

**ROBYG**  
*the Art of Building*



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
ROBYG S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.  
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2016 ROKU**



**SPIS TREŚCI**

|   |    |
|---|----|
| 1. PODSTAWOWE INFORMACJE .....  | 3  |
| 2. STRUKTURA ORGANIZACYJNA .....  | 3  |
| 3. ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA<br>FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A. ORAZ ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO<br>SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ROBYG S.A. ....   | 7  |
| 4. KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI .....   | 8  |
| 5. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU .....   | 9  |
| 6. INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI – PROJEKTACH I PRODUKTACH GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A. ....  | 9  |
| 7. UDZIELONE PORĘCZENIA I GWARANCJE .....   | 12 |
| 8. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY .....   | 13 |
| 9. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA<br>ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ .....   | 17 |
| 10. ISTOTNE TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE .....   | 17 |
| 11. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE SPÓŁKI BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA WYNIKI W<br>PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU .....  | 17 |
| 12. CZYNNIKI RYZYKA .....   | 18 |
| 13. INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY, JAKIE NASTĄPIŁY PO<br>ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO, DO DNIA ZATWIERDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA<br>FINANSOWEGO SPÓŁKI I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY ..... | 21 |

## 1. PODSTAWOWE INFORMACJE

Grupę Kapitałową ROBYG S.A. („Grupa”) tworzy ROBYG S.A. („Spółka”) i jej spółki zależne („Spółki Zależne”). Jednostki tworzące Grupę wymienione zostały w Nocie 2.1, a wspólne przedsięwzięcia Grupy wymienione zostały w Nocie 2.2 niniejszego sprawozdania.

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.

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 (02-972), Al. Rzeczypospolitej 1,
- ROBYG S.A. została założona na podstawie statutu z dnia 14 marca 2007 roku,
- ROBYG S.A. została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398,
- ROBYG S.A. nadano numer statystyczny REGON 140900353,
- Podstawowym przedmiotem działania ROBYG S.A. jest działalność holdingów oraz wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

## 2. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

### 2.1. Struktura Grupy

Szczegółowe informacje na temat podmiotów wchodzących w skład Grupy na dzień 30 czerwca 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawia poniższa tabela:

| Nazwa spółki   | Zakres działalności  | Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 30 czerwca 2016 roku | Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2015 roku |
|--|--|--|--|
| ROBYG S.A.   | Działalność holdingowa i finansowa.                            | n/d  | n/d  |
| ROBYG Development 1 Sp. z o.o.   | Działalność holdingowa.  | 100,00 %   | 100,00 %   |
| ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.   | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %   | 100,00 %   |
| ROBYG Development 2 Sp. z o.o.   | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %   | 100,00 %   |
| ROBYG Park Sp. z o.o.  | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %   | 100,00 %   |
| ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k (poprzednio: Robyg Morena Sp. z o.o.) | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %   | 100,00 %   |
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o.   | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 75,00 %  | 75,00 %  |
| ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.   | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | n/d (1)  | 75,00 %  |
| ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.  | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %   | 100,00 %   |
| ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.  | Działalność holdingowa.  | 100,00 %   | 100,00 %   |
| ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.                                      | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %   | 100,00 %   |
| M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.                                   | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %   | 100,00 %   |



| Nazwa spółki  | Zakres działalności  | Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 30 czerwca 2016 roku | Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2015 roku |
|---|--|--|--|
| ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.   | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.   | 100,00 %   | 100,00 %   |
| ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.   | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.   | 100,00 %   | 100,00 %   |
| ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.   | Sprzedaż oraz działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy. | 100,00 %   | 100,00 %   |
| ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.  | Usługi związane z księgowością i administrowaniem.   | 100,00 % (2)   | 100,00 %   |
| ROBYG Construction Sp. z o.o.   | Działalność budowlana.   | 100,00 %   | 100,00 %   |
| ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.  | Działalność holdingowa.  | 100,00 %   | 100,00 %   |
| ROBYG Kameralna Sp. z o.o.  | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.   | 100,00 %   | 100,00 %   |
| P-Administracja Sp. z o.o.  | Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.   | 100,00 %   | 100,00 %   |
| Wilanów Office Center Sp. z o.o.  | Działalność deweloperska, i sprzedaż lokali we własnym imieniu.  | 100,00 %   | 100,00 %   |
| ROBYG Business Park Sp. z o.o.  | Wynajem i zarządzanie powierzchnią biurową i handlową.   | 100,00 %   | 100,00 %   |
| Jagodno Estates Sp. z o.o.  | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.   | 100,00 %   | 100,00 %   |
| ROBYG Morenova Sp. z o.o.<br>(poprzednio: Buforowa Sp. z o.o.)                                  | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.   | 100,00 %   | 100,00 %   |
| OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.   | Działalność holdingowa.  | 100,00 %   | 100,00 %   |
| OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.                                   | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.   | 100,00 %   | 100,00 %   |
| OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A.                            | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.   | 100,00 %   | 100,00 %   |
| OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A.                            | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.   | 100,00 %   | 100,00 %   |
| OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.                            | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.   | 100,00 %   | 100,00 %   |
| ROBYG Property Sp. z o.o.   | Działalność związana z wynajmem.   | 100,00 %   | 100,00 %   |
| ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.  | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.   | 100,00 %   | 100,00 %   |
| SELENIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.   | Działalność finansowa.   | 100,00 %   | 100,00 %   |
| SELENIUM Sp. z o.o.   | Działalność holdingowa.  | 100,00 %   | 100,00 %   |
| ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.   | Działalność holdingowa.  | 100,00 %   | 100,00 %   |
| ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.<br>(poprzednio: ROBYG I Sp. z o.o.)                          | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.   | 51,00 % (3)  | 100,00 %   |
| ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.   | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.   | 100,00 %   | 100,00 %   |
| ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.<br>(poprzednio: ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o.) | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.   | 51,00 % (4)  | 100,00 %   |
| ROBYG Young City II Sp. z o.o.<br>(poprzednio: GW Development Sp. z o.o.)                       | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.   | 51,00 % (5)  | 100,00 %   |

