

ROBYG

the Art of Building

ROBYG S.A.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ZA 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH
30 CZERWCA 2014 ROKU**



SPIS TREŚCI

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓLCE | 3 |
| 2. | STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A..... | 3 |
| 3. | ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ROBYG S.A..... | 5 |
| 4. | KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓLKI NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2014 ROKU | 6 |
| 5. | OŚWIADCZENIE ZARZĄDU | 7 |
| 6. | INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓLKĘ W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU | 7 |
| 7. | ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓLKI ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPÓLKI W BIEŻĄCYM OKRESIE | 9 |
| 8. | SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA SPÓLKI W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU | 13 |
| 9. | WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ | 16 |
| 10. | INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ SPÓLKĘ LUB JEDNOSTKĘ OD NIEJ ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE | 16 |
| 11. | WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU | 16 |
| 12. | CZYNNIKI RYZYKA | 17 |
| 13. | INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓLKI ROBYG S.A. | 21 |

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działania Spółki jest:

1. Działalność holdingów (PKD 74.15.Z),
2. Wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 45.21.A).

Grupa powstała w kwietniu 2008 roku w wyniku reorganizacji obejmującej wniesienie aportem kilku podmiotów do Spółki, jak również poprzez nabycie lub utworzenie niektórych podmiotów przez ROBYG S.A. 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 zarejestrowaną siedzibę w Polsce, w Warszawie (01-793), ul. L. Rydygiera 15,
- 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.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.

2.1. Skład Grupy

Na dzień 30 czerwca 2014 roku Spółka była (bezpośrednio lub pośrednio) jednostką dominującą wobec następujących podmiotów:

| <i>Nazwa spółki</i> | <i>Siedziba</i> | <i>Zakres działalności</i> | <i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 30 czerwca 2014 roku</i> | <i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku</i> |
|--|---|--|---|---|
| ROBYG Development 1 Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % (1) | 100,00 % |
| ROBYG Development 2 Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % (2) | 100,00 % |
| ROBYG Park Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Morena Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali 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 lokali we własnym imieniu. | 75,00 % | 75,00 % |
| ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 75,00 % (3) | 75,00 % |
| ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % (4) | 100,00 % |
| ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % (5) | 100,00 % |
| M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % (6) | 100,00 % |
| ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % (7) | 100,00 % |

| Nazwa spółki | Siedziba | Zakres działalności | Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 30 czerwca 2014 roku | Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku |
|--|---|--|--|--|
| ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Organizowanie procesu sprzedaży lokali zbudowanych przez spółki Grupy. | 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 % (8) | 100,00 % |
| ROBYG Construction Poland Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa. | 100,00% | 100,00% |
| ROBYG Kameralna Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| P-Administracja Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami. | 100,00 % | 100,00 % |
| Wilanów Office Center Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska, zarządzanie powierzchniami biurowymi oraz sprzedaż lokali we własnym imieniu | 51,00 % | 51,00 % |
| ROBYG Business Park Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa. | 100,00 % | 100,00 % |
| Jagodno Estates Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| Buforowa Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % (9) | 100,00 % |
| OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa. | 100,00 % | 100,00 % |
| OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa. | 100,00 % (10) | 100,00 % |
| OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A. (poprzednia nazwa: mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A.) | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa. | 100,00 % (11) | 100,00 % |
| mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa. | 100,00 % (12) | 100,00 % |
| mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa. | 100,00 % (13) | 100,00 % |
| ROBYG Property Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność dotycząca wynajmu powierzchni. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % (14) | n/d |
| ROBYG Praga Investment Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % (15) | n/d |

- (1) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,90% udziałów bezpośrednio oraz 0,10% pośrednio poprzez ROBYG Development 1 Sp. z o.o.;
- (2) udział pośredni poprzez ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz poprzez ROBYG Development 1 Sp. z o.o.;
- (3) udział pośredni poprzez ROBYG City Apartments Sp. z o.o.;
- (4) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 68,73% udziałów bezpośrednio oraz 31,27% pośrednio poprzez P-Administracja Sp. z o.o.;
- (5) ROBYG S.A. posiada w spółce ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.. 99,5% udziałów bezpośrednio oraz 0,5% pośrednio poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.;
- (6) udział pośredni poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.;
- (7) udział pośredni poprzez ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.;
- (8) ROBYG S.A. posiada w spółce ROBYG Construction Sp. z o.o. 99,9% udziałów bezpośrednio oraz 0,1% pośrednio poprzez ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.;
- (9) udział pośredni poprzez Jagodno Estates Sp. z o.o.;
- (10) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,50% udziałów bezpośrednio oraz 0,50% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.;
- (11) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o., w II kwartale 2014 spółka mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A. zmieniła nazwę na OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A.;
- (12) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.;
- (13) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.;
- (14) spółka ta została utworzona przez Grupę w II kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 5 tys. PLN;
- (15) spółka ta została utworzona przez Grupę w II kwartale 2014 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 5 tys. PLN.

2.2. Informacje na temat wspólnych przedsięwzięć Grupy Kapitałowej ROBYG S.A.

Na dzień 30 czerwca 2014 roku Spółka była (bezpośrednio lub pośrednio) jednostką sprawującą współkontrolę wobec następujących podmiotów:

| Nazwa spółki | Siedziba | Zakres działalności | Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 30 czerwca 2014 roku | Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku |
|-------------------------------------|---|--|--|--|
| Królewski Park Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 51.00% (1) | 51.00% |
| ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa. | 50.00 % (2) | 50.00 % |
| ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 50.00 % (3) | 50.00 % |
| FORT Property Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność holdingowa. | 51.00 % (4) | 51.00 % |
| ROBYG Young City Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 51.00 % (5) | 51.00 % |
| ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 51.00 % (6) | 51.00 % |
| ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. | ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 51.00 % (7) | 51.00 % |

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

(2) jednostka współkontrolowana przez Spółkę i Wildetto Limited;

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

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

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

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

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

2.3. Pozostałe informacje

Na dzień 30 czerwca 2014 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku) udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę w spółkach zależnych oraz jednostkach współkontrolowanych odpowiadał jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

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

Na dzień 30 czerwca 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 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. ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ROBYG S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Unię Europejską, w szczególności mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej (Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” MSR 34).

Informacje o zasadach sporządzania śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku zostały opisane w nocy 5 do tego sprawozdania finansowego oraz w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku. Zasady rachunkowości

zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

4. KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2014 ROKU

4.1. Struktura kapitału zakładowego na dzień 30 czerwca 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku

Kapitał zakładowy ROBYG S.A. na dzień 30 czerwca 2014 roku wynosił 26.209.200 PLN i dzielił się na 262.092.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Kapitał zakładowy ROBYG S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił 26.052.199,90 PLN i dzielił się na 260.521.999 akcji zwykłych na okaziciela.

