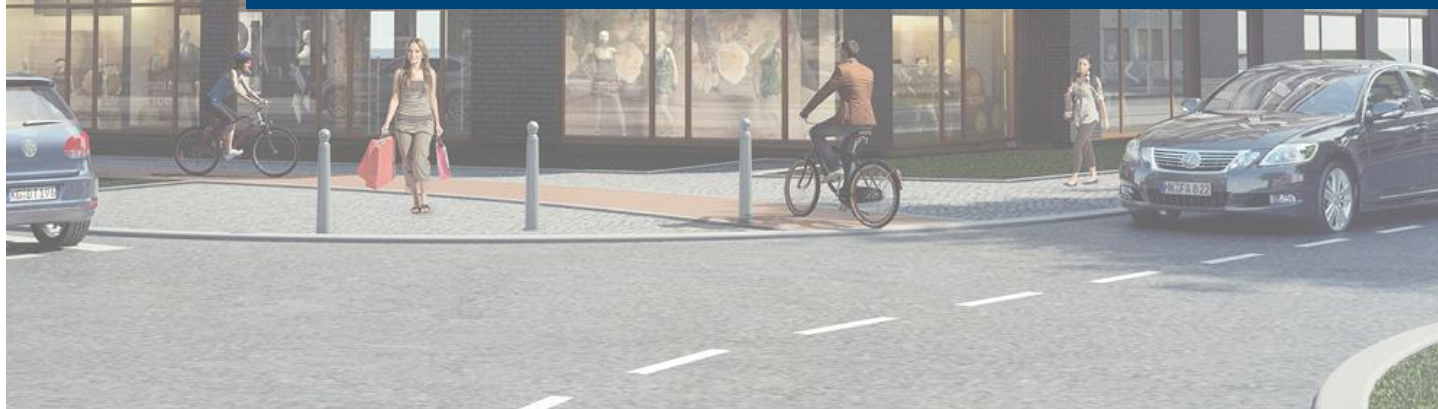


ROBYG
the Art of Building

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ROBYG S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2017 ROKU**



1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	3
2.	OPIS STRUKTURY GRUPY ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY	3
3.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	6
4.	INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI – PROJEKTACH I PRODUKTACH GRUPY ROBYG S.A.	6
5.	ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI ORAZ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ORAZ GRUPY W BIEŻĄCYM OKRESIE	10
6.	SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI I GRUPY W OKRESIE 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU	17
7.	PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY	22
8.	CZYNNIKI RYZYKA	22
9.	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	25
10.	OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO	25
11.	POLITYKA WYNAGRODZEŃ	31
12.	INFORMACJE DODATKOWE	34
13.	UMOWA SPÓŁKI Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	35

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Grupę ROBYG S.A. („Grupa”) tworzy ROBYG S.A. („Spółka”) i jej spółki zależne. Jednostki tworzące Grupę wymienione zostały w punkcie 2.1, wspólne przedsięwzięcia Grupy wymienione zostały w punkcie 2.2.

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 w branży deweloperskiej i zajmuje się głównie budową oraz sprzedażą mieszkań i lokali usługowych.

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

- ROBYG S.A. ma zarejestrowaną siedzibę w Polsce, w Warszawie (02-972), przy al. Rzeczypospolitej 1,
- ROBYG S.A. została założona na podstawie statutu z dnia 14 marca 2007 roku,
- ROBYG S.A. została wpisana do rejestru przedsiębiorców 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.
- Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działania Spółki jest:
 - Działalność holdingów;
 - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

2. OPIS STRUKTURY GRUPY ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY

2.1. Informacje korporacyjne

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 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.	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.	100,00 %	100,00 %
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 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
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 Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	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 %

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
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.	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 %
ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	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 %
ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Finance 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.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (8)	51,00 %
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.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (8)	51,00 %
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (8)	51,00 %
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (8)	51,00 %
ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (8)	51,00 %
BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	51,00 % (8)	51,00 %
BARIUM Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	51,00 % (8)	51,00 %
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Villanova Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00%	50,00%
ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud" S.A.	Wynajem nieruchomości na własny rachunek.	100,00 %	100,00 %

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o.	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu oraz działalność sportowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne AUTO-GDANSK Sp. z o.o.	Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (7)	51,00 %
ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (1)	n/d
ROBYG Working Balance Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG 20 Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (2)	n/d
ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (3)	n/d
ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (4)	n/d
Star Property Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (5)	n/d
IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 % (6)	n/d

(1), (2), (3), (4) Spółki te zostały utworzone przez Spółkę w II kwartale 2017 roku.

(5), (6) W okresie od I do III kwartału 2017 roku Spółka nabyła bezpośrednio/pośrednio 100,00% udziałów w kapitale zakładowym spółek.

(7) W IV kwartale 2017 roku Spółka nabyła pozostałe 49% udziałów w ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. od NCRE Investments Ltd.

(8) W spółkach tych na dzień 31 grudnia 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) było posiadanych przez NCRE II Investments Limited.

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

2.2. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	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.	n/d (2)	51,00 %

Źródło: Spółka

(1) W spółkach tych na dzień 31 grudnia 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) było posiadanych przez NCRE Investments Limited.

(2) W IV kwartale 2017 roku Spółka nabyła pozostałe 49% udziałów w ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. od NCRE Investments Ltd.

2.3. Pozostałe informacje

Zastawy rejestrowe zostały ustanowione na udziałach w niektórych jednostkach zależnych i wspólnych przedsiębiorstwach Spółki na rzecz banków finansujących działalność tych jednostek zależnych i wspólnych przedsiębiorstw. Na dzień 31 grudnia 2017 roku wartość bilansowa zastawionych udziałów wynosiła 1 315 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2016 roku: 6 092 tys. PLN).

Dodatkowo, w związku ze sprawą sądową założoną przez jedną ze Wspólnot Mieszkaniowych przeciwko jednostce zależnej Spółki, Sąd Rejonowy zabezpieczył roszczenie do kwoty 4 208 tys. PLN poprzez ustanowienie zastawu na udziałach tej jednostki zależnej (jak szerzej opisano w Nocie 5.10 niniejszego Sprawozdania).

3. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności ROBYG S.A. oraz Grupy ROBYG S.A., Zarząd nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę oraz Grupę.

4. INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI – PROJEKTACH I PRODUKTACH GRUPY ROBYG S.A.

4.1. Informacje ogólne

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska, związana z realizacją projektów mieszkaniowych, natomiast podstawową działalnością ROBYG S.A., zgodnie z wpisem w rejestrze REGON, jest działalność holdingów finansowych, nabywanie i sprzedaż nieruchomości we własnym imieniu oraz działalność związana z zarządzaniem oraz prowadzeniem działalności gospodarczej. W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2017 roku ROBYG S.A. kontynuowała strategię, która była zgodna z podstawową działalnością Spółki.

4.2. Produkty

W ramach swojej podstawowej działalności Grupa oferuje następujące rodzaje lokali:

MIESZKANIA

Lokale mieszkalne budowane w budynkach wielorodzinnych zlokalizowanych w atrakcyjnych miejscach aglomeracji miejskich, w tym w pobliżu terenów rekreacyjnych.

LOKALE USŁUGOWE W RAMACH INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

Lokale usługowe to lokale dodatkowo oferowane przez Grupę w ramach budowanych budynków mieszkalnych, które mają przeznaczenie komercyjne, głównie pod sklepy, restauracje i działalność usługową. Przychody ze sprzedaży tych lokali stanowią niewielki udział w całości przychodów Grupy, niemniej zwiększają one atrakcyjność projektów deweloperskich Grupy poprzez zaoferowanie klientom udogodnień i dodatkowej infrastruktury.

DOMY JEDNORODZINNE

Grupa oferuje domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej.

LOKALE KOMERCYJNE I BIUROWE NA WYNAJEM

Lokale komercyjne i biurowe to produkt w ofercie Grupy, który jest oferowany w ramach projektu ROBYG Business Center. Grupa oferuje również pojedyncze obiekty handlowe i usługowe w ramach lokalnego centrum handlowego, które powstaje w ramach projektów Lawendowe Wzgórze i Słoneczna Morena.