| Nazwa spółki   | Zakres działalności   | Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 30 czerwca 2016 roku | Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2015 roku |
|--|---|--|--|
| ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.  | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.  | 51,00 %  | 51,00 %  |
| ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Praga Investment Sp. z o.o.) | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.  | 51,00 %  | 51,00 %  |
| BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.                          | Działalność finansowa.  | 51,00 %  | 51,00 %  |
| BARIUM Sp. z o.o.  | Działalność holdingowa.   | 51,00 %  | 51,00 %  |
| MK Development Sp. z o.o.  | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.  | 100,00 % (6)   | 50,00 %  |
| ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.   | Działalność holdingowa.   | 100,00 % (7)   | 50,00 %  |
| ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.   | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.  | 100,00 % (7)   | 50,00 %  |
| DUCENTI Sp. z o.o.   | Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.   | 100,00 % (8)   | n/d  |
| ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.   | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.  | 100,00 % (9)   | n/d  |
| ROBYG Villanova Sp. z o.o.   | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.  | 100,00 % (10)  | n/d  |
| Kuropatwy Park Sp. z o.o.  | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.  | 100,00 % (11)  | n/d  |
| GK ROBYG Sp. z o.o.  | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.  | 100,00 % (12)  | n/d  |
| Inwestycja 2016 Sp. z o.o.   | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.  | 50% (13)   | n/d  |
| ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.   | Działalność holdingowa.   | 100,00 % (14)  | n/d  |
| ROBYG Wola Investment 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.         | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.  | 100,00 % (15)  | n/d  |
| PZT "Transbud" S.A.  | Wynajem nieruchomości na własny rachunek  | 99,74% (16)  | n/d  |
| PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji                                 | Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu   | 99,74% (16)  | n/d  |
| PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji                             | Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych  | 99,74% (16)  | n/d  |
| PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o.  | Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych  | 99,74% (16)  | n/d  |
| (1)  | W dniu 14 czerwca 2016 roku ROBYG City Apartments Sp. z o.o. jako spółka przejmująca, połączyła się ze spółką ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. jako spółką przejmowaną. Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1 w zw. z art. 516 kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. na ROBYG City Apartments Sp. z o.o. i bez podwyższenia kapitału zakładowego ROBYG City Apartments Sp. z o.o.;  |  |  |
| (2)  | W wyniku reorganizacji struktury Grupy Spółka zmieniła udział bezpośredni na pośredni w kapitale zakładowym ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. W związku z przeniesieniem w formie zorganizowanej części przedsiębiorstwa działalności tej spółki związanej z obsługą klientów i zarządzaniem projektami do Ducenti Sp. z o.o., głównym zakresem działalności tej spółki stała się obsługa księgową i administracja.  |  |  |
| (3)  | W III kwartale 2015 roku Spółka podpisała przedwstępną warunkową umowę sprzedaży 49% udziałów spółce NCRE II Investments Ltd. Warunek wymieniony w rzeczonyj umowie sprzedaży udziałów (którym było uzyskanie zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na utworzenie przez Spółkę z NCRE II Investments Ltd w ramach spółki ROBYG I Sp. z o.o. wspólnego przedsięwzięcia) został spełniony w dniu 9 grudnia 2015 roku. Ostateczna umowa przeniesienia własności udziałów została zawarta 7 marca 2016 roku. W oparciu o postanowienia umowne dotyczące realizacji wspólnego przedsięwzięcia wiążące Spółkę i NCRE II Investments Ltd., Grupa uznała kontrolę w odniesieniu do ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG I Sp. z o.o.) na dzień 30 czerwca 2016 roku; |  |  |
| (4)  | W IV kwartale 2015 roku Spółka podpisała przedwstępną warunkową umowę sprzedaży 49% udziałów spółce NCRE II Investments Ltd. Warunek wymieniony w rzeczonyj umowie sprzedaży udziałów (którym było uzyskanie zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na utworzenie przez Spółkę z NCRE II Investments Ltd w ramach spółki ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o.) wspólnego przedsięwzięcia) został  |  |  |

- spełniony w dniu 13 stycznia 2016 roku. Ostateczna umowa przeniesienia własności udziałów została zawarta 7 marca 2016 roku. W oparciu o postanowienia umowne dotyczące realizacji wspólnego przedsięwzięcia wiążące Spółkę i NCRE II Investments Ltd., Grupa uznała kontrolę w odniesieniu do ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o.) na dzień 30 czerwca 2016 roku;
- (5) W III kwartale 2015 roku Spółka podpisała przedwstępną warunkową umowę sprzedaży 49% udziałów spółce NCRE II Investments Ltd. Warunek wymieniony w rzeczowej umowie sprzedaży udziałów (którym było uzyskanie zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na utworzenie przez Spółkę z NCRE II Investments Ltd w ramach spółki ROBYG Young City 2 Sp. z o.o. (dawniej: GW Development Sp. z o.o.) wspólnego przedsięwzięcia) został spełniony w dniu 9 grudnia 2015 roku. Ostateczna umowa przeniesienia własności udziałów została zawarta 7 marca 2016 roku. W oparciu o postanowienia umowne dotyczące realizacji wspólnego przedsięwzięcia wiążące Spółkę i NCRE II Investments Ltd., Grupa uznała kontrolę w odniesieniu do ROBYG Young City 2 Sp. z o.o. (dawniej: GW Development Sp. z o.o.) na dzień 30 czerwca 2016 roku;
- (6) W II kwartale 2016 roku Spółka nabyła 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki MK Development Sp. z o.o., tym samym Spółka stała się jedynym właścicielem spółki;
- (7) W II kwartale 2016 roku Spółka nabyła od spółki Wildetio Limited 50% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Osiedle Jelonki Sp. z o.o., tym samym Spółka stała się jedynym udziałowcem spółki. W wyniku tej transakcji udział pośredni Spółki w kapitale zakładowym ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. wzrósł z 50% do 100%;
- (8) W I kwartale 2016 roku Spółka nabyła 100% udziałów w tej spółce;
- (9) Spółka ta została utworzona przez Spółkę w I kwartale 2016 roku;
- (10) Spółka ta została utworzona przez Spółkę w I kwartale 2016 roku;
- (11) W II kwartale 2016 roku Spółka nabyła pośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki;
- (12) Spółka ta została utworzona przez Spółkę w II kwartale 2016 roku;
- (13) W II kwartale 2016 roku Spółka nabyła od osoby fizycznej 50% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki;
- (14) Spółka ta została utworzona przez Spółkę w II kwartale 2016 roku;
- (15) Spółka ta została utworzona przez Spółkę w II kwartale 2016 roku;
- (16) W II kwartale 2016 roku Spółka nabyła pośrednio 99,74% udziałów w kapitale zakładowym spółki Przedsiębiorstwo Zaplecza Technicznego "Transbud" S.A. PZT "Transbud" S.A. jest 100% udziałowcem następujących spółek PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji, PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji oraz PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o., tym samym Spółka posiada pośrednio 99,74% udziałów w kapitałach zakładowych tych podmiotów.

## 2.2. Informacje na temat wspólnych przedsięwzięć Grupy

Szczegółowe informacje na temat wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 30 czerwca 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawia poniższa tabela:

| Nazwa spółki                        | Zakres działalności  | Udział procentowy Grupy (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 30 czerwca 2016 roku | Udział procentowy Grupy (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2015 roku |
|-------------------------------------|--|---|---|
| Królewski Park Sp. z o.o.           | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 51,00 % (1)   | 51,00 %   |
| FORT Property Sp. z o.o.            | Działalność holdingowa.  | 51,00 % (1)   | 51,00 %   |
| ROBYG Young City Sp. z o.o.         | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 51,00 % (2)   | 51,00 %   |
| ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 51,00 % (1)   | 51,00 %   |
| ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.    | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 51,00 % (1)   | 51,00 %   |
| ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.      | Działalność holdingowa.  | - (3)   | 50,00 %   |
| ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.  | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | - (4)   | 50,00 %   |

(1) Jednostka współkontrolowana przez Spółkę i NCRE Investments Ltd.;

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

(3) Jednostka współkontrolowana przez Spółkę i Wildetio Limited na dzień 31 grudnia 2015 roku; W II kwartale 2016 roku Spółka nabyła od spółki Wildetio Limited 50% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Osiedle Jelonki Sp. z o.o., tym samym Spółka stała się jedynym udziałowcem spółki.

