku (za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku Grupa rozpoznała przychody odsetkowe związane z niniejszą pożyczką w wysokości 174 tys. PLN). Pożyczka udzielona LBPOL William II S.A.R.L. została następnie skompensowana ze zobowiązaniami Grupy z tytułu pożyczek otrzymanych od tej jednostki – szczegóły tej transakcji zostały opisane w Nocie 16 do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

GRUPA ROBYG S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
 (w tysiącach PLN)

W poniższej tabeli przedstawiono wynagrodzenia wypłacone członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w poszczególnych spółkach Grupy w okresie 9 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku i 30 września 2009 roku:

	<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2010 roku</i>	<i>9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku</i>	<i>3 miesiące zakończone 30 września 2009 roku</i>
Zarząd ROBYG Development Sp. z o.o.				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	40	18	27	9
Zarząd ROBYG S.A.				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	493	207	281	120
Umowy o współpracy	938	361	733	348
Rada nadzorcza ROBYG S.A.				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	144	49	153	51
Zarząd jednostek powiązanych zależnych				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	322	92	370	129
Umowy o współpracy	346	145	96	69
Razem	2 283	872	1 660	726

Zobowiązania w stosunku do członków kadry zarządzającej spółek z Grupy na dzień 30 września 2010 roku wyniosły 115 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2009 roku: 49 tys. PLN).

Poniższa tabela przedstawia akcje Spółki znajdujące się w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na datę niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Akcjonariusz	Liczba akcji serii A	Liczba akcji serii F	Łączna liczba akcji w posiadaniu przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej (*)	% udział w kapitale zakładowym (**)
Oscar Kazanelson	-	8 948	8 948	0,00%
OFCYN Management & Financing GmbH (***)	2 390 000	-	2 390 000	0,93%
Artur Ceglarz	1 200 000	-	1 200 000	0,47%
Razem	3 590 000	8 948	3 598 948	1,40%

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

(**) Udziały w kapitale zakładowym jest równy udziałowi w łącznej liczbie głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

(***) Spółka kontrolowana przez Oscara Kazanelsona.

Jedyną zmianą w ilości akcji znajdujących się w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki mającą miejsce w trzecim kwartale 2010 roku jest fakt nabycia 8 948 akcji zwykłych na okaziciela serii F przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej Oscara Kazanelsona.

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań¹ zawartych pomiędzy spółkami Grupy a Członkami Zarządu spółek Grupy wyniosła na dzień 30 września 2010 roku 2 199 tys. PLN (w tym VAT) (na dzień 31 grudnia 2009 roku: odpowiednio 4 094 tys. PLN (w tym VAT)), z czego 380 tys. PLN (w tym VAT) zostało już zapłacone przez Członków Zarządu (na dzień 31 grudnia 2009 roku: 1 394 tys. PLN (w tym VAT)).

¹ W tym punkcie przedstawiono umowy, które nie zostały ostatecznie rozliczone oraz dla których nie nastąpiło ostateczne przeniesienie tytułu własności na dzień bilansowy.

GRUPA ROBYG S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
 (w tysiącach PLN)

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych.

20. ZMIANY W KAPITALE ZAKŁADOWYM

W dniu 15 czerwca 2010 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z 19 839 tys. PLN do 21 839 tys. PLN, czyli o kwotę 2 000 tys. PLN. Wartość nominalna wyemitowanych akcji wyniosła 0,10 PLN za akcję, zaś cena emisyjna za akcje nowej emisji wyniosła 2 PLN za akcję. Nowo wyemitowane akcje zostały objęte i pokryte przez przedstawione poniżej podmioty w sposób następujący:

- Nanette Real Estate Group N.V. objęło 10 000 tys. akcji serii E o łącznej wartości nominalnej 1 000 tys. PLN za łączną cenę emisyjną 20 000 tys. PLN, przy czym pokrycie tej kwoty dokonało się poprzez potrącenie należności Spółki z tytułu objętego przez Nanette Real Estate Group N.V., a niepokrytego wkładu, na podwyższenie kapitału ze zobowiązaniem Spółki wobec Nanette Real Estate Group N.V. z tytułu otrzymanych pożyczek (szczegółowe informacje zostały przedstawione w Nocie 16.3).
- LBPOL William II S.A.R.L. objęło 10 000 tys. akcji serii E o łącznej wartości nominalnej 1 000 tys. PLN za łączną cenę emisyjną 20 000 tys. PLN, przy czym pokrycie tej kwoty dokonało się poprzez potrącenie należności Spółki z tytułu objętego przez LBPOL William II S.A.R.L., a niepokrytego, wkładu na podwyższenie kapitału ze zobowiązaniem Spółki wobec LBPOL William II S.A.R.L. z tytułu otrzymanych pożyczek (szczegółowe informacje zostały przedstawione w Nocie 16.3).