4.3. Projekty deweloperskie Grupy

UKOŃCZONE ETAPY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH W OKRESIE 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich ukończonych w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2017 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
Słoneczna Morena - etap XVI	4	546	4	4	-
Słoneczna Morena - etap XVII	12	1 318	11	11	-
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XV	167	7 272	166	166	-
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XVI	153	6 687	153	152	1
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XVII	70	2 874	70	64	6
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XVIII	69	3 272	67	54	13
Zajezdnia Wrzeszcz - etap I	206	9 990	203	179	24
Mila Baltica - etap II	152	7 889	151	149	2
Morenova - etap I	177	8 412	169	166	3
Młody Wilanów – etap II	75	3 746	75	73	2
Osiedle Kameralne - etap IV	40	2 273	33	32	1
Green Mokotów - etap II *)	78	4 766	72	61	11
Green Mokotów - etap III *)	71	4 938	69	13	56
Apartamenty Villa Nobile - etap I *)	169	10 118	168	166	2
Apartamenty Villa Nobile - etap II *)	299	16 711	298	287	11
Apartamenty Villa Nobile - etap III *)	169	12 241	167	77	90
Stacja Nowy Ursus - etap I *)	144	7 083	141	140	1
Stacja Nowy Ursus - etap III **)	245	11 776	219	68	151
RAZEM	2 300	121 912	2 236	1 862	374

Źródło: Spółka

*) Projekt realizowany z udziałem partnera, jak szerzej opisano w Nocie 4.1. do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

***) Projekt realizowany z udziałem partnera. Rozpoczęty i zakończony w 2017 roku w związku z tym ujęty również w zestawieniu poniżej.

ETAPY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH W TRAKCIE REALIZACJI

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2017 roku Grupa rozpoczęła realizację następujących etapów projektów deweloperskich, które nie zostały ukończone :

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 XXI	192	8 767	189	4Q 2017	4Q 2018
Słoneczna Morena – etap XX	8	744	1	2Q 2017	2Q 2018
Słoneczna Morena – etap XXI	6	854	4	1Q 2017	1Q 2018
Osiedle Kameralne – etap V	112	5 777	98	2Q 2017	3Q 2018
Green Mokotów - etap IB *)	94	6 984	34	3Q 2017	4Q 2018
Green Mokotów - etap V *)	111	6 665	99	1Q 2017	3Q 2018
Morenova - etap II	227	11 295	197	1Q 2017	2Q 2018
Morenova - etap III	115	5 289	92	3Q 2017	1Q 2019
Stacja Nowy Ursus- etap II *)	180	9 066	130	3Q 2017	3Q 2018
Stacja Nowy Ursus- etap III **)	245	11 776	219	1Q 2017	4Q 2017
Stacja Nowy Ursus- etap IV *)	227	10 932	91	3Q 2017	4Q 2018
Young City 2 - etap II *)	58	2 975	50	3Q 2017	4Q 2018
Zajezdnia Wrzeszcz - etap II	237	11 946	200	3Q 2017	4Q 2018
Zajezdnia Wrzeszcz - etap III	228	11 857	130	3Q 2017	2Q 2019

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
Nowa Letnica - etap I	133	6 148	116	1Q 2017	2Q 2018
Nowa Letnica - etap II	105	4 938	96	2Q 2017	3Q 2018
Nowa Letnica - etap III	121	5 954	102	3Q 2017	4Q 2018
Nowa Letnica - etap IV	111	4 976	101	2Q 2017	3Q 2018
Nowa Letnica - etap V	116	5 565	104	3Q 2017	4Q 2018
Forum Wola - etap II	160	9 740	101	3Q 2017	4Q 2018
RAZEM	2 786	142 248	2 154	-	-

Źródło: Spółka

*) Projekt realizowany z udziałem partnera, jak szerzej opisano w Nocie 4.1. do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

**) Projekt realizowany z udziałem partnera, rozpoczęty i zakończony w 2017 roku w związku z tym ujęty również w zestawieniu powyżej.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2017 roku Grupa kontynuowała realizację następujących etapów projektów deweloperskich rozpoczętych w 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 XIX	68	2 857	68	3Q 2016	1Q 2018
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XX	121	4 946	120	4Q 2016	3Q 2018
Słoneczna Morena – etap XVIII	252	12 937	211	2Q 2016	2Q 2018
Słoneczna Morena – etap XIX	243	12 755	172	3Q 2016	3Q 2018
Green Mokotów - etap Ia *)	61	4 040	48	4Q 2016	1Q 2018
RAZEM	745	37 535	619	-	-

Źródło: Spółka

*) Projekt realizowany z udziałem partnera, jak szerzej opisano w Nocie 4.1. do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

ETAPY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH PLANOWANE DO ZAKOŃCZENIA W 2019 ROKU

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich, których budowę Grupa planuje rozpocząć w 2018 roku i ukończyć ich budowę w 2019 roku:

Nazwa projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk	404	18 705
Forum Wola	142	8 470
Morenova	115	5 289
Nadmottawie	200	6 710
Nowa Letnica	363	19 060
Young City 2 *)	541	26 979
Young City 3	289	14 664
Ogrody Wilanów	227	11 644
Zajezdnia Wrzeszcz	228	11 857
Jagodno	100	6 017
Green Mokotów *)	330	21 949
Stacja Nowy Ursus *)	265	12 731
Wiktoryn	320	15 216
Osiedle Życzliwa	183	8 381
RAZEM	3 707	187 672

Źródło: Spółka

*) Projekt realizowany z udziałem partnera, jak szerzej opisano w Nocie 4.1. do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

4.4. Informacja o rynkach zbytu, klientach oraz źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa była zaangażowana w realizację projektów deweloperskich w Warszawie i w Gdańsku oraz podejmowała działania mające na celu rozpoczęcie realizacji projektów deweloperskich we Wrocławiu. Dla swoich projektów Grupa pozyskuje tereny w atrakcyjnych ze względu na wielkość i osiągnięte marże aglomeracjach miejskich.

Przychody w latach zakończonych 31 grudnia 2017 oraz 31 grudnia 2016 roku w podziale na rodzaje (*):

Liczba rozpoznanych lokali w podziale na rodzaje	Za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Zmiana (%)
Mieszkania	2 067	2 752	(25 %)
Domy jednorodzinne	15	5	200 %
Lokale usługowe	27	47	(43 %)
Razem	2 109	2 804	(25 %)

Źródło: Spółka

(*) W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku Grupa zaprezentowała analizę segmentową wyodrębniając podstawowe segmenty operacyjne w oparciu o lokalizacje geograficzne (miasta), w których prowadzi działalność (Warszawa, Gdańsk i Wrocław). Niniejszy podział na rodzaje produktów jest analizą dodatkową wobec analizy segmentowej zaprezentowanej w sprawozdaniu finansowym.

Grupa nie jest uzależniona od żadnego ze swoich klientów, ponieważ sprzedaż rozproszona jest na szeroką, zróżnicowaną i ciągle zmieniającą się grupę nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych. Klientami Grupy są w zdecydowanej większości osoby fizyczne.

Głównymi kosztami ponoszonymi przez Grupę w ramach działalności deweloperskiej są koszty usług budowlanych realizowanych przez niezwiązane z Grupą podmioty zewnętrzne oraz koszty zakupu gruntów pod te inwestycje.

W przypadku usług budowlanych wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. Grupa korzysta z wielu działających na rynku warszawskim oraz gdańskim firm budowlanych i usługowych, przy czym nie istniało uzależnienie od jednego bądź jakiegokolwiek grupy usługodawców. Największymi kontrahentami Grupy w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku, z uwagi na wartość zakupionych w tym okresie usług netto, byli:

Nazwa dostawcy	Wartość zakupionych usług w 2017 roku w tys. PLN
MAREX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	76 063
FABET Konstrukcje Sp. z o.o.	41 358
GRANIT Sp. z o.o.	18 112
Razem	135 533

Źródło: Spółka

Wykazane powyżej kwoty stanowią ponad 35% wydatków Grupy na usługi budowlane w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2017 roku.

W przypadku gruntów, nie istnieje uzależnienie od jednego dostawcy bądź też od jakiegokolwiek grupy dostawców.

5. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI ORAZ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ORAZ GRUPY W BIEŻĄCYM OKRESIE

5.1. Umowy kredytowe

Informacje dotyczące nowych umów kredytowych oraz istotnych zmian w umowach kredytowych zawartych przez Grupę zostały opisane w Nocie 22.1 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

5.2. Zaciągnięcia i spłaty kredytów bankowych w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku:

Bank kredytujący	Kredytobiorca	Zaciągnięcia (tys. PLN)	Spłaty (tys. PLN)
Bank Pekao S.A.	ROBYG S.A.	49 514	99 514
Getin Noble Bank S.A.	ROBYG S.A.	34 713	5 255
Alior Bank S.A.	ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz Sp. z o.o. (dawniej: Overkam 7 QUBE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.)	34 083	38 083
Bank Millennium S.A.	ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG I Sp. z o.o.)	48 228	48 274
mBank S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	31 998	25 452
mBank S.A.	ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	44 377	56 295
mBank S.A.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	43 578	33 674
Bank Zachodni WBK S.A.	ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o. Sp.k.	41 505	41 505
Bank Zachodni WBK S.A.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	3 975	6 615
Bank Pekao S.A.	ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o.)	57 403	98 839
Alior Bank S.A.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	-	15 440
Bank Zachodni WBK S.A.	ROBYG Finance Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	49 380	-
Getin Noble Bank S.A.	Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne Auto-Gdańsk Sp. z o.o.	1 075	990
Bank Pekao S.A.	GK Robyg Sp. z o.o.	66 917	32 803
Razem		506 746	502 739

Źródło: Spółka

5.3. Wykupy i emisje nowych obligacji, które miały miejsce w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku i opis wykorzystania wpływów z emisji obligacji w okresie objętym niniejszym Sprawozdaniem

Informacje dotyczące wykupu obligacji przez Spółkę zostały opisane w Nocie 22.2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku Spółka nie emitowała nowych obligacji.

5.4. Informacje o otrzymanych i spłaconych przez Spółkę i Grupę pożyczkach od jednostek powiązanych w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku Spółka nie otrzymała i nie spłacała pożyczek od podmiotów powiązanych.

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku Grupa nie otrzymała pożyczek od podmiotów powiązanych.

Poniższa tabela przedstawia listę weksli wyemitowanych przez Grupę do podmiotów powiązanych w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 roku:

Emitent	Remitent	Termin spłaty	Kwota w tysiącach PLN	Nominalna stopa procentowa
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	Królewski Park Sp. z o.o.	2018-02-01	200	3.7 p.p
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	Królewski Park Sp. z o.o.	2018-03-30	668	3.7 p.p
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	Królewski Park Sp. z o.o.	2018-06-29	75	4.1 p.p
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	Królewski Park Sp. z o.o.	2018-08-20	15	4.1 p.p
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	Królewski Park Sp. z o.o.	2018-12-19	3 540	3.8 p.p
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	2018-02-01	200	3.7 p.p
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	2018-05-04	4 161	4.0 p.p
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	2018-06-29	528	4.1 p.p
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	2018-02-01	5 000	4.0 p.p
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	2018-02-14	5 000	4.0 p.p
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	2018-03-13	4 000	3.6 p.p
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	2018-06-29	203	4.1 p.p
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	2018-08-17	2 000	3.6 p.p
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	2018-03-27	13 231	4.0 p.p
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	2018-03-30	472	4.0 p.p
Razem:			39 293	

Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia listę pożyczek i weksli spłaconych przez Grupę do podmiotów powiązanych w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 roku:

Pożyczkobiorca / Emitent	Pożyczkodawca / Remitent	Kwota spłaty (w tys. PLN)
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	21 590
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	Królewski Park Sp. z o.o.	39 307
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	11 364
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	37 884
Barium Sp. z o.o. S.K.A.	NCRE II Investments Limited	10 290
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	NCRE II Investments Limited	3 061
Razem		123 496

Źródło: Spółka

5.5. Informacje o udzielonych przez Spółkę i Grupę pożyczkach do jednostek powiązanych oraz niepowiązanych w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku

Poniższa tabela przedstawia listę pożyczek udzielonych jednostkom zależnym przez Spółkę w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 roku:

Pożyczkobiorca	Termin spłaty	Kwota pożyczki lub transzy w tysiącach PLN	Nominalna stopa procentowa (*)
OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	2020-06-30	6 765	WIBOR 6M + marża
OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	2020-12-31	3 690	WIBOR 6M + marża
ROBYG 18 Sp. z o.o.	2020-12-31	100	WIBOR 1M + marża
ROBYG 21 Sp. z o.o.	2020-09-30	546	WIBOR 6M + marża
ROBYG 27 Sp. z o.o.	2020-12-31	25 081	WIBOR 6M + marża
ROBYG 27 Sp. z o.o.	2020-12-31	8 441	WIBOR 6M + marża
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	2020-12-31	100	WIBOR 6M + marża
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A.	2018-03-31	12 224	WIBOR 6M + marża
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A.	2018-03-31	12 275	WIBOR 6M + marża
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A.	2018-06-30	11 101	WIBOR 6M + marża
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A.	2018-06-30	1 343	WIBOR 6M + marża
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A.	2018-06-30	5 106	WIBOR 6M + marża
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A.	2018-06-30	1 392	WIBOR 6M + marża
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A.	2018-06-30	3 572	WIBOR 6M + marża
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A.	2020-09-30	35 000	WIBOR 6M + marża
ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	2020-03-31	49 514	WIBOR 6M + marża
ROBYG Property Sp. z o.o.	2020-12-31	2 692	WIBOR 6M + marża
ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	2020-12-31	4 000	WIBOR 6M + marża
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	2020-06-30	1 500	WIBOR 6M + marża
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	2020-09-30	10 800	WIBOR 6M + marża
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	2020-12-31	2 000	WIBOR 6M + marża
ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	2021-06-30	18 800	WIBOR 6M + marża
Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne Auto Gdańsk Sp. z o.o.	2018-12-31	1 506	WIBOR 6M + marża
Razem		217 548	

Źródło: Spółka

(*) Marża waha się od 3,00% do 4,10%.

Poniższa tabela przedstawia listę pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym i niepowiązanym przez pozostałe spółki z Grupy w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 roku:

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Termin spłaty	Kwota pożyczki lub transzy w tysiącach PLN	Nominalna stopa procentowa (*)
NCRE Investments Limited	ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	2018-12-31	2 450	WIBOR 6M + marża
NCRE Investments Limited	ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	2018-12-31	98	WIBOR 6M + marża
NCRE Investments Limited	ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	2018-12-31	98	WIBOR 6M + marża
NCRE Investments Limited	ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	2018-12-31	2 450	WIBOR 6M + marża
NCRE Investments Limited	ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	2018-03-31	1 960	WIBOR 6M + marża

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Termin spłaty	Kwota pożyczki lub transzy w tysiącach PLN	Nominalna stopa procentowa (*)
NCRE Investments Limited	ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Selenium Sp. z o.o. S.K.A.)	2018-09-30	980	WIBOR 6M + marża
Razem:			8 036	

Źródło: Spółka

(*) Marża wynosi 2,95%

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 roku Grupa nie nabyła weksli od podmiotów powiązanych i niepowiązanych.

5.6. Informacje o wypowiedzianych umowach pożyczek od jednostek powiązanych w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2017 roku

Spółka ani żadna z jednostek należących do Grupy nie wypowiedziała żadnej z istniejących w 2017 roku umów pożyczek od jednostek powiązanych.

5.7. Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku

PORĘCZENIA UDZIELONE

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 roku poręczenia oraz gwarancje udzielone przez Spółkę na rzecz jej jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych w związku z otrzymanymi przez te jednostki kredytami bankowymi były następujące:

Jednostka powiązana	Bank finansujący	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia tys. PLN	Z dnia	Do dnia
ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Millennium Bank S.A.	zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia kredytu budowlanego	20 000	2017-10-26	2019-04-15
GK ROBYG Sp. z o.o.	Bank PEKAO S.A.	zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia kredytu inwestycyjnego	38 880	2017-05-26	2023-12-31
GK ROBYG Sp. z o.o.	PEKAO S.A.	zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia kredytu inwestycyjnego	32 500	2017-05-26	2023-12-31
ROBYG Finance Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna	Bank Zachodni WBK S.A.	zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia kredytu	60 000	2017-12-20	2022-12-31
Razem	-	-	151 380	-	-

Źródło: Spółka

Ostateczna wartość wynagrodzenia należnego Spółce z tytułu udzielania poręczeń, 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

% Podstawy Wynagrodzenia	Okres Poręczenia
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 zabezpieczeń spłat kredytów, w szczególności z tytułu udzielenia poręczeń podmiotom powiązanim ze Spółką, należna i zafakturowana w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 roku wyniosła 1 257 tys. PLN (za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016 roku: 1 537 tys. PLN).