(4) Jednostka współkontrolowana przez Spółkę i Wildetio Limited; udział pośredni poprzez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 roku; W wyniku transakcji opisanej w punkcie (3) powyżej udział pośredni Spółki w kapitale zakładowym ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. wzrósł z 50% do 100% w II kwartale 2016 roku.

### 2.3. Pozostałe informacje

Na dzień 30 czerwca 2016 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku) udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w spółkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach odpowiada jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

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

#### **RADA NADZORCZA SPÓŁKI I ZARZĄD SPÓŁKI**

Na dzień 30 czerwca 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Zbigniew Wojciech Okoński – Prezes Zarządu,
- Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu,
- Artur Ceglarski – Wiceprezes Zarządu.

Na dzień 30 czerwca 2016 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Oscar Kazanelson – Przewodniczący Rady Nadzorczej;
- Michał Wnorowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Kaczmarek – Członek Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Gerula – Członek Rady Nadzorczej,
- Marek Szymczak - Członek Rady Nadzorczej,
- Wojciech Golański - Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Schramm - Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 1 marca 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały dotyczące zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki, tj. powołania nowych członków Rady Nadzorczej kadencji trwającej do 13 kwietnia 2016 roku Pana Krzysztofa Gerulę oraz Pana Wojciecha Golańskiego.

W dniu 28 czerwca 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały dotyczące powołania na członków Rady Nadzorczej Spółki: Pana Piotra Kaczmarskiego, Pana Krzysztofa Gerulę, Pana Oscara Kazanelsona, Pana Piotra Schramma, Pana Wojciecha Golańskiego, Pana Marka Szymczaka oraz Pana Michała Wnorowskiego na nową trzyletnią kadencję rozpoczynającą się w dniu 28 czerwca 2016 roku a kończącą się w dniu 28 czerwca 2019 roku.

### **3. ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A. ORAZ ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ROBYG S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2016 roku („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”) oraz śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe („śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe”) ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2016 roku zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez wszystkie spółki z Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostały 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy zostały opisane w notcie 3 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku.

Informacje o zasadach sporządzania śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki zostały opisane w notcie 4 do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego oraz w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku, zaś zasady zastosowane do śródrocznego skróconego



sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku, za wyjątkiem zastosowania zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku.

## 4. KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI

### 4.1. Struktura kapitału zakładowego na dzień 30 czerwca 2016 roku oraz na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania Zarządu

Kapitał zakładowy ROBYG S.A. na dzień 30 czerwca 2016 roku wynosił 26.309.200 PLN i dzielił się na 263.092.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% głosów na dzień 30 czerwca 2016 roku.

Informacje dotyczące struktury akcjonariatu przedstawione w poniższych tabelach są oparte na informacjach przekazywanych Spółce zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku gdy z faktu rejestracji akcjonariuszy na walne zgromadzenia akcjonariuszy Spółki wynika, że akcjonariusze, którzy uprzednio zgodnie z wymogami prawa zawiadomili Spółkę o stanie posiadania akcji Spółki, posiadają większą liczbę akcji niż wskazana w ich zawiadomieniach, wówczas Spółka uwzględnia również stan posiadania wynikający z dokonanej rejestracji na walne zgromadzenie.

| Akcyonariusz   | Łączna liczba akcji posiadana przez danego Akcyonariusza(*) | % udział w kapitale zakładowym |
|--|---|--------------------------------|
| TFI PZU S.A.   | 29 418 983  | 11,18%                         |
| AVIVA OFE  | 25 013 983  | 9,51%                          |
| PZU OFE  | 24 000 000  | 9,12%                          |
| PKO BP Bankowy OFE   | 22 991 061  | 8,74%                          |
| Oscar Kazanelson wraz z akcjami posiadanymi za pośrednictwem spółki REIDAR Consulting & Management LTD | 22 197 810  | 8,44%                          |
| Nationale-Nederlanden OFE  | 21 249 349  | 8,08%                          |
| AEGON OFE  | 20 000 000  | 7,60%                          |
| GENERALI OFE   | 18 905 918  | 7,19%                          |
| Pozostali akcyonariusze (**)   | 79 314 896  | 30,14%                         |
| <b>Razem</b>   | <b>263 092 000</b>  | <b>100,00%</b>                 |

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

(\*\*) Pozostali akcyonariusze (w tym osoby na stanowiskach zarządczych i nadzorczych Grupy określonych w Nocie 4.3 niniejszego sprawozdania Zarządu), z których na dzień 30 czerwca 2016 roku, żaden nie posiadał 5% lub więcej akcji w kapitale zakładowym Grupy oraz w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% głosów na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania.

| Akcyonariusz   | Łączna liczba akcji posiadana przez danego Akcyonariusza(*) | % udział w kapitale zakładowym |
|--|---|--------------------------------|
| TFI PZU S.A.   | 29 418 983  | 11,18%                         |
| AVIVA OFE  | 25 013 983  | 9,51%                          |
| PZU OFE  | 24 000 000  | 9,12%                          |
| PKO BP Bankowy OFE   | 22 991 061  | 8,74%                          |
| Oscar Kazanelson wraz z akcjami posiadanymi za pośrednictwem spółki REIDAR Consulting & Management LTD | 22 197 810  | 8,44%                          |
| Nationale-Nederlanden OFE  | 21 249 349  | 8,08%                          |
| AEGON OFE  | 20 000 000  | 7,60%                          |
| GENERALI OFE   | 18 905 918  | 7,19%                          |
| Pozostali akcyonariusze (**)   | 79 314 896  | 30,14%                         |
| <b>Razem</b>   | <b>263 092 000</b>  | <b>100,00%</b>                 |

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

(\*\*) Pozostali akcyonariusze (w tym osoby na stanowiskach zarządczych i nadzorczych Grupy określonych w Nocie 4.3 niniejszego sprawozdania Zarządu), z których na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania Zarządu, żaden nie posiadał 5% lub więcej akcji w kapitale zakładowym Grupy oraz w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.



## 4.2. Zmiany w strukturze akcjonariatu oraz warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki

Po dniu 11 maja 2016 roku tj. po dniu publikacji śródrocznego skróconego skonsolidowanego raportu kwartalnego Grupy ROBYG S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku oraz do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania Zarządu Spółka nie była notyfikowana o zmianach w strukturze kapitału zakładowego dotyczących Akcjonariuszy.

## 4.3. Zestawienie stanu posiadania akcji lub praw do akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę

| Akcjonariusz           | Stan na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania Zarządu                                |                                     | Stan na dzień 30 czerwca 2016 roku   |                                     | Zmiana w okresie po publikacji raportu kwartalnego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku |
|------------------------|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--|
|                        | Łączna liczba akcji znajdujących się w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej (*) | % udział w kapitale zakładowym (**) | Łączna liczba akcji znajdujących się w posiadaniu przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej (*) | % udział w kapitale zakładowym (**) |  |
| Oscar Kazanelson (***) | 22 197 810   | 8,44                                | 22 197 810   | 8,44                                | -  |
| Alex Goor (****)       | 3 700 000  | 1,41                                | 3 700 000  | 1,41                                | -  |
| Artur Ceglaz           | 300 000  | 0,11                                | 300 000  | 0,11                                | -  |
| <b>Total</b>           | <b>26 197 810</b>  | <b>9,96</b>                         | <b>26 197 810</b>  | <b>9,96</b>                         | <b>-</b>   |

(\*) Liczba akcji posiadanych przez poszczególnych Akcjonariuszy jest równa liczbie głosów przysługującym im na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

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

(\*\*\*) Są to akcje posiadane przez Oscara Kazanelsona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez spółki kontrolowane przez niego.