Struktura kapitału zakładowego Emitenta na dzień 30 czerwca 2014 roku została przedstawiona poniżej:

| Struktura własności | Liczba akcji | % akcji posiadanych | Liczba głosów | % głosów |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------|
| LBPOL William II S.A.R.L. | 113 889 106 | 43,45 | 113 889 106 | 43,45 |
| Nanette Real Estate Group N.V. | 52 057 921 | 19,86 | 52 057 921 | 19,86 |
| Pozostali akcjonariusze (*) | 96 144 973 | 36,69 | 96 144 973 | 36,69 |
| Razem | 262 092 000 | 100,00 | 262 092 000 | 100,00 |

Źródło: Spółka

() Pozostali akcjonariusze (w tym osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta wymienione w punkcie 4.3), z których żaden nie posiadał 5% lub więcej udziałów w kapitale zakładowym Emitenta oraz w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu na dzień 30 czerwca 2014 roku.*

Struktura kapitału zakładowego Emitenta na dzień 31 grudnia 2013 roku została przedstawiona poniżej:

| Struktura własności | Liczba akcji | % akcji posiadanych | Liczba głosów | % głosów |
|---|--------------------|---------------------|--------------------|---------------|
| LBPOL William II S.A.R.L. | 113 889 106 | 43,72 | 113 889 106 | 43,72 |
| Nanette Real Estate Group N.V. | 66 075 821 | 25,36 | 66 075 821 | 25,36 |
| ING Otwarty Fundusz Emerytalny oraz ING Dobrowolny Fundusz Emerytalny (*) | 19 388 584 | 7,44 | 19 388 584 | 7,44 |
| Pozostali akcjonariusze (**) | 61 168 488 | 23,48 | 61 168 488 | 23,48 |
| Razem | 260 521 999 | 100,00 | 260 521 999 | 100,00 |

Źródło: Spółka

() Informacje w oparciu o zawiadomienie otrzymane w dniu 28 marca 2013 roku.*

*(**) Pozostali akcjonariusze (w tym osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta wymienione w punkcie 4.3), z których żaden nie posiadał 5% lub więcej udziałów w kapitale zakładowym Emitenta oraz w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu na dzień 31 grudnia 2013 roku.*

4.2. Zmiany w strukturze akcjonariuszy oraz warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta

W pierwszych dwóch kwartałach 2014 roku, miały miejsce następujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających przynajmniej 5% głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki:

- W styczniu 2014 roku, Nanette Real Estate Group N.V. sprzedało 14 017 900 akcji Spółki stanowiących wówczas 5,35% jej kapitału zakładowego, reprezentujących 14 017 900 głosów, tj. 5,35% w łącznej liczbie głosów w Spółce.
- W styczniu 2014 roku, ING Otwarty Fundusz Emerytalny sprzedał 790 084 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,30% kapitału zakładowego, reprezentujących 790 084 głosów, tj. 0,30% w łącznej liczbie głosów w Spółce. W oparciu o informacje otrzymane dnia 31 stycznia 2014 roku, na dzień 31 stycznia 2014, ING Otwarty Fundusz Emerytalny posiadał mniej niż 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 7 stycznia 2014 roku kapitał zakładowy Spółki podwyższono z kwoty 26 052 199,90 PLN do 26 209 200,00 PLN w drodze emisji 1 570 001 akcji zwykłych Spółki na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 PLN za jedną akcję. Akcje te wyemitowano w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku wykonania warrantów subskrypcyjnych serii D, A3, B3 oraz C3 w ramach programu motywacyjnego obowiązującego w Grupie.

Zmiany w strukturze akcjonariuszy, które miały miejsce w okresie po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania są opisane w nocie nr 13 do niniejszego sprawozdania.

4.3. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta

| Akcjonariusz | Łączna liczba akcji posiadana przez członków Zarządu i Rady nadzorczej(*) | % udział w kapitale zakładowym (**) |
|------------------------|---|-------------------------------------|
| Oscar Kazanelson (***) | 1 020 501 | 0,39% |
| Artur Ceglarsz | 100 000 | 0,04% |
| Razem | 1 120 501 | 0,43% |

(*)Liczba akcji posiadanych przez akcjonariusza jest równa liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

(**)Udział w kapitale akcyjnym jest równy udziałowi w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

(***)Akcje posiadane przez Oscara Kazanelsona bezpośrednio oraz za pośrednictwem kontrolowanych przez niego podmiotów.

W dniu 7 stycznia 2014 roku Pan Zbigniew Wojciech Okoński – Prezes Zarządu oraz Pan Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu Spółki nabyli po 340 167 akcji serii G. Wykonali oni przyznane im warranty subskrypcyjne serii B3 oraz C3 w grudniu 2013 roku.

5. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę.

6. INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU

6.1. Informacje ogólne

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska związana z prowadzonymi projektami mieszkaniowymi, przy czym podstawowym przedmiotem działalności ROBYG S.A. zgodnie z wpisem do systemu ewidencji REGON jest działalność holdingów finansowych, działalność w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, działalność w zakresie zarządzania i kierowania w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej. W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku ROBYG S.A. realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalnością określoną powyżej.

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku ROBYG S.A. realizowała zadania związane z nadzorem organizacyjnym oraz właścicielskim nad spółkami zależnymi a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. Spółki zależne od ROBYG S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do ich rozpoczęcia.

6.2. Ukończone etapy projektów deweloperskich w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich ukończonych przez Grupę w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku:

| Nazwa projektu – etapy projektu | Liczba wybudowanych lokali | Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych lokali w mkw. | Lokale rozpoznane w przychodach ze sprzedaży | Lokale nie rozpoznane w przychodach ze sprzedaży | Razem |
|--|----------------------------|---|--|--|------------|
| <i>Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap V</i> *) | 127 | 6 645 | 87 | 40 | 127 |
| <i>City Apartments - etap IV</i> | 231 | 17 429 | 207 | 24 | 231 |
| <i>Lawendowe Wzgórza – etap IX</i> | 112 | 5 213 | 98 | 14 | 112 |
| <i>Osiedle Kameralne – etap II</i> | 108 | 5 609 | 92 | 16 | 108 |
| <i>Young City - etap I</i> | 148 | 7 934 | 132 | 16 | 148 |
| <i>Young City - etap II</i> | 163 | 8 080 | 139 | 24 | 163 |
| RAZEM | 889 | 50 910 | 755 | 134 | 889 |

Źródło: Spółka

*) Etap dziesiąty w kolejności budowy - ostatni.