Dodatkowo, Spółka oraz jej jednostka zależna - ROBYG Construction Sp. z o.o. są poręczycielami płatności wobec kontrahentów na poczet dostaw towarów zamawianych w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie udzielonych poręczeń wobec kontrahentów Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku:

Poręczyciel	Kontrahent	Przedmiot poręczenia	Do kwoty	Z dnia	Do dnia
Robyg S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000	28-11-2016	31-01-2018
Robyg S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000	30-12-2016	31-01-2018
Robyg Construction Sp. z o.o.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	600	20-03-2017	31-01-2018
Robyg S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000	24-04-2017	30-05-2018
Robyg S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 500	31-10-2017	31-05-2018
Robyg S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000	08-12-2017	31-12-2018
Robyg S.A.	Ronson Development Sp. z o.o.	z tytułu nie wywiązania się z warunków umowy	150	12-09-2016	31-12-2017
Robyg S.A.	Skanska Residential Development Poland Sp. z o.o.	z tytułu nie wywiązania się z warunków umowy	150	12-09-2016	31-12-2017
Robyg Construction Sp. z o.o.	Stal Service Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 200	30-12-2016	31-12-2017
Razem			7 600		

Źródło: Spółka

PORĘCZENIA OTRZYMANE

Poniższa tabela przedstawia zestawienie gwarancji, poręczeń i innych zabezpieczeń otrzymanych przez spółki z Grupy od kontrahentów na dzień 31 grudnia 2017 roku:

Spółka	Kontrahent	Rodzaj	Waluta	Wartość (w tys.)
GK Robyg sp. z o.o.	BUDOKOP Wojciech Sukow	Gwarancja bankowa	PLN	35
Robyg Business Park sp. z o.o.	Zdrofit sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	384
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	EUR	594
Robyg Green Mokotów Sp. z o.o.	Skanska AB	Poręczenie	PLN	150
Robyg Mokotów Investment Sp. z o.o.	Skanska AB	Poręczenie	PLN	150
Robyg Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Keller-Polska sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	25
Robyg Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	25
Robyg Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.	Przedszkole Niepubliczne "Krasnoludki"	Gwarancja bankowa	EUR	23
Robyg Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Menard Polska Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	30
RAZEM			PLN	799
RAZEM			EUR	617

Źródło: Spółka

5.8. Pozostałe istotne zdarzenia

NABYCIE/ SPRZEDAŻ GRUNTÓW I PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH (BEZPOŚREDNIO I POŚREDNIO)

Szczegóły w Nocie 17.1 oraz w Nocie 17.2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku Grupa podpisała dodatkowo następujące umowy przedwstępne nabycia gruntów:

Spółka nabywająca nieruchomości	Nabyta nieruchomość	Własność/ prawo użytkowania wieczystego	Cena nabycia (w tysiącach PLN netto)
ROBYG 27 Sp. z o.o.	Warszawa (dzielnica Wilanów)	Własność	13 468
Overkam 7 Qube SPV 12 Sp. z o.o.	Warszawa (dzielnica Włochy)	Własność	48 045
ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Warszawa (dzielnica Białołęka)	Własność	3 550
RAZEM			65 063

WYPŁATA DYWIDENDY ZA LATA 2012-2016 ORAZ PROPOZYCJA WYPŁATY DYWIDENDY ZA 2017 ROK

Data uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o wypłacie dywidendy	Rok finansowy, za który wypłacono dywidendę	Kwota dywidendy (w tys. PLN)	Dywidenda na akcję (w PLN)	Dzień dywidendy	Data wypłaty dywidendy
6 czerwca 2017	2016	71 035	0,27	19 czerwca 2017	3 lipca 2017
28 czerwca 2016	2015	52 618	0,20	4 lipca 2016	20 lipca 2016
24 kwietnia 2015	2014	28 940	0,11	4 maja 2015	19 maja 2015
7 maja 2014	2013	20 967	0,08	14 maja 2014	29 maja 2014
23 kwietnia 2013	2012	20 678	0,08	30 kwietnia 2013	17 maja 2013

Źródło: Spółka

Dywidendy wypłacane są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki ROBYG S.A. sporządzone zgodnie z MSSF.

Za rok 2017 Zarząd ROBYG S.A. proponuje wypłacenie dywidendy w wysokości 0,30 PLN na akcję.

WYPŁATA DYWIDENDY DLA AKCJONARIUSZY NIEKONTROLUJĄCYCH

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku Grupa nie deklarowała dywidendy dla akcjonariuszy niekontrolujących (2 281 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku) oraz zadeklarowała zaliczkę na dywidendę w kwocie 9 608 tys. PLN (4 333 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku).

DYWIDENDY ORAZ ZALICZKI Z TYTUŁU DYWIDEND ZADEKLAROWANE DO SPÓŁKI W OKRESIE 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2017 ROKU

Spółka deklarująca	Kwota dywidendy oraz zaliczek na dywidendy
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	1 343
ROBYG Construction Sp. z o.o.	2 246
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	3 563
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	16 743
ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	11 101
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	12 224
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	12 275
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	10 091
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	10 000
ROBYG Project Management Sp. z o.o.	2 392
ROBYG Finance Sp. z o.o. S.K.A.	11 303
Razem	93 281

Źródło: Spółka

PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy dokonano podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 26 309 199 akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Cena emisyjna akcji wyniosła 3,00 PLN za jedną akcję.

Szczegóły dotyczące podwyższenia kapitału zakładowego zostały przedstawione poniżej:

	2017
Podwyższenie kapitału zakładowego	2 631
Emisja akcji powyżej wartości nominalnej	76 297
Koszty transakcyjne (po opodatkowaniu)	(839)
Razem wartość emisji	78 089

W dniu 13 lipca 2017 roku dokonano rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

W dniu 17 lipca 2017 roku Spółka otrzymała środki z podwyższenia kapitału zakładowego.

5.9. Informacje o transakcjach zawartych przez Spółkę lub jednostkę od niej zależną z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku ani Spółka ani żadna ze spółek Grupy nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

5.10. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Szczegóły opisane w Nocie 23.2 i 25.2 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami właściwymi dla postępowania arbitrażowego i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła na dzień 31 grudnia 2017 roku około 26,8 mln PLN (bez odsetek nie wliczonych do wartości przedmiotu sporu) (na dzień 31 grudnia 2016 roku około 26,9 mln PLN). W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, rozpoznano zobowiązania oraz zostały utworzone rezerwy oraz odpisy o łącznej wartości około 4,8 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2016 roku około 5,1 mln PLN). Dodatkowo, na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa wykazuje rezerwy w wysokości 3,1 mln PLN w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, nie objęto sporami sądowymi (na dzień 31 grudnia 2016 roku około 4,7 mln PLN).

W związku ze sprawą sądową z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej „Marysieńka” przeciwko ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która jest spółką zależną od Spółki, Sąd Okręgowy zabezpieczył powództwo do kwoty 4 208 tys. PLN poprzez zajęcie 84 151 udziałów posiadanych przez ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w spółce ROBYG Development 2 Sp. z o.o. (co odpowiada 13% wszystkich udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Development 2 Sp. z o.o.).

5.11. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki oraz Grupy

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku nie zaszły żadne istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki oraz Grupy.

6. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI I GRUPY W OKRESIE 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU

6.1. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	
Przychody ze sprzedaży	737 944	517 081	42,7%
Koszt własny sprzedaży	(542 715)	(400 947)	35,4%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	6 494	62 639	(89,6%)
Zysk / (Strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	33 455	(4 829)	792,8%
Koszty marketingu i sprzedaży	(29 352)	(21 992)	33,5%
Koszty ogólnego zarządu	(33 250)	(31 368)	6,0%
Zysk operacyjny	173 804	122 894	41,4%
Zysk netto	135 493	104 030	30,2%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	109 924	108 672	1,2%
Zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN na akcję)	0,40	0,41	(2,4%)

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku

6.2. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy

	(w tys. PLN)		Zmiana
	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	
Aktywa razem	1 989 339	1 753 561	13,4%
Aktywa trwałe, w tym:	420 275	413 952	1,5%
Nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie	220 490	136 734	61,3%
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	7 044	45 510	(84,5%)
Grunty przeznaczone pod zabudowę	78 684	120 859	(34,9%)
Aktywa obrotowe, w tym:	1 569 064	1 339 609	17,1%
Zapasy	969 237	837 814	15,7%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	119 367	93 168	28,1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	477 614	401 814	18,9%
Pasywa razem	1 989 339	1 753 561	13,4%
Kapitał zakładowy	28 940	26 309	10,0%
Kapitał własny	694 791	561 132	23,8%
Zobowiązania razem	1 294 548	1 192 429	8,6%
Zobowiązania długoterminowe	486 258	651 687	(25,4%)
Zobowiązania krótkoterminowe	808 290	540 742	49,5%

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku

6.3. Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	122 000	121 748	0,2%
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(25 580)	(49 572)	(48,4%)
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej	96 420	72 176	33,6%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(6 765)	(7 013)	(3,5%)
Zysk przed opodatkowaniem	91 726	66 490	38,0%
Zysk netto	91 905	65 189	41,0%

Źródło: Sprawozdanie Finansowe Spółki ROBYG S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku

6.4. Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	
Aktywa razem	1 117 735	1 036 825	7,8%
Aktywa trwałe, w tym:	859 367	674 102	27,5%
Aktywa finansowe	855 489	671 491	27,4%
Aktywa obrotowe, w tym:	258 368	362 723	(28,8%)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	39 045	39 057	0,0%
Aktywa finansowe	120 728	227 096	(46,8%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	98 224	96 212	2,1%
Kapitał razem, w tym:	678 393	578 784	17,2%
Kapitał zakładowy	28 940	26 309	10,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	548 263	472 805	16,0%
Zyski zatrzymane	92 997	72 127	28,9%
Zobowiązania razem	439 342	458 041	(4,1%)
Zobowiązania długoterminowe	252 540	396 922	(36,4%)
Zobowiązania krótkoterminowe	186 802	61 119	205,6%

Źródło: Sprawozdanie Finansowe Spółki ROBYG S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku

6.5. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami na 2017 rok

W świetle wyników zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku oraz w niniejszym raporcie, prognozy Grupy na rok 2017 w odniesieniu do planowanego poziomu skonsolidowanych danych finansowych (t.j. prognoza skonsolidowanego zysku netto przypadającego akcjonariuszom spółki dominującej) zostały zrealizowane, mimo nieosiągnięcia (o 16% w stosunku do wartości prognozowanej) planów dotyczących liczby mieszkań uznanych w przychodach roku 2017. Na realizację prognoz Grupy na rok 2017 wpływ miał także zrealizowany w 4. kwartale 2017 roku zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w kwocie 13 778 tys. PLN oraz zysk ze sprzedaży gruntów w łącznej kwocie 7 756 tys. PLN.

Szczegóły zostały przedstawione w tabeli poniżej:

Wybrane skonsolidowane dane finansowe i operacyjne Grupy	Wartość prognozowana	Wartość zrealizowana
planowany skonsolidowany zysk netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	105 000 tys. PLN	109 924 tys. PLN
planowana łączna liczba mieszkań uznanych w przychodach:	2 500	2 106
• w odniesieniu do projektów realizowanych przez grupę kapitałową Spółki (bez udziału partnerów)	1 460	1 197
• w odniesieniu do projektów realizowanych z udziałem partnera ujmowanych księgowo metodą konsolidacji pełnej (jak szerzej opisano w Nocie 4.1 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy)	940	812
• w odniesieniu do projektów realizowanych z udziałem partnera ujmowanych księgowo metodą praw własności (wspólne przedsięwzięcia) (jak szerzej opisano w Nocie 4.1 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy)	100	97
Udział w liczbie mieszkań, których uznanie jest planowane w przychodach wg projektów:	Lawendowe Wzgórze około 25% Apartamenty/Villa Nobile około 25% Stacja Nowy Ursus około 10% Mila Baltica około 7% Morenova około 7%	Lawendowe Wzgórze 21% Apartamenty/Villa Nobile 25% Stacja Nowy Ursus 10% Mila Baltica 8% Morenova 8%

6.6. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy w 2017 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 nowej emisji akcji serii H z przeznaczeniem na realizację nowych projektów w Krakowie lub Wrocławiu (jak szerzej opisano w Nocie 5.8 niniejszego sprawozdania).

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 2017 roku Grupa wygenerowała dodatni wynik finansowy na każdym poziomie sprawozdania z całkowitych dochodów oraz utrzymywała bardzo wysokie tempo przedsprzedaży w realizowanych przez siebie projektach (udało jej się poprawić wolumen osiągnięty w 2016 roku sprzedając w 2017 roku 3 471 lokali) i zapewniając sobie tym samym bardzo dobrą pozycję odnośnie oczekiwanych wpływów od klientów w 2018 roku.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa ROBYG S.A. i Grupy ROBYG S.A. na koniec 2017 roku cechowała się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym dając solidne fundamenty do startu w 2018 rok. 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, jak również sprzedaży i finansowania tych projektów.

GRUPA

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	
Wskaźniki rentowności			
Rentowność zysku operacyjnego zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży	23,55%	23,77%	(0,9%)
Rentowność netto zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	18,36%	20,12%	(8,7%)
Rentowność kapitału własnego (ROE) zysk netto / kapitał własny	19,50%	18,54%	5,2%

Źródło: Spółka

Rentowność działalności Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku to łączny wynik rozpoznania nowych i kontynuowania dotychczasowych rentownych etapów projektów deweloperskich w skonsolidowanych wynikach za 2017 rok. Pozytywny wpływ na wskaźniki rentowności zysku operacyjnego i rentowności netto osiągnięte w okresie roku zakończonego dnia 31 grudnia 2017 roku miało przede wszystkim rozpoczęcie rozpoznawania przez Grupę zysków z nowych projektów, ze średnim wskaźnikiem rentowności brutto na średnim poziomie ponad 30% w analizowanym okresie. Ponadto, w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku Grupa dokonała przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej (zysk z przeszacowania wyniósł 33 455 tys. PLN) oraz osiągnęła zysk na sprzedaży gruntów w kwocie 7 756 tys. PLN.

Wskaźnik rentowności kapitału własnego w analizowanym okresie wskazuje na efektywne zarządzanie kapitałem.

	(w tys. PLN)		Zmiana
	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy <i>kapitał własny / aktywa razem</i>	34,93%	32,00%	9,2%
Dług netto do EBIT <i>dług netto (*) / zysk operacyjny</i>	1,44	2,54	(43,3%)
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>dług netto (*) / kapitał własny</i>	0,36	0,56	(35,7%)
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,94	2,48	(21,8%)
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,74	0,93	(20,4%)
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,47	0,61	(23,0%)

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

W analizowanym roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku zarówno wskaźniki dźwigni, jaki i wskaźniki płynności, pozostawały na stabilnym i bezpiecznym poziomie.

Wskaźnik kapitałowy uległ zwiększeniu w 2017 roku w porównaniu z poprzednim okresem (w wyniku istotnego zwiększenia wartości skonsolidowanych kapitałów własnych razem o 23,8% rok do roku). Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto spadł w 2017 roku głównie w wyniku niższego poziomu oprocentowanych kredytów i pożyczek na koniec 2017 roku w porównaniu z 2016 rokiem, co zostało dodatkowo wzmocnione wpływem wzrostu wartości kapitału własnego między 2017 a 2016 rokiem.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku wskaźniki płynności dla działalności Grupy (tj. wskaźnik bieżący, szybki i wskaźnik natychmiastowy) uległy zmniejszeniu, co wynikało głównie ze wzrostu poziomu skonsolidowanych zobowiązań krótkoterminowych w szczególności wskutek planowanych wykupów obligacji, a tym samym reklasyfikacji tych zobowiązań z długoterminowych na krótkoterminowe. Obecne poziomy wskaźników płynności są nadal bezpieczne i zgodne ze strategią Zarządu Spółki.