(\*\*\*\*) Są to akcje posiadane przez Alexa Goora bezpośrednio lub pośrednio, poprzez spółki kontrolowane przez niego.

W dniu 12 czerwca 2015 roku, Oscar Kazanelson (Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki) zawarł z Eyałem Keltsh (członek Zarządu Spółki) list intencyjny, na mocy którego Oscar Kazanelson potwierdził intencję odsprzedania Eyalowi Keltsh części nabytych przez siebie akcji, zaś Eyal Keltsh potwierdził swoją intencję ich nabycia, bezpośrednio lub pośrednio, przy czym Eyal Keltsh wyraził intencję nabycia 300 000, pod warunkiem, że zakup tych akcji zostanie przeprowadzony na warunkach podobnych do tych, na których Oscar Kazanelson nabył te akcje, natomiast transakcja zostanie zawarta do dnia 31 grudnia 2016 roku, chyba że strony postanowią inaczej.

W dniu 8 lipca 2016 roku, Oscar Kazanelson (Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki) nabył 2 500 obligacji serii K1 Spółki o łącznej wartości nominalnej 250 000 zł.

## 5. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

## 6. INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI – PROJEKTACH I PRODUKTACH GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.

### 6.1. Ukończone etapy projektów deweloperskich w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku

| Nazwa projektu – etapy projektu    | Liczba wybudowanych lokali | Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych lokali w mkw. | Zakontraktowane lokale |                                   |  |
|------------------------------------|----------------------------|---|------------------------|-----------------------------------|--|
|                                    |                            |   | Razem                  | Rozpoznano przychody ze sprzedaży | Nie rozpoznano przychodów ze sprzedaży |
| Królewski Park - etap III *)       | 49                         | 2 408   | 49                     | 20                                | 29                                     |
| Park Wola Residence – etap I *)    | 317                        | 16 956  | 301                    | 253                               | 48                                     |
| Modern Żoliborz Residence – etap I | 138                        | 7 906   | 136                    | 23                                | 113                                    |
| Młody Wilanów – etap I             | 113                        | 5 551   | 111                    | 85                                | 26                                     |
| <b>RAZEM</b>                       | <b>617</b>                 | <b>32 821</b>   | <b>597</b>             | <b>381</b>                        | <b>216</b>                             |

Źródło: Spółka

\*) Projekt Joint-Venture.

## 6.2. Etapy projektów deweloperskich w budowie, których realizację rozpoczęto w okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2016 roku

| Nazwa projektu – etapy projektu                  | Liczba lokali do wybudowania | Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw. | Liczba zakontraktowanych lokali | Data rozpoczęcia | Planowana data ukończenia |
|--|------------------------------|---|---------------------------------|------------------|---------------------------|
| Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XVI | 153                          | 6 681   | 110                             | 2Q 2016          | 2Q 2017                   |
| Stoneczna Morena – etap XVI                      | 4                            | 546   | 4                               | 1Q 2016          | 1Q 2017                   |
| Stoneczna Morena – etap XVII                     | 12                           | 1 317   | 5                               | 1Q 2016          | 1Q 2017                   |
| Stoneczna Morena – etap XVIII                    | 251                          | 12 877  | 45                              | 2Q 2016          | 1Q 2018                   |
| Osiedle Kamerlane – etap III                     | 40                           | 2 273   | 3                               | 2Q 2016          | 3Q 2017                   |
| Młody Wilanów - etap III                         | 75                           | 3 746   | 48                              | 1Q 2016          | 2Q 2017                   |
| Miła Baltica - etap II                           | 152                          | 7 889   | 112                             | 2Q 2016          | 2Q 2017                   |
| Morenova - etap I                                | 175                          | 8 412   | 52                              | 2Q 2016          | 3Q 2017                   |
| Stacja Nowy Ursus - etap I *)                    | 138                          | 7 034   | 65                              | 2Q 2016          | 2Q 2017                   |
| Apartamenty Villa Nobile - etap I *)             | 172                          | 10 120  | 98                              | 1Q 2016          | 2Q 2017                   |
| <b>RAZEM</b>                                     | <b>1 172</b>                 | <b>60 895</b>   | <b>542</b>                      | -                | -                         |

Źródło: Spółka

\*) Projekt Joint-Venture.

## 6.3. Etapy projektów deweloperskich, których realizację rozpoczęto w 2015 roku

| Nazwa projektu – etapy projektu                  | Liczba lokali do wybudowania | Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw. | Liczba zakontraktowanych lokali | Data rozpoczęcia | Planowana data ukończenia |
|--|------------------------------|---|---------------------------------|------------------|---------------------------|
| Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XIV | 137                          | 5 887   | 131                             | 2Q 2015          | 3Q 2016                   |
| Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XV  | 167                          | 7 273   | 160                             | 4Q 2015          | 1Q 2017                   |
| Stoneczna Morena – etap XV                       | 269                          | 12 538  | 233                             | 2Q 2015          | 4Q 2016                   |
| Albatross Towers - etap V                        | 179                          | 8 874   | 167                             | 1Q 2015          | 3Q 2016                   |
| Osiedle Kameralne II - etap I                    | 161                          | 8 095   | 127                             | 3Q 2015          | 4Q 2016                   |
| Young City - etap VII *)                         | 142                          | 7 810   | 117                             | 3Q 2015          | 4Q 2016                   |
| Young City - etap VIII *)                        | 152                          | 7 914   | 139                             | 3Q 2015          | 4Q 2016                   |
| Young City - etap IX *)                          | 152                          | 7 916   | 138                             | 4Q 2015          | 1Q 2017                   |
| Królewski Park - etap IV *)                      | 102                          | 5 805   | 98                              | 3Q 2015          | 3Q 2016                   |
| Królewski Park - etap V *)                       | 50                           | 3 178   | 43                              | 3Q 2015          | 4Q 2016                   |
| Królewski Park - etap VI *)                      | 100                          | 5 253   | 94                              | 3Q 2015          | 4Q 2016                   |
| Młody Wilanów - etap II                          | 69                           | 3 502   | 52                              | 3Q 2015          | 4Q 2016                   |
| Miła Baltica - etap I                            | 128                          | 6 966   | 104                             | 3Q 2015          | 4Q 2016                   |
| <b>RAZEM</b>                                     | <b>1 808</b>                 | <b>91 011</b>   | <b>1 603</b>                    | -                | -                         |

Źródło: Spółka

\*) Projekt Joint-Venture.