6.3. Etapy projektów deweloperskich w trakcie realizacji

Poniższa tabela przedstawia etapy projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30 czerwca 2014 roku:

| Nazwa projektu – etapy projektu | Liczba lokali do wybudowania | Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw. | Liczba lokali w odniesieniu do których zawarto przedwstępne/rezerwacyjne/deweloperskie umowy sprzedaży | Data rozpoczęcia | Planowana data ukończenia |
|-------------------------------------|------------------------------|---|--|------------------|---------------------------|
| <i>City Apartments - etap V</i> *) | 173 | 10 237 | 116 | 2Q 2014 | 4Q 2015 |
| <i>Lawendowe Wzgórza – etap XI</i> | 142 | 6 227 | 80 | 2Q 2014 | 3Q 2015 |
| <i>Lawendowe Wzgórza – etap XII</i> | 130 | 5 737 | 5 | 2Q 2014 | 3Q 2015 |
| <i>Stoneczna Morena – etap IX</i> | 122 | 6 180 | 54 | 1Q 2014 | 2Q 2015 |
| <i>Albatross Towers – etap III</i> | 177 | 7 748 | 124 | 1Q 2014 | 4Q 2015 |
| <i>Albatross Towers – etap IV</i> | 176 | 7 805 | 47 | 2Q 2014 | 1Q 2016 |
| <i>Young City - etap III</i> | 154 | 6 917 | 129 | 1Q 2014 | 1Q 2015 |
| <i>Young City - etap IV</i> | 138 | 6 548 | 124 | 1Q 2014 | 2Q 2015 |
| <i>Osiedle Królewskie- etap III</i> | 100 | 5 738 | 97 | 1Q 2014 | 1Q 2015 |
| <i>Osiedle Królewskie- etap IV</i> | 77 | 4 232 | 73 | 1Q 2014 | 1Q 2015 |
| <i>Osiedle Królewskie- etap V</i> | 87 | 6 138 | 60 | 2Q 2014 | 3Q 2015 |
| RAZEM | 1 476 | 73 507 | 909 | - | - |

Źródło: Spółka

*) Etap szósty w kolejności budowy - ostatni.

Ponadto, w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku Grupa uruchomiła przedsprzedaż następujących etapów projektów deweloperskich, których budowa jeszcze się nie rozpoczęła:

| Nazwa projektu – etapy projektu | Liczba lokali do wybudowania | Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw. | Liczba lokali w odniesieniu do których zawarto przedwstępne/rezerwacyjne/deweloperskie umowy sprzedaży | Data rozpoczęcia | Planowana data ukończenia |
|--------------------------------------|------------------------------|---|--|------------------|---------------------------|
| <i>Osiedle Kameralne II - etap I</i> | 160 | 8 091 | 15 | 3Q 2014 | 4Q 2015 |
| <i>Young City - etap V</i> | 124 | 5 992 | 19 | 3Q 2014 | 4Q 2015 |
| <i>Young City - etap VI</i> | 124 | 5 992 | 16 | 3Q 2014 | 4Q 2015 |
| <i>Osiedle Królewskie- etap VI</i> | 121 | 7 297 | 71 | 3Q 2014 | 4Q 2015 |
| <i>Królewski Park- etap I</i> | 116 | 5 540 | 10 | 3Q 2014 | 1Q 2016 |
| <i>Królewski Park- etap II</i> | 112 | 5 308 | 11 | 3Q 2014 | 1Q 2016 |
| RAZEM | 757 | 38 220 | 142 | - | - |

Źródło: Spółka

W okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2014 roku, Grupa kontynuowała również realizację następujących etapów, rozpoczętych w 2013 roku:

| Nazwa projektu – etapy projektu | Liczba lokali do wybudowania | Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw. | Liczba lokali w odniesieniu do których zawarto przedwstępne/ rezerwacyjne/ deweloperskie umowy sprzedaży | Data rozpoczęcia | Planowana data ukończenia |
|---------------------------------|------------------------------|---|--|------------------|---------------------------|
| City Apartments - etap VI *) | 108 | 7 513 | 75 | 4Q 2013 | 2Q 2015 |
| Lawendowe Wzgórza – etap X | 121 | 5 587 | 99 | 3Q 2013 | 4Q 2014 |
| Słoneczna Morena – etap VIII | 138 | 6 951 | 105 | 4Q 2013 | 1Q 2015 |
| Albatross Towers – etap II | 174 | 8 260 | 157 | 2Q 2013 | 4Q 2014 |
| Osiedle Królewskie- etap I | 118 | 7 015 | 114 | 2Q 2013 | 4Q 2014 |
| Osiedle Królewskie- etap II | 136 | 7 391 | 132 | 4Q 2013 | 4Q 2014 |
| RAZEM | 795 | 42 717 | 682 | - | - |

Źródło: Spółka

*) Etap piąty w kolejności budowy.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich, których budowę Grupa planuje rozpocząć w drugiej połowie 2014 roku i na dzień 30 czerwca 2014 roku nie rozpoczęła przedsprzedaży:

| Nazwa projektu – etapy projektu | Liczba lokali do wybudowania | Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw. | Data rozpoczęcia | Planowana data ukończenia |
|---------------------------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------|
| Lawendowe Wzgórza – etap XIII | 137 | 5 313 | 4Q 2014 | 1Q 2016 |
| Słoneczna Morena – etap X | 211 | 10 355 | 3Q 2014 | 4Q 2015 |
| Słoneczna Morena – etap XI | 20 | 1 790 | 3Q 2014 | 3Q 2015 |
| Słoneczna Morena – etap XII | 12 | 1 569 | 3Q 2014 | 3Q 2015 |
| Słoneczna Morena – etap XIII | 12 | 1 312 | 3Q 2014 | 4Q 2015 |
| Albatross Towers - etap V | 138 | 9 048 | 4Q 2014 | 3Q 2016 |
| Park Wola Residence – etap I | 318 | 17 305 | 4Q 2014 | 3Q 2016 |
| RAZEM | 848 | 46 692 | - | - |

Źródło: Spółka

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

7.1. Informacje o pożyczkach otrzymanych przez Spółkę od jednostek powiązanych oraz spłatach pożyczek od jednostek powiązanych w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku Spółka nie otrzymała ani nie spłaciła pożyczek od jednostek powiązanych.

7.2. Informacje o pożyczkach udzielonych przez Spółkę do jednostek powiązanych w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku

Szczegóły dotyczące wszystkich nowych pożyczek udzielonych na rzecz jednostek powiązanych i spłaconych przez podmioty powiązane w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku zostały przedstawione w nocie 12 do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku.

7.3. Emisja i wykup obligacji

Obligacje serii D i G

W styczniu 2014 roku Spółka zakończyła proces wykupu 400 000 obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 40 000 tys. PLN oraz 80 000 obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 8 000 tys. PLN.