SPÓŁKA

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

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	
Wskaźniki rentowności			
Rentowność zysku operacyjnego zysk z działalności operacyjnej / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	73,47%	53,34%	37,7%
Rentowność netto zysk netto / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	75,33%	53,54%	40,7%
Rentowność kapitału własnego (ROE) zysk netto / kapitał własny	13,55%	11,26%	20,3%

Zródło: Spółka

	(w tys. PLN)		Zmiana
	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy kapitał własny / aktywa razem	60,69%	55,82%	8,7%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki)- środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / kapitały własne	0,47	0,61	(23,0%)
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,4	5,9	(76,3%)
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe	0,5	1,6	(68,8%)

Zródło: Spółka

Wskaźniki rentowności oraz wskaźniki dźwigni Spółki pozostały na stabilnym i satysfakcjonującym poziomie w 2017 roku, podobnie jak w 2016 roku. Zmiana w wyżej wymienionych wskaźnikach dźwigni wynikała głównie z podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Wskaźniki płynności dotyczące działalności Spółki uległy zmniejszeniu na koniec 2017 roku w porównaniu z końcem 2016 roku, głównie w wyniku zwiększenia salda zobowiązań krótkoterminowych (w związku z planowanym w 2018 roku wykupem obligacji). Obecne poziomy wskaźników płynności są nadal bezpieczne i zgodne ze strategią Zarządu Spółki.

6.7. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

Grupa ROBYG i Spółka posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych oraz do finansowania innej prowadzonej działalności. Grupa i Spółka, realizując projekty deweloperskie, zamierzają finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji dłużnych papierów wartościowych. Celem działań Zarządu jest zapewnienie, aby struktura zapadalności pozyskiwanych kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych była dostosowana przede wszystkim do okresu realizacji poszczególnych projektów deweloperskich ze szczególnym uwzględnieniem sukcesywnie uzupełnianego banku ziemi pod przyszłe projekty deweloperskie Grupy.

Obecnie działalność Grupy jest prowadzona głównie za pośrednictwem podmiotów zależnych oraz wspólnych przedsięwzięć – spółek celowych, finansowanych z kredytów bankowych bądź poprzez emisję dłużnych papierów wartościowych.

7. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY

Grupa ROBYG w 2017 roku nie tylko zachowała skalę budowy i kontraktacji z roku 2016, a wręcz znacząco ją zwiększyła odnotowując rekordowe wyniki kontraktacji lokali, jak również rozpoczęła realizację nowych etapów dotychczas realizowanych projektów zarówno w Warszawie jak i w Gdańsku. W 2017 roku Grupa uruchomiła kolejne projekty mieszkaniowe: Forum Wola i Young City 2 w Warszawie oraz Nowa Letnica w Gdańsku. Ponadto, w 2017 roku w Warszawie Grupa uruchomiła kolejne etapy następujących projektów Green Mokotów, Stacja Nowy Ursus, Osiedle Kameralne w Warszawie, zaś w Gdańsku Lawendowe Wzgórze, Morenova, Zajezdnia Wrzeszcz oraz Słoneczna Morena.

W 2017 roku Grupa nabyła grunty pod projekty na warszawskim Wilanowie, Białołęce, Dolnym Mokotowie, Czerniakowie i Bemowie oraz w gdańskich dzielnicach Śródmieście, Wrzeszcz, Ujeścisko i Szadółki. Grupa podpisała przedwstępne umowy zakupu dodatkowych działek gruntu w warszawskich dzielnicach Białołęka, Wilanów i Włochy, wzmacniając w ten sposób swoją pozycję na warszawskim i gdańskim rynku.

Grupa kontynuowała działania marketingowe zmierzające do zwiększenia sprzedaży oraz koncentrowała się na dostosowaniu swojej oferty produktowej do oczekiwań i możliwości finansowych klientów. Podjęte przez Grupę kroki zaowocowały w całym 2017 roku utrzymaniem wysokiego tempa przedsprzedaży lokali we wszystkich projektach Grupy. W 2017 roku Grupa zakontraktowała rekordowe 3 471 lokali i znacznie poprawiła rezultat osiągnięty w 2016 roku na poziomie 2 957 lokali. Dodatkowo o ponad 30% zwiększył się zysk netto w 2017 roku w porównaniu do 2016 roku. Liczba zakontraktowanych mieszkań w 2017 roku pozwala optymistycznie spoglądać na pozycję wyjściową dotyczącą przychodów ze sprzedaży na rok 2018.

Kluczowymi elementami strategii Grupy w roku 2018 będą:

- zakup nowych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach, w szczególności we Wrocławiu,
- intensyfikacja wykorzystania aktualnie posiadanego banku ziemi polegająca na szybszym uruchamianiu budowy oraz sprzedaży nowych etapów,
- dalsze dostosowanie oferty Grupy do oczekiwań oraz możliwości finansowych klientów polegające na zaoferowaniu większej liczby mniejszych mieszkań o jak najlepszym układzie przestrzennym,
- aktywna współpraca z bankami celem udzielenia klientom niezbędnego wsparcia do uzyskania kredytów hipotecznych na sfinansowanie mieszkań kupowanych w projektach Grupy,
- zapewnienie optymalnej struktury finansowania Grupy polegające na wykorzystaniu nie tylko tradycyjnych kredytów bankowych, lecz również instrumentów rynku kapitałowego typu właścicielskiego oraz dłużnego,
- rozwój wewnątrzgrupowego know-how oraz doświadczenia menedżerskiego w sferze budownictwa, zarządzania projektami deweloperskimi, technik sprzedażowych oraz finansowania.

Do strategicznych celów Grupy na najbliższe 12 miesięcy należą:

- dalsze umocnienie marki „ROBYG” na rynku, a w szczególności na rynkach, na których Grupa prowadzi aktywną działalność, tj. w Warszawie i Gdańsku,
- utrzymanie rocznej kontraktacji lokali na poziomie powyżej 3 000 rocznie,
- rozpoczęcie działalności we Wrocławiu,
- utrzymanie banku ziemi Grupy na poziomie odpowiednim do skali działalności.

8. CZYNNIKI RYZYKA

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ OPERACYJNĄ GRUPY:

WZROST KOSZTÓW

Koszty wytworzenia może wzrosnąć z powodu: (i) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (ii) 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, (iii) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (iv) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (v) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

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

PROJEKTY DEWELOPERSKIE MOGĄ NIE ZOSTAĆ ZREALIZOWANE W TERMINIE

Projekt deweloperski jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników. 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. Dalszym czynnikiem mogącym mieć wpływ na konieczność pozyskania dodatkowego finansowania i reorganizację długu Grupy, jest cel strategiczny określony przez głównego akcjonariusza Bricks Acquisitions Limited (podmiotem należącym do funduszy inwestycyjnych Goldman Sachs International oraz European Special Situations Group of the Securities Division of Goldman Sachs International) czyli wycofanie akcji Spółki z obrotu giełdowego, konsekwencją czego może być konieczność wcześniejszego wykupu wyemitowanych przez Spółkę poprzednich serii obligacji. 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.

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 warunków zabudowy i dostosowania do nich 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 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 osiągane 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 roku 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.

POSTĘPOWANIA PRZECIWKO GRUPIE MOGĄ ZOSTAĆ ROZSTRZYGNIĘTE NA NIEKORZYŚĆ GRUPY

Spółki Grupy są stroną postępowań dotyczących roszczeń ze strony Wspólnot Mieszkaniowych, klientów i podwykonawców oraz ustalenia wysokości opłat za użytkowanie wieczyste posiadanych gruntów. W przypadku niekorzystnego dla Spółki bądź spółek Grupy zakończenia powyższych postępowań, powstanie obowiązek zapłaty należności z tytułu powyższych roszczeń. Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa utworzyła stosowne rezerwy odzwierciedlające jej szacunek ryzyk związanych z aktualnym statusem powyższych postępowań.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM, W KTÓRYM DZIAŁA GRUPA:

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.

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, 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.