#### 6.4. Etapy projektów deweloperskich planowane do rozpoczęcia w 2016 roku

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 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 zakontraktowanych lokali | Planowana data rozpoczęcia | Planowana data ukończenia |
|--|------------------------------|---|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XVII  | 70                           | 2 873   | 30                              | 3Q 2016                    | 4Q 2017                   |
| Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XVIII | 70                           | 3 272   | 25                              | 3Q 2016                    | 4Q 2017                   |
| Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XIX   | 68                           | 2 857   | 2                               | 3Q 2016                    | 4Q 2017                   |
| Słoneczna Morena – etap XIX                        | 243                          | 12 706  | 1                               | 3Q 2016                    | 2Q 2018                   |
| Green Mokotów - etap Ia *)                         | 61                           | 4 040   | 35                              | 3Q 2016                    | 4Q 2017                   |
| Green Mokotów - etap II *)                         | 78                           | 4 768   | 17                              | 3Q 2016                    | 4Q 2017                   |
| Apartamenty Villa Nobile - etap II *)              | 300                          | 16 705  | 71                              | 3Q 2016                    | 4Q 2017                   |
| Young City 2 - etap I *)                           | 211                          | 10 285  | 44                              | 3Q 2016                    | 4Q 2017                   |
| Zajezdnia Wrzeszcz - etap I                        | 207                          | 10 053  | 35                              | 3Q 2016                    | 4Q 2017                   |
| <b>RAZEM</b>                                       | <b>1 308</b>                 | <b>67 559</b>   | <b>260</b>                      | <b>-</b>                   | <b>-</b>                  |

Źródło: Spółka

\*) Projekt Joint-Venture.

Etapy projektów deweloperskich, których budowę Grupa planuje rozpocząć w drugiej połowie 2016 roku i na dzień 30 czerwca 2016 roku nie rozpoczęła przedsprzedaży:

| Nazwa projektu – etapy projektu                   | Liczba lokali do wybudowania | Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw. | Planowana data rozpoczęcia | Planowana data ukończenia |
|---|------------------------------|---|----------------------------|---------------------------|
| Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XX   | 121                          | 4 941   | 3Q 2016                    | 4Q 2017                   |
| Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXI  | 67                           | 3 214   | 4Q 2016                    | 1Q 2018                   |
| Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXII | 110                          | 4 950   | 4Q 2016                    | 1Q 2018                   |
| Słoneczna Morena – etap XX                        | 8                            | 743   | 4Q 2016                    | 4Q 2017                   |
| Słoneczna Morena – etap XXI                       | 6                            | 855   | 4Q 2016                    | 4Q 2017                   |
| Osiedle Kameralne II – etap II                    | 111                          | 5 646   | 3Q 2016                    | 4Q 2017                   |
| Green Mokotów - etap Ib *)                        | 93                           | 7 037   | 4Q 2016                    | 1Q 2018                   |
| Green Mokotów - etap III *)                       | 71                           | 4 962   | 3Q 2016                    | 4Q 2017                   |
| Green Mokotów - etap IV *)                        | 109                          | 6 898   | 4Q 2016                    | 1Q 2018                   |
| Morenova - etap II                                | 228                          | 11 395  | 3Q 2016                    | 4Q 2017                   |
| Stacja Nowy Ursus - etap II *)                    | 102                          | 5 217   | 4Q 2016                    | 4Q 2017                   |
| Stacja Nowy Ursus - etap III *)                   | 246                          | 11 738  | 4Q 2016                    | 4Q 2017                   |
| Apartamenty Villa Nobile - etap III *)            | 161                          | 12 248  | 3Q 2016                    | 4Q 2017                   |
| Young City 2 - etap II *)                         | 52                           | 2 642   | 3Q 2016                    | 4Q 2017                   |
| <b>RAZEM</b>                                      | <b>1 485</b>                 | <b>82 486</b>   | <b>-</b>                   | <b>-</b>                  |

Źródło: Spółka

\*) Projekt Joint-Venture.

## 7. UDZIELONE PORĘCZENIA I GWARANCJE

### PORĘCZENIA UDZIELONE

Poręczenia oraz gwarancje udzielone przez Spółkę na rzecz jej jednostek zależnych w związku z otrzymanymi przez te jednostki kredytami bankowymi w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 roku:

| Jednostka zależna  | Bank finansujący | Przedmiot poręczenia  | Kwota poręczenia PLN tys. | Z dnia     | Do dnia    |
|--|------------------|---|---------------------------|------------|------------|
| Robyg Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. (dawniej Robyg Praga Investment II Sp. z o.o.) | PEKAO S.A.       | poręczenie udzielone w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia kredytu budowlanego do kwoty 100% wartości kredytu | 15 000                    | 2016-06-03 | 2022-03-31 |
| Robyg Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.  | Alior Bank S.A.  | poręczenie udzielone w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia kredytu do kwoty 100% wartości kredytu             | 50 000                    | 2016-02-17 | 2021-01-31 |
| <b>Razem</b>   |                  |   | <b>65 000</b>             |            |            |

Źródło: Spółka

Ponadto, w związku z kredytami udzielonymi przez banki jednostkom zależnym i wspólnym przedsięwzięciom Spółka zawarła następujące umowy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 roku:

- w związku z zawarciem umowy kredytowej przez spółkę Robyg Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. (dawniej: Robyg Praga Investment II Sp. z o.o.) zawarto umowę podporządkowania w celu podporządkowania wszelkich wierzytelności kredytobiorcy w stosunku do udziałowców i/lub podmiotów powiązanych wierzytelnościom kredytodawcy względem kredytobiorcy z tytułu umowy kredytowej;
- w związku z zawarciem umowy kredytowej przez spółkę Robyg Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. zawarto umowę podporządkowania spłacie kredytu obecnych i przyszłych pożyczek udzielonych kredytobiorcy przez udziałowców i/lub podmioty powiązane na cele związane z inwestycją polegającą na zakupie znaków towarowych ROBYG do łącznej kwoty 103.296.000,00 PLN odpowiadającej kwocie wkładu własnego kredytobiorcy, przy czym kwota przekraczająca wskazaną wielkość nie ulega podporządkowaniu.

Ostateczna wartość wynagrodzenia należnego Spółce z tytułu ustanawiania gwarancji finansowych uzależniona jest od faktycznego okresu obowiązywania danego 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:

| % Podstawy Wynagrodzenia | Okres Poręczenia                        |
|--------------------------|---|
| 0,50%                    | Nie dłużej niż 1 rok                    |
| 0,75%                    | Ponad 1 rok lecz nie dłużej niż 2 lata  |
| 0,95%                    | Ponad 2 lata lecz nie dłużej niż 3 lata |
| 1,20%                    | Ponad 3 lata lecz nie dłużej niż 4 lata |
| 1,50%                    | Ponad 4 lata lecz nie dłużej niż 5 lat  |
| 2,00%                    | Ponad 5 lat lecz nie dłużej niż 6 lat   |
| 2,50%                    | Ponad 6 lat lecz nie dłużej niż 7 lat   |
| 3,00%                    | Ponad 7 lat lecz nie dłużej niż 8 lat   |
| 3,50%                    | Ponad 8 lat lecz nie dłużej niż 9 lat   |
| 4,00%                    | Ponad 9 lat                             |

Źródło: Spółka

Łączna kwota wynagrodzenia Spółki z tytułu ustanawiania gwarancji finansowych wyniosła 770 tys. PLN w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016 roku (za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2015 roku: 189 tys. PLN).