W dniu 12 czerwca 2014 roku Spółka przyjęła uchwałę dotyczącą przyszłego wcześniejszego wykupu części obligacji serii G. Datę częściowego wykupu określono na 15 lipca 2014 roku. Wartość nominalna obligacji, które zostaną wcześniej wykupione wynosi 7 000 tys. PLN. Wykup tych obligacji związany jest z zamiarem zwolnienia z hipoteki części gruntu posiadanego przez spółkę ROBYG Morena Sp. z o.o., która jest jednostką zależną Spółki.

Obligacje serii J

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

Ponadto w lutym 2014 roku spółka Królewski Park Sp. z o.o. złożyła oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu zabezpieczenia obligacji serii J w formie hipoteki na działce gruntu będącej własnością tej spółki. Hipotekę ustanowiono w kwietniu 2014 roku.

Obligacje serii K1 i K2

W dniu 26 lutego 2014 roku, w ramach oferty prywatnej, Spółka wyemitowała obligacje serii K1 o łącznej wartości nominalnej 45 000 tys. PLN. Ostateczny okres wykupu obligacji określono na 26 lutego 2018 roku. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 6-miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji rozpoczyna się od dnia wyemitowania obligacji i kończy w dniu 26 sierpnia 2014 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co sześć miesięcy od tej daty. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Grupę, które są analogiczne do innych, dotychczasowych emisji obligacji Spółki.

W dniu 28 lutego 2014 roku, w ramach oferty prywatnej, Spółka wyemitowała obligacje serii K2 o łącznej wartości nominalnej 15 000 tys. PLN. Ostateczny okres wykupu obligacji określono na 26 lutego 2018 roku. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 3-miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji rozpoczyna się od dnia wyemitowania obligacji i kończy w dniu 26 maja 2014 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co trzy miesiące od tej daty. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Spółkę, które są analogiczne do innych, dotychczasowych emisji obligacji Spółki.

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

7.4. Udzielone poręczenia i gwarancje

Poręczenia udzielone

Na dzień 30 czerwca 2014 roku Spółka była poręczycielem niektórych zobowiązań swoich jednostek zależnych w związku z umowami kredytowymi zawartymi pomiędzy wspomnianymi jednostkami zależnymi oraz powiązanymi a finansującymi je bankami. Poniższa tabela przedstawia zestawienie udzielonych poręczeń i gwarancji:

| Jednostka powiązana | Bank finansujący | Przedmiot poręczenia | Kwota poręczenia PLN tys. | Z dnia | Do dnia |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|---------------------------|------------|------------|
| ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. | Nordea Bank Polska S.A. | zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "City Apartments" (etapy III - VI) | 15 000 | 21.12.2011 | 31.12.2018 |
| ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. | Nordea Bank Polska S.A. | zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etapy VII-XIII) | 13 000 | 30.09.2012 | 31.03.2020 |
| ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. | Nordea Bank Polska S.A. | zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etapy VII-XIII) | 35 662 | 30.09.2012 | 31.03.2020 |
| ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. | Nordea Bank Polska S.A. | zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "Osiedle Kameralne" | 15 000 | 11.03.2013 | 31.12.2018 |
| ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. | Nordea Bank Polska S.A. | zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Osiedle Kameralne" | 15 920 | 11.03.2013 | 31.12.2018 |
| ROBYG Morena Sp. z o.o. | Bank Zachodni WBK S.A. | zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Słoneczna Morena" | 15 000 | 17.04.2014 | 30.06.2020 |
| ROBYG Morena Sp. z o.o. | Bank Zachodni WBK S.A. | zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Słoneczna Morena" | 3 000 | 17.04.2014 | 30.06.2020 |
| ROBYG Morena Sp. z o.o. | Bank Zachodni WBK S.A. | Gwarancja Korporacyjna udzielona z tytułu sporu w sprawie opłat użytkowania wieczystego gruntu dot. projektu "Słoneczna Morena" | 1 400 | 17.04.2014 | 30.06.2020 |
| ROBYG Construction Sp. z o.o. | mBank S.A. | Poręczenie wierzytelności banku wynikających z kredytu rewolwingowego | 10 000 | 05.04.2012 | 30.08.2015 |
| ROBYG Kameralna Sp. z o.o. | Bank Zachodni WBK S.A. | Gwarancja Korporacyjna udzielona w celu zabezpieczenia wykonania umowy kredytowej nr KKWA0025/12 | 8 400 | 15.06.2012 | 28.10.2014 |
| ROBYG Young City Sp. z o.o. | Getin Noble Bank | Gwarancja Korporacyjna udzielona w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności | 31 000 | 06.12.2013 | 20.12.2018 |
| ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. | mBank S.A. | Gwarancja Korporacyjna udzielona w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności | 18 000 | 27.06.2013 | 30.06.2018 |
| ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. | ING Lease (Polska) Sp. z o.o. | Poręczenie zobowiązań wynikających z umowy leasingu lokali biurowych wynajętych przez spółkę zależną ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. od ING Lease (Polska) Sp. z o.o. | 5 400 | 09.02.2011 | 23.12.2018 |
| Razem | - | - | 186 782 | - | - |

Zródło: Spółka

Ponadto, w związku z kredytami uruchomionymi przez banki do jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć Spółki, Spółka zawarła następujące umowy:

- umowa zobowiązująca Spółkę do udzielenia ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.,
- umowa zobowiązująca Spółkę do udzielenia ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.,
- umowa zobowiązująca Spółkę do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy Spółką jako pożyczkodawcą a ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązujące Spółkę do udzielenia pożyczki podporządkowanej w kwocie do 5 000 tys. PLN spółce ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.

w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego,

- umowa zobowiązująca Spółkę do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy Spółką jako pożyczkodawcą a ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązujące Spółkę do udzielenia pożyczki podporządkowanej w kwocie do 5 000 tys. PLN spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego.

Ponadto, Spółka była poręczycielem niektórych zobowiązań na rzecz kontrahentów na poczet dostaw towarów zamówionych przez nich w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie poręczeń wobec kontrahentów Grupy udzielonych przez Spółkę na dzień 30 czerwca 2014 roku:

| Poręczyciel | Kontrahent | Przedmiot poręczenia | Kwota poręczenia PLN tys. | Z dnia | Do dnia |
|--------------|--|---|------------------------------|------------|------------|
| ROBYG S.A. | Cemex Polska Sp. z o.o. | z tytułu dostaw towaru | 1 000 | 18.11.2013 | 30.11.2014 |
| ROBYG S.A. | Cemex Polska Sp. z o.o. | z tytułu dostaw towaru | 1 000 | 01.02.2014 | 30.09.2014 |
| ROBYG S.A. | Cemex Polska Sp. z o.o. | z tytułu dostaw towaru | 900 | 14.02.2014 | 31.10.2014 |
| ROBYG S.A. | Cemex Polska Sp. z o.o. | z tytułu dostaw towaru | 500 | 12.03.2014 | 30.09.2014 |
| ROBYG S.A. | Cemex Polska Sp. z o.o. | z tytułu dostaw towaru | 1 000 | 02.06.2014 | 30.04.2015 |
| ROBYG S.A. | Cemex Polska Sp. z o.o. | z tytułu dostaw towaru | 500 | 02.06.2014 | 31.03.2015 |
| ROBYG S.A. | ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | Gwarancja odnośnie wykonania wszelkich zobowiązań pieniężnych ROBYG Construction sp. z o.o., wynikających z zawartej między ROBYG Construction sp. z o.o., a ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | 1 070 | 15.09.2011 | 30.12.2014 |
| Razem | | | 5 970 | | |