Podwyższenie kapitału zakładowego, o którym mowa powyżej, zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy w dniu 1 lipca 2010 roku.

Ponadto po zakończeniu trzeciego kwartału 2010 roku do dnia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółka wyemitowała 39 000 000 akcji zwykłych na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,10 PLN za akcję za cenę emisyjną 2 PLN za akcję. Wszystkie akcje w ramach emisji akcji serii F zostały objęte. Podwyższenie kapitału dokonane poprzez emisję akcji serii F nie zostało do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zarejestrowane przez sąd rejestrowy.

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających przynajmniej 5% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na datę niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Akcyonariusz	Liczba akcji serii A	Liczba akcji serii B	Liczba akcji serii C	Liczba akcji serii D	Liczba akcji serii E	Liczba akcji serii F (***)	Łączna liczba akcji posiadana przez danego akcyonariusza(*)	% udział w kapitale zakładowym (**)
ROBYG B.V.	-	-	31 037 396	-	-	-	31 037 396	12,06%
Nanette Real Estate Group N.V.	1 080 000	2 125 000	43 962 604	19 195 000	10 000 000	-	76 362 604	29,67%
LBPOL William II S.A.R.L.	1 080 000	2 125 000	75 000 000	19 195 000	10 000 000	-	107 400 000	41,73%
Pozostali akcyonariusze	3 590 000	-	-	-	-	39 000 000	42 590 000	16,54%
Razem	5 750 000	4 250 000	150 000 000	38 390 000	20 000 000	39 000 000	257 390 000	100,00%

(*) Liczba akcji posiadana przez poszczególnych Akcyonariuszy jest równa liczbie głosów posiadanych przez nich na Zgromadzeniu Akcyonariuszy.

(**) Udział w kapitale zakładowym jest równy udziałowi w łącznej liczbie głosów na Zgromadzeniu Akcyonariuszy.

(***) Podwyższenie kapitału dokonane poprzez emisję akcji serii F nie zostało do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zarejestrowane przez sąd rejestrowy.

21. ISTOTNE ZDARZENIA ZWIĄZANE Z GRUPĄ, MAJĄCE MIEJSCE W TRZECIM KWARTALE

Jednym z najbardziej istotnych zdarzeń mających miejsce w trzecim kwartale był proces związany z pierwszą publiczną ofertą („IPO”) akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”). IPO

akcji Spółki na WSE zostało zakończone 3 listopada 2010 roku, kiedy to miało miejsce pierwsze notowanie akcji Spółki (jak zostało to szczegółowo opisane w Nocie 22 do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Ponadto, jak opisano w Nocie 22 do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w trzecim kwartale 2010 roku Grupa podejmowała działania zmierzające do zakończenia procesu emisji obligacji. Emisja obligacji serii A została sfinalizowana w październiku 2010 roku, zaś w listopadzie 2010 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji kolejnych dwóch serii obligacji (B i C). Środki pozyskane w ramach emisji obligacji serii A zostały przeznaczone na częściową spłatę kredytów bankowych zaciągniętych przez Grupę w banku Bank Zachodni WBK S.A. oraz na finansowanie projektu "Słoneczna Morena" realizowanego przez Grupę w Gdańsku.

W okresie sprawozdawczym, Grupa kontynuowała realizację swoich projektów deweloperskich. W owym okresie Grupa otrzymała pozwolenia na budowę dla następujących faz swoich projektów deweloperskich:

- faza VIII-X projektu „Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki”,
- faza II projektu „Lawendowe Wzgórze”,
- faza II projektu „Słoneczna Morena”.

22. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

22.1. Pierwsza publiczna oferta akcji Spółki na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie

W dniu 7 października 2010 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny Spółki w związku z IPO 39 000 000 akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,10 zł każda Spółki oraz w związku z ubieganiem się o dopuszczenie i wprowadzenie 257 390 000 akcji zwykłych Spółki (w tym 218 390 000 akcji zwykłych na okaziciela serii od A do E oraz 39 000 000 akcji zwykłych na okaziciela serii F a także subskrypcji 39 000 000 praw do akcji na okaziciela serii F) do obrotu na rynku regulowanym GPW. W ramach IPO Spółka wyemitowała 39 000 000 nowych akcji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,10 zł każda, za cenę emisyjną 2 zł za akcję. 3 listopada 2010 roku odbyło się pierwsze notowanie akcji Spółki na GPW. Struktura kapitału zakładowego na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego została przedstawiona w Nocie 20 do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

22.2. Emisja obligacji

W dniu 1 października 2010 roku Spółka wyemitowała 600 000 sztuk obligacji na okaziciela serii A Spółki o wartości nominalnej 100 zł każda w trybie oferty publicznej. Główne warunki dokonanej emisji obligacji przedstawiały się następująco:

- Łączna wartość emisji wyniosła 60 000 tys. PLN.
- Oprocentowanie obligacji jest stałe w skali roku, naliczane począwszy od daty emisji do dnia wykupu. Odsetki będą wypłacane kwartalnie.
- Dzień wykupu obligacji został określony na 3 lata od daty emisji.
- Zabezpieczeniem emisji obligacji jest hipoteka kaucyjna na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym gruntu przez spółkę Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji, w której jedynym współnikiem jest spółka ROBYG Morena Sp. z o.o., będąca jednostką zależną od Spółki. Łączna wartość hipoteki kaucyjnej wynosi 76 035 tys. PLN.

Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na częściową spłatę zadłużenia z tytułu umów kredytów bankowych zawartych przez spółkę ROBYG Morena Sp. z o.o., jednostkę zależną od Spółki, z bankiem Bank Zachodni WBK S.A., a także na finansowanie projektu deweloperskiego „Słoneczna Morena” realizowanego przez ROBYG Morena Sp. z o.o. w Gdańsku.

GRUPA ROBYG S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
(w tysiącach PLN)

W dniu 4 listopada 2010 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji kolejnych 200 000 sztuk obligacji na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 100 zł każda w trybie oferty publicznej. Proponowane warunki planowanej emisji są następujące:

- Łączna wartość emisji została określona na 20 000 tys. PLN.
- Oprocentowanie obligacji jest stałe w skali roku, naliczane począwszy od daty emisji do dnia wykupu. Odsetki będą wypłacane kwartalnie.
- Dzień wykupu obligacji został określony na 3 lata od daty emisji.
- Zabezpieczeniem emisji obligacji będzie hipoteka kaucyjna na prawie użytkowania wieczystego gruntu ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., w której jedynym współnikiem jest Spółka. Łączna wartość hipoteki kaucyjnej wyniesie 25 008 tys. PLN to jest kwotę równą sumie maksymalnej łącznej wartości emisji i odsetek.

W dniu 9 listopada 2010 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji kolejnych 400 000 sztuk obligacji na okaziciela serii C Spółki o wartości nominalnej 100 zł każda w trybie oferty publicznej. Proponowane warunki planowanej emisji są następujące:

- Łączna wartość emisji została określona na 40 000 tys. PLN.
- Oprocentowanie obligacji jest stałe w skali roku, naliczane począwszy od daty emisji do dnia wykupu. Odsetki będą wypłacane kwartalnie.
- Dzień wykupu obligacji został określony na 3 lata od daty emisji.
- Obligacje nie będą zabezpieczone.

22.3. Nowe pożyczki otrzymane i spłaty pożyczek dokonane przez Grupę

Po dniu 30 września 2010 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, poniższe kwoty zostały przekazane przez Grupę na rzecz podmiotów powiązanych w ramach spłaty części lub całości kapitału pożyczek lub/i naliczonych odsetek.

<i>Pożyczkodawca</i>	<i>Waluta pożyczki</i>	<i>Łączna kwota spłaconych pożyczek (w tys. zł)</i>
Nanette Real Estate Group N.V.	PLN	1 308
Nanette Real Estate Group N.V.	EUR	3 750
Nanette Real Estate Group N.V.	USD	905
ROBYG B.V.	EUR	71
EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.A.R.L.	EUR	2 500
William II Finance S.A.R.L.	PLN	3 750
Razem		12 284

W październiku 2010 roku, Grupa otrzymała pozwolenie na budowę dla fazy V w ramach projektu "Osiedle Zdrowa" oraz dla fazy II w ramach projektu "City Apartments".

22.4. Pozostałe wydarzenia

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej, po zakończeniu okresu sprawozdawczego do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne inne istotne zdarzenia, które powinny zostać ujawnione w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



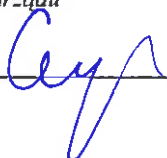
Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu



Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu



Artur Ceglarski

Wiceprezes Zarządu