Dodatkowo, Spółka oraz jej jednostka zależna - ROBYG Construction Sp. z o.o. są poręczycielami płatności wobec na rzecz określonych dostawców materiałów budowlanych przez podwykonawców Grupy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie udzielonych poręczeń wobec kontrahentów Grupy na dzień 30 czerwca 2016 roku:



| Gwarant                       | Wykonawca               | Przedmiot gwarancji                  | Do kwoty     | Od         | Do         |
|-------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--------------|------------|------------|
| Robyg S.A.                    | Cemex Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 000        | 20-08-2015 | 31-08-2016 |
| Robyg S.A.                    | Cemex Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 600          | 15-09-2015 | 30-06-2016 |
| Robyg S.A.                    | Cemex Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 450          | 18-03-2016 | 30-12-2016 |
| Robyg S.A.                    | Cemex Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 000        | 12-04-2016 | 28-02-2017 |
| Robyg S.A.                    | Cemex Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 000        | 21-04-2016 | 28-02-2017 |
| Robyg Construction Sp. z o.o. | Stal-Service Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 200        | 20-08-2015 | 31-08-2016 |
| Robyg Construction Sp. z o.o. | Stal-Service Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 200        | 05-05-2016 | 31-03-2017 |
| <b>Razem</b>                  |                         |                                      | <b>6 450</b> |            |            |

## 8. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY

### SYTUACJA FINANSOWA GRUPY

#### 8.1. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

|  | (w tys. PLN)                                     |  | Zmiana        |
|--|--|--|---------------|
|  | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku |               |
| Przychody ze sprzedaży   | 197 429  | 140 588  | 40,4%         |
| Koszt własny sprzedaży   | (159 510)  | (114 278)  | 39,6%         |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu | 28 687   | 12 077   | 137,5%        |
| Koszty marketingu i sprzedaży  | (9 856)  | (7 636)  | 29,1%         |
| Koszty ogólnego zarządu  | (14 195)   | (12 395)   | 14,5%         |
| <b>Zysk operacyjny</b>   | <b>42 119</b>                                    | <b>16 325</b>                                    | <b>158,0%</b> |
| <b>Zysk netto</b>  | <b>35 213</b>                                    | <b>18 178</b>                                    | <b>93,7%</b>  |
| <b>Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):</b>   | <b>0,14</b>                                      | <b>0,07</b>                                      | <b>100,0%</b> |

Źródło: Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku

#### 8.2. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

|  | (w tys. PLN)         |                      | Zmiana        |
|--|----------------------|----------------------|---------------|
|  | 30 czerwca 2016 roku | 31 grudnia 2015 roku |               |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>1 547 237</b>     | <b>1 478 617</b>     | <b>4,6%</b>   |
| <b>Aktywa trwałe, w tym:</b>   | <b>429 799</b>       | <b>373 813</b>       | <b>15,0%</b>  |
| Nieruchomości inwestycyjne   | 127 635              | 67 020               | 90,4%         |
| Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności    | 30 453               | 50 072               | (39,2%)       |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę   | 155 642              | 121 737              | 27,9%         |
| <b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>   | <b>1 117 438</b>     | <b>1 104 804</b>     | <b>1,1%</b>   |
| Zapasy   | 790 202              | 594 697              | 32,9%         |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności             | 112 579              | 120 496              | (6,6%)        |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe | 209 871              | 386 661              | (45,7%)       |
| <b>Pasywa razem</b>  | <b>1 547 237</b>     | <b>1 478 617</b>     | <b>4,6%</b>   |
| Kapitał zakładowy  | 26 309               | 26 309               | 0,0%          |
| <b>Kapitał własny</b>  | <b>504 114</b>       | <b>524 174</b>       | <b>(3,8%)</b> |
| <b>Zobowiązania razem</b>  | <b>1 043 123</b>     | <b>954 443</b>       | <b>9,3%</b>   |
| Zobowiązania długoterminowe  | 520 256              | 498 279              | 4,4%          |
| Zobowiązania krótkoterminowe   | 522 867              | 456 164              | 14,6%         |

Źródło: Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku

**SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI**

**8.3. Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów**

|   | (w tys. PLN)                                     |  | Zmiana         |
|---|--|--|----------------|
|   | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku |                |
| Przychody z podstawowej działalności operacyjnej          | 36 673   | 28 088   | 30,6%          |
| Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej         | (18 539)   | (12 919)   | 43,5%          |
| <b>Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej</b> | <b>18 134</b>                                    | <b>15 169</b>                                    | <b>19,5%</b>   |
| Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu                       | (3 159)  | (3 408)  | (7,3%)         |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>                          | <b>15 917</b>                                    | <b>13 201</b>                                    | <b>20,6%</b>   |
| <b>Zysk netto</b>   | <b>15 801</b>                                    | <b>20 856</b>                                    | <b>(24,2%)</b> |

Źródło: Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku

**8.4. Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej**

|  | (w tys. PLN)         |                      | Zmiana         |
|--|----------------------|----------------------|----------------|
|  | 30 czerwca 2016 roku | 31 grudnia 2015 roku |                |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>968 469</b>       | <b>968 882</b>       | <b>0,0%</b>    |
| <b>Aktywa trwałe, w tym:</b>                                 | <b>771 961</b>       | <b>680 723</b>       | <b>13,4%</b>   |
| Aktywa finansowe   | 769 796              | 678 356              | 13,5%          |
| <b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>                               | <b>196 508</b>       | <b>288 159</b>       | <b>(31,8%)</b> |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 6 913                | 27 310               | (74,7%)        |
| Aktywa finansowe   | 118 331              | 147 634              | (19,8%)        |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                           | 70 867               | 112 876              | (37,2%)        |
| <b>Kapitał razem, w tym:</b>                                 | <b>528 941</b>       | <b>565 692</b>       | <b>(6,5%)</b>  |
| Kapitał zakładowy  | 26 309               | 26 309               | 0,0%           |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej  | 472 805              | 472 805              | 0,0%           |
| Zyski zatrzymane   | 22 739               | 59 556               | (61,8%)        |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                    | <b>439 528</b>       | <b>403 190</b>       | <b>9,0%</b>    |
| Zobowiązania długoterminowe                                  | 328 518              | 291 342              | 12,8%          |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                 | 111 010              | 111 848              | (0,7%)         |

Źródło: Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku

**8.5. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w jednostkowym i skonsolidowanym raporcie półrocznym a wcześniej publikowanymi prognozami na 2016 rok**

W świetle wyników zaprezentowanych w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia przesłanek wskazujących na niemożność zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz.

**8.6. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy**

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy w I półroczu 2016 roku, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników finansowych na wszystkich poziomach jej działalności. W ramach podjętych działań, Spółka i Grupa nie tylko pozyskały nowe kredyty bankowe na realizację przyszłych projektów, bądź uruchomienie nowych etapów projektów już realizowanych, ale również pozyskały znaczące środki finansowe z emisji obligacji serii R z przeznaczeniem na nabycie nowych gruntów oraz na finansowanie działalności operacyjnej Grupy.