Źródło: Spółka

Ostateczna wartość wynagrodzenia należnego Spółce z tytułu ustanawiania zabezpieczeń spłat zobowiązań jednostek powiązanych ze Spółką, w szczególności z tytułu udzielania poręczeń, uzależniona jest od faktycznego okresu obowiązywania poręczenia i w związku z tym kalkulowana, należna i fakturowana jest na koniec tego okresu. Wynagrodzenie liczone jest w oparciu o kwotę poręczenia (dalej „Podstawa Wynagrodzenia”), przy czym w przypadku gdy, Podstawa Wynagrodzenia ulega zmianie, to wynagrodzenie od momentu zmiany Podstawy Wynagrodzenia liczone jest w oparciu o zmienioną kwotę Podstawy Wynagrodzenia. Wynagrodzenie uzależnione jest od okresu faktycznego obowiązywania poręczenia i wynosi ono:

- 0,50% (słownie: pół procenta) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres nie dłuższy niż 1 (słownie: jeden) rok,
- 0,75% (słownie: siedemdziesiąt pięć setnych procenta) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 1 (słownie: jeden) rok, lecz nie dłużej niż 2 (słownie: dwa) lata,
- 0,95% (słownie: dziewięćdziesiąt pięć setnych procenta) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 2 (słownie: dwa) lata, lecz nie dłużej niż 3 (słownie: trzy) lata,
- 1,20% (słownie: jeden i dwadzieścia setnych procenta) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 3 (słownie: trzy) lata, lecz nie dłużej niż 4 (słownie: cztery) lata,
- 1,50% (słownie: jeden i pół procent) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 4 (słownie: cztery) lata, lecz nie dłużej niż 5 (słownie: pięć) lat,
- 2,00% (słownie: dwa procent) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 5 (słownie: pięć) lat, lecz nie dłużej niż 6 (słownie: sześć) lat,
- 2,50% (słownie: dwa i pół procent) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 6 (słownie: sześć) lat, lecz nie dłużej niż 7 (słownie: siedem) lat,
- 3,00% (słownie: trzy procent) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 7 (słownie: siedem) lat, lecz nie dłużej niż 8 (słownie: osiem) lat,
- 3,50% (słownie: trzy i pół procent) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 8 (słownie: osiem) lat, lecz nie dłużej niż 9 (słownie: dziewięć) lat,

j) 4,00% (słownie: cztery procent) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres dłuższy niż 9 (słownie: dziewięć) lat.

Łączna kwota wynagrodzenia Spółki z tytułu ustanawiania zabezpieczeń spłat kredytów, w szczególności z tytułu udzielenia poręczeń podmiotom powiązanych ze Spółką, należna i zafakturowana w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2014 roku wyniosła 342 tys. PLN (za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 roku: 71 tys. PLN).

7.5. Inne istotne wydarzenia w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku

Istotne wydarzenia korporacyjne

W dniu 14 lutego 2014 roku, na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej „UOKiK”), podano informację o złożeniu wniosku dotyczącego koncentracji w formie przejęcia kontroli nad Spółką przez spółkę LBPOL William II S.A R.L. („LBPOL”) – która jest głównym akcjonariuszem Spółki. Wniosek został złożony ze względu na fakt, iż może dojść do sytuacji, w której LBPOL może uzyskać wyłączną kontrolę nad Spółką. W dniu 28 marca 2014 roku, LBPOL uzyskała odpowiednią zgodę UOKiK. W dniu 27 czerwca 2014 roku, spółka Nanette Real Estate Group N.V. („Nanette”) oraz LBPOL podpisały umowę w sprawie rozwiązania porozumienia o wykonywaniu wspólnej kontroli nad ROBYG S.A. W efekcie, ze względu na jej uprawnienia przyznane Statutem Spółki do powoływania i odwoływania czterech członków Rady Nadzorczej Spółki oraz ze względu na fakt, że posiada ona 43,46% głosów w łącznej liczbie głosów i w kapitale zakładowym Spółki, LBPOL uzyskała wyłączną kontrolę nad Spółką.

7.6. Wypłata dywidendy za 2013 rok

W dniu 7 maja 2014 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło wypłatę dywidendy za 2013 rok w wysokości 20 967 tys. PLN (0,08 PLN na jedną akcję zwykłą). Dzień dywidendy wyznaczono na 14 maja 2014 roku zaś dywidenda została wypłacona 29 maja 2014 roku.

7.7. Dywidendy oraz zaliczki na dywidendy otrzymane w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku Spółka uznała przychody z dywidend w łącznej kwocie 3 745 tys. PLN od swojej jednostki zależnej ROBYG Construction Sp. z o.o. (1 245 tys. PLN) oraz od wspólnego przedsięwzięcia ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. (2 500 tys. PLN).

8. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA SPÓŁKI W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU

8.1. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku

Poniższa tabela przedstawia dane finansowe i operacyjne za wskazane okresy, zaczerpnięte ze sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki ROBYG S.A. sporządzonego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku.

| | <i>6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2014 roku tys. PLN (niezbadane)</i> | <i>6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2013 roku tys. PLN (niezbadane)</i> | <i>Zmiana</i> |
|--|--|--|-----------------|
| Przychody z podstawowej działalności operacyjnej | 20 303 | 52 322 | (61,20%) |
| Koszty podstawowej działalności operacyjnej | (13 076) | (43 778) | (70,13%) |
| Zysk brutto ze sprzedaży | 7 227 | 8 544 | (15,41%) |
| Koszty ogólnego zarządu | (2 462) | (2 486) | (0,97%) |
| Zysk brutto | 5 238 | 6 505 | (19,48%) |
| Zysk netto | 3 626 | 1 465 | 147,51% |

Źródło: śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki ROBYG S.A. sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki ROBYG S.A. na dzień 30 czerwca 2014 roku:

| AKTYWA | 30 czerwca 2014 roku tys. PLN (niezbadane) | 31 grudnia 2013 roku tys. PLN | Zmiana |
|--|---|----------------------------------|-----------------|
| Aktywa ogółem | 793 437 | 797 299 | (0,48%) |
| Aktywa trwale, w tym: | 614 810 | 554 201 | 10,94% |
| Pozostałe aktywa finansowe | 613 616 | 552 858 | 10,99% |
| Aktywa obrotowe, w tym: | 178 627 | 243 098 | (26,52%) |
| Pozostałe aktywa finansowe | 91 168 | 104 278 | (12,57%) |
| Należności z tytułu dostaw i usług i inne należności | 9 786 | 12 825 | (23,70%) |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 76 781 | 125 205 | (38,68%) |