Program MdM kończy się w 2018 roku, zaś wprowadzenie nowego programu rządowego „Mieszkanie+” może spowodować spadek popytu na mieszkania, gdyż wynajem może być tańszy.

STOPY PROCENTOWE MOGĄ ULEC ZMIANIE

Grupa jest stroną umów obligacji, umów kredytowych i leasingowych oraz pożyczek od podmiotów powiązanych, w których stopa odsetek obliczana jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych, w związku z czym Grupa jest narażona na ryzyko zmian stóp procentowych. Istotny wzrost stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

9. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO NA DZIEŃ NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

W dniu 9 lutego 2018 roku Bricks Acquisitions Limited nabyło w ramach wezwania na akcje Spółki 284 066 044 akcji zwykłych na okaziciela. Liczba nabytych akcji odpowiadała 98,16% kapitału zakładowego Spółki. Następnie w drodze przymusowego wykupu ogłoszonego przez Bricks Acquisitions Limited, który został rozliczony w dniu 7 marca 2018 roku, Bricks Acquisitions Limited nabyło pozostałe 1,84% akcji w kapitale zakładowym Spółki.

Struktura kapitału zakładowego na dzień niniejszego Sprawozdania, uwzględniając wyżej opisaną zmianę była następująca:

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji posiadana przez danego Akcjonariusza(*)	% udział w kapitale zakładowym
Bricks Acquisitions Limited	289 401 199	100,00%
Razem	289 401 199	100,00%

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

POZOSTAŁE ISTOTNE ZDARZENIA, KTÓRE MIAŁY MIEJSCE W SPÓŁCE I GRUPIE OD DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU DO DNIA ZATWIERDZENIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

W dniu 16 lutego 2018 roku została zawarta umowa nabycia ogółu praw i obowiązków w czterech spółkach komandytowych przez spółki należące do Grupy za kwotę 82 000 tys. PLN. Powyższym spółkom komandytowym przysługują tytuły prawne do nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus o łącznej powierzchni 63 309 m².

W okresie od dnia 31 grudnia 2017 roku do dnia niniejszego Sprawozdania Grupa zawarła następujące umowy dotyczące transakcji nabycia gruntów:

Nieruchomość	Rodzaj umowy	Własność/ prawo użytkowania wieczystego	Wartość umowy (w tysiącach PLN netto)
Warszawa (dzielnica Bemowo)	Przedwstępna warunkowa	Własność	3 250
Warszawa (dzielnica Białołęka)	Ostateczna	Własność	1 723
			4 973

W dniu 22 lutego 2018 roku ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. podpisała z Bankiem Millennium S.A. umowę o kredyt rewolwingowy z globalnym limitem w kwocie 50 000 tys. PLN.

Spółka dokonała w dniu 5 lutego 2018 roku dwóch przedterminowych, całkowitych wykupów obligacji: serii M o nominale 20 000 tys. PLN oraz serii O z nominalną 26 000 tys. PLN.

Spółka dokonała także terminowego, całkowitego wykupu obligacji serii K1 o nominale 38 866 tys. PLN w dniu 26 lutego 2018 roku.

Poza opisanymi powyżej wydarzeniami po dniu 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły inne istotne zdarzenia, które powinny zostać zamieszczone w niniejszym sprawozdaniu.

10. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

10.1. Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

Spółka podlega Dobrym Praktykom. Aktualna i obowiązująca treść Dobrych Praktyk jest dostępna na stronach oficjalnego portalu GPW poświęconego problematyce ładu korporacyjnego w spółkach publicznych, pod adresem: www.corp-gov.gpw.pl, przy czym w 2017 roku Spółka stosowała Dobre Praktyki w wersji obowiązującej od 1 stycznia 2016 roku, do których odnosi się niniejsze oświadczenie Zarządu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego.

Ponadto, akcjonariusze Spółki mogą zapoznać się z aktualną treścią Dobrych Praktyk również na stronie internetowej Spółki, tj. www.robyg.com, w sekcji poświęconej zasadom ładu korporacyjnego prowadzonej w ramach serwisu relacji inwestorskich

Zgodnie z § 29 ust. 2 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Regulamin GPW”) każda spółka publiczna, której papiery wartościowe notowane są na GPW, w tym ROBYG S.A. („Spółka”) powinna w 2017 roku stosować zasady ładu korporacyjnego określone przez Zarząd GPW w dokumencie pt. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” w wersji obowiązującej od 1 stycznia 2016 roku („Dobre Praktyki”). Dobre Praktyki to zbiór rekomendacji i zasad obowiązujących w zakresie ładu korporacyjnego dla zarządów spółek publicznych, członków rad nadzorczych oraz akcjonariuszy spółek publicznych.

Zgodnie z § 91 ust. 5 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 9 czerwca 2009 roku z późniejszymi zmianami w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie”) spółka publiczna, której papiery wartościowe są notowane na GPW winna przedstawić inwestorom oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, w tym informację w zakresie stosowania Dobrych Praktyk.

W związku z powyższym Zarząd Spółki, niniejszym przedstawia poniżej informacje zgodnie z wymogami § 91 ust. 5 pkt. 4 Rozporządzenia.

WSKAZANIE WSZELKICH ODPOWIEDNIICH INFORMACJI DOTYCZĄCYCH STOSOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ PRAKTYK W ZAKRESIE ŁADU KORPORACYJNEGO WYKRACZAJĄCYCH POZA WYMOGI PRZEWIDZIANE PRAWEM KRAJOWYM WRAZ Z PRZEDSTAWIENIEM INFORMACJI O STOSOWANYCH PRZEZ NIEGO PRAKTYKACH W ZAKRESIE ŁADU KORPORACYJNEGO ORAZ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, NA KTÓREGO STOSOWANIE SPÓŁKA MOGŁA ZDECYDOWAĆ SIĘ DOBROWOLNIE

Spółka nie stosuje praktyk w zakresie ładu korporacyjnego wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym.

10.2. Informacje na temat niestosowania przez Spółkę obowiązujących zasad Dobrych Praktyk

Spółka stosuje Dobre Praktyki, z wyjątkiem incydentalnego niezastosowania lub trwałego niestosowania wskazanych poniżej Dobrych Praktyk oraz Dobrych Praktyk, które nie dotyczą Spółki wymienionych jako takie w oświadczeniu Spółki o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego dostępnego na stronie internetowej Spółki.

ZASADA OKREŚLONA W PKT. I.Z.1.4.DOBRYCH PRAKTYK

Zasada jest stosowana, przy czym Spółka opiera się 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 uwzględni również stan posiadania wynikający z dokonanej rejestracji na walne zgromadzenie.

ZASADA OKREŚLONA W PKT. I.Z.1.7.DOBRYCH PRAKTYK

Zasada jest stosowana, przy czym Spółka nie publikuje odrębnych materiałów dotyczących strategii Spółki, natomiast przekazane w informacjach prasowych oraz wywiadach z władzami Spółki informacje dotyczące kluczowych elementów planu dalszego rozwoju zostały zebrane w jeden dokument i zamieszczone na stronie internetowej Spółki.

ZASADA OKREŚLONA W PKT. I.Z.1.20.DOBRYCH PRAKTYK

Zasada nie była do tej pory zastosowana. W ocenie Zarządu Emitenta dotychczasowy przebieg Walnych Zgromadzeń nie wskazuje na potrzebę dokonywania transmisji Zgromadzeń w czasie rzeczywistym, natomiast Zarząd będzie rozważał taką potrzebę w odniesieniu do każdego Walnego Zgromadzenia.

REKOMENDACJA OKREŚLONA W PKT. II.R.2.DOBRYCH PRAKTYK

Rekomendacja jest stosowana. W Radzie Nadzorczej Spółki w przeszłości zasiadały kobiety, które były powołane w jej skład przez akcjonariusza większościowego. Od listopada 2016 roku w Radzie Nadzorczej Spółki nie zasiadają kobiety, przy czym wybór członków Rady Nadzorczej należy obecnie w pełni do akcjonariuszy.

ZASADA OKREŚLONA W PKT. III.Z.2.DOBRYCH PRAKTYK

Zasada jest stosowana w odniesieniu do zarządzania ryzykiem i compliance, przy czym Spółka nie posiada wyodrębnionej komórki audytu wewnętrznego (jak szerzej opisano w nocie 10.3 poniżej).