Zarząd na bieżąco analizuje istniejącą i planuje przyszłą, optymalną strukturę finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wyników finansowych oraz utrzymania zadowalającego poziomu wskaźników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce i Grupie płynności i bezpieczeństwa finansowego. W I półroczu 2016 roku Grupa utrzymywała wysokie tempo przedsprzedaży w realizowanych przez siebie projektach i udało jej się poprawić wolumen osiągnięty w II półroczu 2015 roku sprzedając w I półroczu 2016 roku 1 375 lokali i zapewniając sobie bardzo dobrą pozycję odnośnie oczekiwanych wpływów od klientów w całym 2016 roku.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa ROBYG S.A. i Grupy ROBYG S.A. na koniec I półroczu 2016 roku cechowała się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym dając solidne fundamenty do startu w II półroczu 2016 roku.

Wynikało to z osiągniętej przez Spółkę i Grupę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym oraz zebrania odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich oraz sprzedaży i finansowania tych projektów.

#### WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY

Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami rentowności, płynności oraz zadłużenia.

|   | (w tys. PLN)                                     |  | Zmiana |
|---|--|--|--------|
|   | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku |        |
| <b>Wskaźniki rentowności</b>  |  |  |        |
| <b>Rentowność zysku operacyjnego</b><br><i>zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży</i> | 21,3%  | 11,6%  | 83,6%  |
| <b>Rentowność netto</b><br><i>zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>                   | 17,8%  | 12,9%  | 38,0%  |
| <b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b><br><i>zysk netto(*) / kapitał własny</i>            | 14,0%  | 8,7%   | 60,9%  |

Źródło: Spółka

(\*) Wskaźnik ROE zostały obliczone w oparciu o zannualizowany zysk netto za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016 roku oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 roku; kapitał własny – dane na dzień 30 czerwca 2016 roku i na dzień 31 grudnia 2015 roku

Rentowność działalności Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 roku jest to łączny wynik rozpoznania nowych, i kontynuowania dotychczasowych rentownych etapów projektów deweloperskich w skonsolidowanych wynikach za I półrocze 2016 roku. Pozytywny wpływ na marże oraz wskaźniki rentowności netto osiągnięte w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 roku miało przede wszystkim kontynuowanie przez Grupę rozpoznawania zysków ze swoich wspólnych przedsięwzięć, ze średnim wskaźnikiem rentowności brutto na poziomie 32% w analizowanym okresie, gdzie zanotowano wzrost w pozycji udziału Grupy w zyskach wspólnych przedsięwzięć o 138% w porównaniu z analogicznym okresem 2015 roku.

|   | (w tys. PLN)         |                      | Zmiana  |
|---|----------------------|----------------------|---------|
|   | 30 czerwca 2016 roku | 31 grudnia 2015 roku |         |
| <b>Wskaźniki dźwigni</b>  |                      |                      |         |
| <b>Wskaźnik kapitałowy</b><br><i>kapitał własny / aktywa razem</i>  | 32,6%                | 35,5%                | (8,2%)  |
| <b>Dług netto do EBIT</b><br><i>dług netto (*) / zysk operacyjny (***)</i>  | 4,26                 | 2,66                 | 60,2%   |
| <b>Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto</b><br><i>dług netto (*) / kapitał własny</i>                                  | 0,71                 | 0,30                 | 136,7%  |
| <b>Wskaźniki płynności</b>  |                      |                      |         |
| <b>Wskaźnik bieżący (current ratio)</b><br><i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>                        | 2,14                 | 2,42                 | (11,6%) |
| <b>Wskaźnik szybki (quick ratio)</b><br><i>(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i>                | 0,63                 | 1,12                 | (43,8%) |
| <b>Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)</b><br><i>środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe</i> | 0,35                 | 0,76                 | (53,9%) |

Źródło: Spółka

(\*) dług netto = oprocentowane kredyty i pożyczki – wewnątrzgrupowe pożyczki od podmiotów powiązanych (\*\*)- środki pieniężne i ich ekwiwalenty – kwoty znajdujące się na indywidualnych rachunkach powierniczych do kwoty 50 000 tys. PLN

(\*\*) Zgodnie z definicją znajdującą się w warunkach emisji obligacji - oprocentowane pożyczki od podmiotów powiązanych oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach

(\*\*\*) Wskaźnik za bieżący okres został obliczony w oparciu o zannualizowany zysk operacyjny za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016 roku

W okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2016 roku w porównaniu z analogicznym okresem roku 2015 zmniejszeniu uległ wskaźnik kapitałowy, co wynikało głównie ze zwiększenia wartości skonsolidowanych aktywów przede wszystkim w wyniku zakupów nowych gruntów przez Grupę, jakie miały miejsce w I półroczu 2016 roku. Zmiana powyższego wskaźnika wynikała także z obniżenia poziomu kapitałów własnych w analizowanym okresie wskutek zadeklarowania przez Spółkę dywidendy za rok 2015.

Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto wzrósł w I półroczu 2016 roku, głównie w wyniku wyższego poziomu oprocentowanych kredytów i pożyczek na dzień 30 czerwca 2016 roku w porównaniu z analogicznym okresem 2015 roku. Wyżej wymieniony czynnik wpłynął także na wzrost wskaźnika długu netto do EBIT w analizowanym okresie.

Na dzień 30 czerwca 2016 roku wskaźniki płynności dla działalności Grupy (tj. wskaźnik bieżący, szybki i wskaźnik natychmiastowy) uległy zmniejszeniu, co wynikało głównie ze spadku poziomu skonsolidowanych aktywów obrotowych głównie wskutek zmniejszenia salda środków pieniężnych posiadanych przez Grupę na dzień 30 czerwca 2016 roku związanego z zakupem nowych gruntów, jakie miały miejsce w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016 roku.

W analizowanym okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016 roku zarówno wskaźniki dźwigni, jaki i wskaźniki płynności, pozostawały na stabilnym i bezpiecznym poziomie.

### WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

Sytuacja finansowa i majątkowa Spółki scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami rentowności, płynności oraz zadłużenia.

|   | (w tys. PLN)                                     |  | Zmiana  |
|---|--|--|---------|
|   | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku |         |
| <b>Wskaźniki rentowności</b>  |  |  |         |
| <b>Rentowność zysku operacyjnego</b><br><i>zysk z działalności operacyjnej / przychody z podstawowej działalności operacyjnej</i> | 40,5%  | 44,0%  | (8,0%)  |
| <b>Rentowność netto</b><br><i>zysk netto / przychody z podstawowej działalności operacyjnej</i>                                   | 43,1%  | 74,3%  | (42,0%) |
| <b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b><br><i>zysk netto (*) / kapitał własny</i>   | 6,0%   | 8,7%   | (31,0%) |

Źródło: Spółka

(\*) Wskaźnik ROE zostały obliczone w oparciu o zannualizowany zysk netto za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016 roku oraz za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 roku; kapitał własny – dane na dzień 30 czerwca 2016 roku i na dzień 31 grudnia 2015 roku

|   | (w tys. PLN)         |                      | Zmiana  |
|---|----------------------|----------------------|---------|
|   | 30 czerwca 2016 roku | 31 grudnia 2015 roku |         |
| <b>Wskaźniki dźwigni</b>  |                      |                      |         |
| <b>Wskaźnik kapitałowy</b><br><i>kapitał własny / aktywa razem</i>  | 54,6%                | 58,4%                | (6,5%)  |
| <b>Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto</b><br><i>(zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki)- środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / kapitały własne</i> | 0,58                 | 0,50                 | 16,0%   |
| <b>Wskaźniki płynności</b>  |                      |                      |         |
| <b>Wskaźnik bieżący (current ratio)</b><br><i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>  | 1,8                  | 2,6                  | (30,8%) |
| <b>Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)</b><br><i>środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe</i>   | 0,6                  | 1,0                  | (40,0%) |

Źródło: Spółka

Wskaźniki dźwigni Spółki pozostały na stabilnym i satysfakcjonującym poziomie w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 roku, podobnie jak w roku 2015. Zmiana poziomów wymienionych powyżej wskaźników dźwigni wynikała głównie ze zmniejszenia salda kapitałów własnych spowodowanego zadeklarowaniem przez Spółkę dywidendy za rok 2015.