Źródło: śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki ROBYG S.A. sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku.

| PASywa i KAPITAŁY WŁASNE | 30 czerwca 2014 roku tys. PLN (niezbadane) | 31 grudnia 2013 roku tys. PLN | Zmiana |
|---|---|----------------------------------|----------------|
| Kapitały własne łącznie, w tym: | 517 508 | 533 774 | (3,05%) |
| Kapitał podstawowy | 26 209 | 26 052 | 0,60% |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | 472 412 | 471 494 | 0,19% |
| Zyski zatrzymane | 18 887 | 36 228 | (47,87%) |
| Zobowiązania ogółem | 275 929 | 263 525 | 4,71% |
| Zobowiązania długoterminowe | 232 544 | 207 615 | 12,01% |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 43 385 | 55 910 | (22,40%) |

Źródło: śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki ROBYG S.A. sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku.

8.2. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2014

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2014 rok ani na okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku.

8.3. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki

Wskaźniki rentowności

| WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI | Za okres zakończony dnia | |
|--|----------------------------------|----------------------|
| | 30 czerwca 2014 roku | 30 czerwca 2013 roku |
| | W przeliczeniu na zysk bilansowy | |
| Rentowność sprzedaży brutto (EBIT/ przychody netto ze sprzedaży) | 21,0% | 11,0% |
| Rentowność zysku netto (Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży) | 17,9% | 2,8% |
| Rentowność kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny) (1) | 1,4% | 0,5% |

Źródło: śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki ROBYG S.A. sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku.

(1) Wskaźniki ROE zostały obliczone w oparciu o zamualizowany zysk netto za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2014 roku oraz 30 czerwca 2013 roku; kapitał własny – dane na dzień 30 czerwca 2014 roku i na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Wskaźniki rentowności działalności Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku wzrosły w porównaniu z analogicznym okresem 2013 roku. Wynikało to głównie z tego, że w I półroczu 2014 roku stosunkowo duża część przychodów z otrzymanych dywidend nie została obciążona odpisami aktualizacyjnymi dotyczącymi udziałów w spółkach wypłacających te dywidendy (istotną część dywidend wypłaconych w I półroczu 2014 roku wypłaciła spółka ROBYG Construction, utworzona przez spółkę ROBYG S.A., o niskiej wartości inwestycji według kosztu wykazanej w sprawozdaniach finansowych spółki ROBYG S.A.).

Wskaźniki płynności

| WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI | 30 czerwca 2014 roku | 31 grudnia 2013 roku |
|---|----------------------|----------------------|
| Wskaźnik bieżący (current ratio): aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe | 4,1 | 4,3 |
| Wskaźnik szybki (quick ratio): (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe (1) | 4,1 | 4,3 |
| Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio): środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe | 1,8 | 2,2 |

Źródło: śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki ROBYG S.A. sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku.

(1) Spółka nie posiadała zapasów na dzień 30 czerwca 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Wskaźniki płynności Spółki uległy zmniejszeniu co wynikało głównie ze spadku aktywów obrotowych z 243 098 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2013 roku do poziomu 178 627 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2014 roku, t.j. o 26,5%, podczas gdy zobowiązania krótkoterminowe spadły w tym samym okresie z 55 910 tys. PLN do 43 385 tys. PLN, t.j. o 22,4%. Spadek krótkoterminowych zobowiązań wynikał głównie ze spadku krótkoterminowych zobowiązań odsetkowych, głównie w wyniku wcześniejszego wykupu obligacji serii D i G. Po stronie aktywów trwałych spadek wynikał głównie ze spadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 48 424 tys. PLN t.j. 38,7% , co wynikało głównie z udzielenia długoterminowych pożyczek podmiotom powiązanym.

Wskaźniki zadłużenia

| WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA | 30 czerwca 2014 roku | 31 grudnia 2013 roku |
|---|----------------------|----------------------|
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) | 34,8% | 33,1% |
| Wskaźnik zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne) | 49,7% | 46,0% |
| Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne / kapitały własne) | 34,9% | 22,5% |

Źródło: śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki ROBYG S.A. sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia oraz zadłużenia odsetkowego Spółki uległy nieznacznemu zwiększeniu głównie w wyniku wzrostu zobowiązań odsetkowych o 11 824 tys. PLN (co wynikało ze wzrostu długoterminowych zobowiązań odsetkowych o 23 317 tys. PLN głównie w wyniku emisji nowych serii obligacji przy jednoczesnym spadku stanu zobowiązań krótkoterminowych o 11 493 tys. PLN głównie w wyniku wcześniejszego wykupu obligacji serii D i części obligacji serii G) oraz zmniejszeniu kapitałów własnych Spółki o 16 266 tys. PLN (głównie w wyniku wypłaty dywidendy za rok 2013).

9. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

W dniu 22 lutego 2013 roku Spółka otrzymała zawiadomienie z sekretariatu Międzynarodowego Sądu Arbitrażowego przy Międzynarodowej Izbie Handlowej, z którego to zawiadomienia wynika, że EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. oraz EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.C.A. SICAR. (zwane dalej „Podmiotami EdR”) złożyły wniosek o wszczęcie postępowania arbitrażowego łącznie przeciwko głównym akcjonariuszom Spółki, tj. Nanette Real Estate Group N.V. („Nanette”), LBPOL William II S.á.r.l. („LBPOL”) oraz Spółce. Powyższy wniosek o wszczęcie postępowania arbitrażowego dotyczy roszczeń Podmiotów EdR opartych na różnych podstawach i dotyczących inwestycji prowadzonej przez podmiot zależny od Spółki, tj. ROBYG City Apartments Sp. z o.o. – spółkę deweloperską, w której Spółka posiada 75% udziałów w kapitale zakładowym a EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. posiada 25% udziałów.

Wartość roszczeń Podmiotów EdR wystosowanych łącznie przeciwko Nanette, LBPOL oraz Spółce dotyczących tej Inwestycji, za które to roszczenia Podmioty EdR odpowiedzialność przypisują Spółce, Podmioty EdR oszacowały na kwotę 5 800 tys. EUR.

W dniu 13 marca 2014 roku Spółka uzyskała informację od swojego pełnomocnika, że postępowanie Podmiotów EdR przeciw Spółce, Nanette Real Estate Group N.V. oraz LBPOL William II S.A.R.L. zostało w dniu 5 lutego 2014 roku rozszerzone o dodatkowe roszczenie wynoszące 2 959 tys. EUR (11 836 tys. PLN).

W opinii Zarządu Spółki, roszczenia Podmiotów EdR przeciwko Spółce są nieuzasadnione i Spółka przygotowała na nie właściwą odpowiedź. Postępowanie arbitrażowe jest na wstępnym etapie i nie dokonano jeszcze żadnych wiążących ustaleń. Na obecnym etapie nie jest możliwe miarodajne określenie całkowitej uzasadnionej wartości tych roszczeń. Biorąc powyższe pod uwagę, Zarząd Spółki nie objął rezerwą wspomnianej kwoty roszczenia.

Wszystkie istotne postępowania toczące się przed sądami, trybunałami arbitrażowymi oraz organami administracji publicznej dotyczące jednostek zależnych i współkontrolowanych przez Spółkę zostały opisane w Sprawozdaniu Zarządu Grupy z działalności grupy kapitałowej ROBYG S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku.

Na dzień 30 czerwca 2014 roku nie występowały postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość stanowiłaby łącznie lub pojedynczo co najmniej 10% kapitałów własnych ROBYG S.A.

10. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ OD NIEJ ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

Spółka ani żadna ze spółek z Grupy nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

11. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Wyniki finansowe Emitenta uzależnione są od wyników finansowych wypracowanych przez poszczególne spółki z Grupy. Zdaniem Emitenta istotny wpływ na osiągnięte przez Grupę, a co za tym idzie przez Emitenta wyniki, będą miały następujące czynniki:

- sytuacja makroekonomiczna w Europie oraz w Polsce, która wywiera znaczący wpływ na decyzje gospodarstw domowych w sprawie nabycia mieszkań oraz zaciągnięcia na ten cel kredytów hipotecznych oraz na skłonność banków do ich udzielania na akceptowalnych dla klientów warunkach.

- dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów, która ma decydujący wpływ na popyt na nowe mieszkania oraz na strukturę i cenę tych mieszkań. W pierwszej połowie 2015 roku sytuacja na rynku kredytów hipotecznych oferowanych przez banki może pogorszyć się. Banki będą stosować się do rekomendacji KNF, która planuje zaostrzenie warunków przyznawania kredytów hipotecznych, m.in. większy wkład własny klientów. Zaistniała sytuacja może wpłynąć na ograniczenie ich dostępności dla osób zamierzających sfinansować nabycie mieszkania na rynku pierwotnym,
- wejście w życie nowej ustawy o ochronie praw nabywców mieszkań i domów znacząco zwiększyło wymagania wobec deweloperów, w szczególności odnośnie sposobu finansowania realizowanych przez nich inwestycji. Nowe przepisy stanowiąc będą barierę do kontynuowania działalności dla niektórych z deweloperów, głównie dla mniejszych firm,
- możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty deweloperskie. Źródłem przyszłego sukcesu Grupy jest jej zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku Grupa przeanalizowała szereg działek gruntu pod kątem potencjalnego nabycia i zawarła transakcję nabycia nowej działki gruntu w dzielnicy Żoliborz w Warszawie. Ponadto, po dniu bilansowym jednostka zależna Spółki, ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o., zawarła umowę dotyczącą nabycia działki gruntu w dzielnicy Mokotów w Warszawie. Jest to wyjątkowo istotny czynnik w świetle wyczerpania się oferty Grupy w Warszawie,
- rządowy program „Mieszkanie dla Młodych” umożliwiający młodym ludziom, spełniającym określone kryteria, zakup mieszkania na rynku pierwotnym. Program „Mieszkanie dla Młodych” nie tylko niweluje skutki rekomendacji S, ale również stymuluje popyt na rynku mieszkaniowym, co w konsekwencji może pozytywnie wpłynąć na wysokość kontraktacji Grupy.

12. CZYNNIKI RYZYKA

12.1. Najistotniejsze czynniki ryzyka specyficzne dla działalności Spółki i Grupy

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

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

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

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

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

Koszty realizacji projektów deweloperskich mogą wzrosnąć

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

budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (vi) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

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

Projekty deweloperskie mogą nie zostać zrealizowane w terminie

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

Grupa może nie pozyskać finansowania zewnętrznego

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

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

Postępowania przeciwko Grupie, w tym w sprawie opłat za użytkowanie wieczyste mogą zostać rozstrzygnięte na niekorzyść Grupy

Spółki Celowe są stronami postępowań dotyczących ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste posiadanych gruntów oraz roszczeń ze strony Wspólnot Mieszkaniowych. Dodatkowo w dniu 22 lutego 2013 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od Sekretariatu Międzynarodowego Sądu Arbitrażowego przy Międzynarodowej Izbie Gospodarczej, zgodnie z którym, EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. oraz EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.C.A. SICAR. złożyły żądanie o wszczęcie postępowania arbitrażowego, między innymi, przeciwko Spółce. W przypadku niekorzystnego dla Spółki bądź Spółek Celowych zakończenia powyższych postępowań powstanie obowiązek zapłaty należności z tytułu roszczeń w.w. podmiotów EDR, Wspólnot Mieszkaniowych, bądź z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste wraz z należnymi odsetkami. Na dzień 30 czerwca 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku Grupa utworzyła stosowne rezerwy odzwierciedlające jej szacunek ryzyk związanych z toczącymi się postępowaniami w sprawie opłat za użytkowanie wieczyste oraz Wspólnot Mieszkaniowych. W opinii Zarządu Spółki roszczenia Podmiotów EDR wobec Spółki są nieuzasadnione.

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

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

Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych celów strategicznych

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

Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

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

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

Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań

Grupa prowadzi działalność polegającą na sprzedaży mieszkań, a także lokali użytkowych oraz domów. Spółki wchodzące w skład Grupy ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych lokali. Podmioty należące do Grupy muszą liczyć się z ryzykiem zgłaszania takich roszczeń przez nabywców poszczególnych lokali bądź przez wspólnoty mieszkaniowe.

Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów oraz braku odpowiedniego banku ziemi

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

materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może powodować dla Grupy wyższe koszty realizacji projektów deweloperskich.

Na Spółkę ma wpływ Znaczący Akcjonariusz

Na dzień 30 czerwca 2014 roku Znaczący Akcjonariusz (LBPOL William S.A.R.L.) posiada 43,46% akcji Spółki. Ponadto, na mocy praw wynikających z treści statutu Spółki, Znaczący Akcjonariusz jest uprawniony do powoływania i odwoływania czterech członków Rady Nadzorczej Spółki, co w praktyce przyznaje mu wyłączną kontrolę nad Spółką.