Wskaźniki płynności dotyczące działalności Spółki uległy zmniejszeniu na dzień 30 czerwca 2016 roku w porównaniu z końcem 2015 roku, głównie w wyniku wykupu obligacji serii I, jaki miał miejsce w analizowanym okresie. Obecne poziomy wskaźników płynności są nadal bezpieczne i zgodne ze strategią Zarządu Spółki.

## **9. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ**

Na dzień 30 czerwca 2016 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.

Łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami właściwymi i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła na dzień 30 czerwca 2016 roku około 27,6 mln PLN (bez odsetek niewliczonych do wartości przedmiotu sporu) (na dzień 31 grudnia 2015 roku około 33,5 mln PLN). W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, istnieją rezerwy o łącznej wartości około 5,5 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2015 roku około 6,3 mln PLN).

## **10. ISTOTNE TRANSAKCJE 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 SPÓŁKI BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU**

Zdaniem Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. istotne znaczenie na osiągnięte przez nią 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 2016 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,
- możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty deweloperskie. Źródłem przyszłego sukcesu Grupy jest jej zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku Grupa przeanalizowała szereg działek gruntu pod kątem potencjalnego nabycia i zawarła transakcje nabycia nowych działek w dzielnicach Bemowo, Praga Południe, Wola, Ursynów, Mokotów i Ursus w Warszawie oraz w dzielnicach Wrzeszcz i Letnica w Gdańsku.

## 12. CZYNNIKI RYZYKA

### 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 WZROSNAĆ

W toku prowadzenia inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów, 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. 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 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 środków 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 osiągania 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.

### POSTĘPOWANIA PRZECIWKO GRUPIE MOGĄ ZOSTAĆ ROZSTRZYGNIĘTE NA NIEKORZYŚĆ GRUPY

Spółki Grupy są stroną postępowań dotyczących ustalenia wysokości opłat za użytkowanie wieczyste posiadanych gruntów oraz roszczeń ze strony Wspólnot Mieszkaniowych, klientów oraz podwykonawców. W przypadku niekorzystnego dla Spółki bądź spółek Grupy zakończenia powyższych postępowań, powstanie obowiązek zapłaty należności z tytułu roszczeń wniesionych przez Wspólnoty Mieszkaniowe, klientów lub podwykonawców, bądź z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste. Na dzień 30 czerwca 2016 roku Grupa utworzyła stosowne rezerwy odzwierciedlające jej szacunek ryzyk związanych z aktualnym statusem powyższych postępowań.

### **ZAPLANOWANA PRZEZ GRUPĘ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ MOŻE NIE ZOSTAĆ OSIĄGNIĘTA**

Grupa realizuje swoje projekty w oparciu o solidnie przygotowane projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie określonej powierzchni użytkowej w ramach poszczególnych etapów projektów. 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 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 na stanowiskach kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy.

### **RYZYKO ODPOWIEDZIALNOŚCI Z TYTUŁU SPRZEDAŻY MIESZKAŃ**

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 nabywania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim stadium przygotowania pod proces inwestycyjny. Grupa może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i nabywania 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 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 skutkować dla Grupy zwiększeniem kosztów projektów.

Dnia 30 kwietnia 2016 r. weszła w życie ustawa ograniczająca obrót gruntami rolnymi. Po zmianach, nabywcą działki ewidencjonowanej jako ziemia rolna, nieobjętej planem zagospodarowania przestrzennego, może być tylko rolnik. Sprzedaż takiego gruntu deweloperowi może odbyć się tylko po uzyskaniu zgody Agencji Nieruchomości Rolnych. Alternatywnie, przed dokonaniem transakcji sprzedaży, nieruchomość będzie musiała zostać wyłączona z produkcji rolnej. Należy przypuszczać, że nowe regulacje mogą znacząco ograniczyć podaż gruntów możliwych do nabycia i zagospodarowania przez podmioty z Grupy oraz wydłużyć proces nabywania nowych gruntów. W konsekwencji, Grupa może napotkać trudności w budowaniu banku ziemi oraz kształtowaniu oferty mieszkaniowej.

**RYZYKO ZDOMINOWANIA AKCJONARIATU SPÓŁKI PRZEZ NOWEGO ZNACZĄCEGO AKCJONARIUSZA**

Obecnie struktura akcjonariatu Spółki jest rozdrobniona, Spółka poszukuje akcjonariusza strategicznego. Tym samym istnieje ryzyko, że jeden z akcjonariuszy mniejszościowych lub nowy akcjonariusz uzyska pozycję znaczącego akcjonariusza, a tym samym będzie miał decydujący wpływ na podejmowanie uchwał przez Walne Zgromadzenie, w szczególności dotyczących wypłaty dywidendy.

**CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM, W KTÓRYM DZIAŁA GRUPA****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. W dalszym ciągu niedostatecznie rozpoznane pozostają skutki reakcji banków na wprowadzenie podatku od aktywów, czyli skala ograniczenia wolumenu udzielanych kredytów hipotecznych oraz podniesienia marż dla kredytów hipotecznych. Wciąż nieznaną są konkretne propozycje rozwiązania sytuacji osób posiadających kredyty we frankach szwajcarskich, a te rozwiązania mogą mieć bardzo istotny wpływ na sytuację banków oraz podaż na rynku mieszkaniowym.

**STOPY PROCENTOWE MOGĄ ULEC ZMIANIE**

Grupa jest stroną umów obligacji, umów kredytowych oraz pożyczek od akcjonariuszy lub podmiotów z nimi powiązanych, w których stopa odsetek obliczana jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych. Istotny wzrost stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy. Ryzyko niekorzystnej zmiany stóp procentowych zostało częściowo ograniczone poprzez zawarcie przez Spółkę dwóch transakcji zabezpieczających (Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)).

**CENY MIESZKAŃ MOGĄ SPAŚĆ**

Wyniki finansowe Grupy są uzależnione w szczególności od poziomu cen mieszkań, domów i powierzchni użytkowej 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 lokalu. Spadek cen mieszkań może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.



### **13. INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO, DO DNIA ZATWIERDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY**

Zdarzenia po dacie bilansowej do dnia zatwierdzenia niniejszego raportu zostały opisane w Nocie 18 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku.

Zdarzenia po dacie bilansowej do dnia zatwierdzenia niniejszego raportu zostały opisane w Nocie 15 śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku.

Warszawa, dnia 24 sierpnia 2016 roku

---

Zbigniew Wojciech Okoński  
*Prezes Zarządu*

---

Eyal Keltsh  
*Wiceprezes Zarządu*

---

Artur Ceglarz  
*Wiceprezes Zarządu*