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

12.2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym, w którym działa Grupa

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

Sytuacja na rynkach w 2013 zaczęła się stopniowo polepszać. Jednakże napięta sytuacja polityczna w Europie Wschodniej pod koniec 2013 roku oraz w I półroczu 2014 roku może spowodować odpływ inwestorów zagranicznych z rynków Europy Wschodniej i Centralnej, co może mieć bezpośrednie przełożenie na popyt na mieszkania budowane przez Grupę poprzez zmniejszenie popytu na mieszkania, ograniczenie dostępu potencjalnych klientów do kredytu oraz spadek ich dochodów i skłonności do podejmowania długofalowych decyzji finansowych.

Sytuacja społeczno-ekonomiczna w Polsce może wpływać na Grupę

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

Stopy procentowe mogą ulec zmianie

Grupa jest stroną umów kredytowych oraz pożyczek od akcjonariuszy lub podmiotów z nimi powiązanych, w których stopa odsetek obliczana jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych. Grupa nie zawiera transakcji zabezpieczających w odniesieniu do tego rodzaju ryzyka. Istotny wzrost stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Ceny mieszkań mogą spaść

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

13. INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI ROBYG S.A.

W okresie po dniu 30 czerwca 2014 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania miały miejsce następujące istotne zdarzenia dotyczące Spółki:

Istotne wydarzenia korporacyjne

W dniu 2 lipca 2014 roku Zarząd Spółki otrzymał oświadczenie od Pana Yosef Cimer w sprawie rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki. Jednocześnie, w dniu 2 lipca 2014 roku, Spółka otrzymała oświadczenie od akcjonariusza większościowego, tj. LBPOL William II S.á.r.l. o powołaniu Pani Genevieve Cheng na członka Rady Nadzorczej Spółki na obecną trzyletnią kadencję.

Zmiany w strukturze Akcjonariuszy

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na datę niniejszego sprawozdania¹:

| <i>Akcionariusz</i> | <i>Łączna liczba akcji posiadana przez danego akcjonariusza(*)</i> | <i>% udział w kapitale zakładowym (**)</i> |
|---|--|--|
| LBPOL William II S.A.R.L. | 113 889 106 | 43,45% |
| Nanette Real Estate Group N.V. | 52 057 921 | 19,86% |
| PKO BP Bankowy Otwarty Fundusz Emerytalny oraz PKO Dobrowolny Fundusz Emerytalny(***) | 13 174 358 | 5,03% |
| Pozostali akcjonariusze | 82 970 615 | 31,66% |
| Razem | 262 092 000 | 100,00% |

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

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

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

W okresie od dnia 30 czerwca 2014 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarządu miały miejsce następujące zmiany w strukturze akcjonariuszy dysponujących co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki:

- W sierpniu 2014 roku PKO BP Bankowy Otwarty Fundusz Emerytalny nabył 104 799 akcji Spółki stanowiących 0,04% jej kapitału zakładowego i uprawniających do 104 799 głosów, tj. 0,04% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. W wyniku tej transakcji całkowita liczba akcji Spółki będących własnością PKO BP Bankowego Otwartego Funduszu Emerytalnego oraz PKO Dobrowolnego Funduszu Emerytalnego przekroczyła próg 5%.

Udzielone gwarancje

W dniu 2 lipca 2014 roku, ROBYG S.A. udzielił gwarancji do maksymalnej kwoty 1 500 tys. PLN jako zabezpieczenie zobowiązań z tytułu dostaw i usług związanych z projektami deweloperskimi Grupy.

Utworzenie nowej spółki

W dniu 14 lipca 2014 roku utworzono nową spółkę zależną – ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o., z kapitałem zakładowym wynoszącym 5 tys. PLN.

¹ Informacje dotyczące liczby posiadanych akcji przedstawione w niniejszej tabeli są oparte o ostatnie zawiadomienia otrzymane przez Spółkę od akcjonariuszy, na których spoczywa obowiązek zawiadamiania Spółki wynikający z określonych przepisów prawa.

Udzielenie nowych pożyczek lub nowych transz uprzednio udzielonych pożyczek przez Spółkę podmiotom powiązanym oraz spłaty pożyczek udzielonych przez Spółkę podmiotom powiązanym.

Całkowita wartość pożyczek udzielonych przez ROBYG S.A. jednostkom zależnym oraz współkontrolowanym w okresie od 30 czerwca 2014 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki Robyg S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku wyniosła 46 153 tys. PLN. W omawianym okresie, całkowita wartość spłat pożyczek dokonanych przez jednostki zależne i współkontrolowane na rzecz ROBYG S.A. wyniosła 28 899 tys. PLN.

Pozostałe

W dniu 2 lipca 2014 roku Spółka dokonała wykupu od swojego partnera biznesowego Wildetio Limited („Wildetio”) projektu deweloperskiego prowadzonego w dzielnicy Wilanów w Warszawie przez spółkę Wilanów Office Center Sp. z o.o. („WOC”) poprzez:


- nabycie przez Spółkę od Wildetio 490 udziałów w kapitale zakładowym WOC o łącznej wartości nominalnej 24,5 tys. PLN reprezentujących 49% kapitału zakładowego WOC za łączną cenę zakupu wynoszącą 24,5 tys. PLN;
- wstąpienie przez Spółkę w prawa Wildetio jako wierzyciela WOC z tytułu umów pożyczek, w których Wildetio jest pożyczkodawcą a WOC jest pożyczkobiorcą, do wysokości wynikającej z wyżej wymienionych pożyczek, tj. 14 795 tys. PLN będącej przedmiotem spłaty dokonanej przez Spółkę na rzecz Wildetio;

Jednocześnie, w związku z faktem, że po dokonaniu wyżej wymienionego wykupu, wartość pozostałych pożyczek Wildetio wobec WOC wynosi 1 181 tys. PLN, w celu zwiększenia wartości aktywów netto WOC, Wildetio zobowiązała się zmniejszyć zobowiązania WOC wobec Wildetio poprzez objęcie jednego nowo wyemitowanego udziału w kapitale zakładowym WOC za cenę emisyjną równą wartości pozostałych pożyczek Wildetio w dniu podwyższenia kapitału zakładowego WOC a następnie umownie potrącić z WOC pozostałe pożyczki z wkładem Wildetio na wyżej wymieniony jeden nowy udział w kapitale zakładowym WOC oraz sprzedać ten udział na rzecz Spółki za cenę 500 PLN.


Po dokonaniu wyżej wymienionych transakcji (co jeszcze nie nastąpiło), Spółka będzie jedynym udziałowcem WOC.

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej, po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki ROBYG S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku nie miały miejsca żadne inne istotne zdarzenia, które powinny zostać ujawnione w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki ROBYG S.A.


Warszawa, dnia 20 sierpnia 2014 roku



Zbigniew Wojciech Okoński
Prezes Zarządu



Eyal Keltsh
Wiceprezes Zarządu



Artur Ceglarz
Wiceprezes Zarządu