REKOMENDACJA OKREŚLONA W PKT. IV.R.2.DOBRYCH PRAKTYK

Rekomendacja jest stosowana z wyłączeniem pkt 1) tej zasady, natomiast pkt 2) zrealizowany jest poprzez zapewnienie czynnej linii telefonicznej w toku obrad Walnego Zgromadzenia, przy czym Spółce do tej pory nie było zgłaszane zapotrzebowanie ze strony akcjonariuszy odnośnie transmisji obrad w czasie rzeczywistym.

ZASADA OKREŚLONA W PKT. IV.Z.2.DOBRYCH PRAKTYK

Zasada nie jest stosowana. W ocenie Zarządu Emitenta dotychczasowy przebieg Walnych Zgromadzeń nie wskazuje na potrzebę dokonywania transmisji Zgromadzeń w czasie rzeczywistym, natomiast Zarząd będzie rozważał taką potrzebę w odniesieniu do każdego Walnego Zgromadzenia.

ZASADA OKREŚLONA W PKT. VI.Z.3.DOBRYCH PRAKTYK

Zasada jest stosowana. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej Spółki wypłacane przez Spółkę nie jest uzależnione od wyników Spółki, natomiast w przypadku jednego z członków Rady Nadzorczej, wynagrodzenie płatne przez spółki z grupy kapitałowej Spółki jest uzależnione od wyników Grupy.

10.3. Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych

ZAKRES I STRUKTURA RAPORTOWANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI I GRUPY

Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę oraz przez poszczególne spółki celowe porównując je z przyjętymi budżetami na bazie okresowych miesięcznych oraz kwartalnych raportów przygotowywanych w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Grupy uwzględniającą format i szczegółowość danych finansowych prezentujących wymagany z punktu widzenia Zarządu poziom szczegółowości oraz istotności.

Grupa przeprowadza okresowy (minimum raz na kwartał) proces aktualizacji planów krótko- oraz średnioterminowych na bazie analizy poszczególnych projektów oraz aktualnej sytuacji rynkowej. Dla każdego projektu oraz poszczególnych przygotowywanych do uruchomienia etapów projektów przygotowywany jest budżet operacyjny i finansowy, który stanowi implementację założeń przyjętych w planach średnio- i krótkoterminowych. Przygotowywane w ten sposób budżety roczne dla poszczególnych projektów i ich etapów zatwierdzane są następnie przez Zarząd Spółki.

Grupa stosuje spójne zasady księgowe prezentując dane finansowe w sprawozdaniach finansowych, okresowych raportach finansowych i sprawozdawczości zarządczej.

PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW I KOMPETENCJI W PROCESIE PRZYGOTOWYWANIA INFORMACJI FINANSOWEJ

Dział kontrolingu i raportingu Grupy pod nadzorem Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora ds. Finansowych Grupy przygotowuje sprawozdania finansowe, okresowe oraz bieżące raporty Grupy i Spółki.

Raporty Grupy przygotowywane są przez wysoko wykwalifikowany zespół pracowników działu kontrolingu i raportingu na bazie informacji księgowych sporządzanych przez dział finansowo – księgowy. Proces przygotowania nadzorowany jest przez kierownictwo średniego szczebla działu finansowego. Sprawozdania finansowe, przed przekazaniem ich niezależnemu audytorowi, sprawdzane są przez kontrolerów finansowych, a następnie przez Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora ds. Finansowych Grupy.

REGULARNA OCENA DZIAŁALNOŚCI GRUPY W OPARCIU O RAPORTY FINANSOWE

Wewnętrzne procedury opracowane przez Grupę określają w sposób szczegółowy plan przygotowania oraz kontroli raportów i sprawozdań okresowych i bieżących Grupy. Zgodnie z nim na koniec każdego miesiąca oraz kwartału przygotowywane są szczegółowe raporty zarządcze. Dział kontrolingu i raportowania analizuje te dane a następnie po potwierdzeniu ich poprawności przekazuje je kierownictwu średniego i wyższego szczebla poszczególnych pionów organizacyjnych Spółki oraz Zarządowi. Po zakończeniu każdego z okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Grupy w odniesieniu do Grupy jako całości oraz w odniesieniu do poszczególnych projektów i ich etapów w porównaniu do założeń budżetowych jak również do prognoz wykonanych w miesiącu poprzedzającym analizowany okres sprawozdawczy.

Zidentyfikowane odchylenia są odpowiednio analizowane i wyjaśniane a w przypadku wykrycia błędów są one korygowane na bieżąco w księgach Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

PROCES ZARZĄDZANIA RYZYKIEM I AUDYT WEWNĘTRZNY

Grupa posiada rozbudowany system kontroli wewnętrznej obejmujący szereg procedur i przepisów wewnętrznych (m.in. procedury zarządzania ryzykiem, regulacje wewnętrzne dotyczące poszczególnych obszarów działalności Grupy, w tym regulacje dotyczące obiegu informacji poufnych, regulaminy pracy, zakresy obowiązków poszczególnych pracowników itd.). Procedury kontrolne, w tym dotyczące zarządzania ryzykiem, podlegają okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy aktywnym współudziale kadry kierowniczej oraz doradców zewnętrznych.

Procedury kontrolne w ramach systemu kontroli wewnętrznej są wykonywane przez dedykowanych pracowników Grupy. Ponadto, dedykowani pracownicy odpowiadają za zarządzanie ryzykiem oraz zgodność działalności z przepisami prawa (compliance).

Wszystkie osoby odpowiedzialne ze system kontroli wewnętrznej, zarządzanie ryzykiem oraz compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku został przeprowadzony w Grupie przez niezależną firmę audytorską Grant Thornton Frackowiak sp. z o.o. sp. k. audyt systemu kontroli wewnętrznej Grupy. Ponadto, uchwałą Rady Nadzorczej przyjęty został regulamin audytu wewnętrznego Grupy oraz plan audytu wewnętrznego na rok 2018 i wstępny plan audytu wewnętrznego na lata 2019-2020. Grupa planuje realizację tego planu we współpracy ze wspomnianą powyżej firmą audytorską.

10.4. Informacje na temat znaczących akcjonariuszy

Poniżej Spółka, wg najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, przedstawia informacje na temat akcjonariuszy posiadających znaczne pakiety akcji wraz z określeniem liczby akcji posiadanych przez te podmioty, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz liczby głosów z akcji posiadanych przez te podmioty i procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki wynikającego z tych akcji na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Informacje dotyczące struktury akcjonariatu przedstawione w poniższej tabeli:

- dla Otwartych Funduszy Emerytalnych (OFE) został oparty o dane pochodzące z obowiązkowych rocznych raportów o strukturze aktywów na dzień 29 grudnia 2017 roku, opublikowanych przez odpowiednie Fundusze. Liczba akcji Spółki posiadanych przez OFE została skalkulowana przez podzielenie wartości inwestycji w akcje Spółki wykazane w powyższych raportach przez średni ważony kurs akcji Spółki z dnia 29 grudnia 2017 roku.
- dla pozostałych akcjonariuszy zostały 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.

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji posiadana przez danego Akcjonariusza(*)	% udział w kapitale zakładowym
AVIVA OFE	28 027 464	9,68%
AEGON OFE	26 574 038	9,18%
PKO BP Bankowy OFE	25 923 467	8,96%
PZU OFE	25 555 797	8,83%
Oscar Kazanelson wraz z akcjami posiadany mi za pośrednictwem spółki REIDAR Consulting & Management LTD	25 101 063	8,67%
Nationale-Nederlanden OFE	24 274 087	8,39%
GENERALI OFE	19 347 996	6,69%
BZ WBK TFI	15 185 502	5,25%
Pozostali akcjonariusze	99 411 785	34,35%
Razem	289 401 199	100,00%

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

10.5. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne wraz z opisem tych uprawnień

Wszystkie akcje Spółki dają równe prawa akcjonariuszom. Spółka nie posiada akcji uprzywilejowanych.

10.6. Ustawowe lub statutowe ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu

Każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Statut nie przewiduje ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu.

Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, akcjonariusz Spółki nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika głosować przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec Spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia ze zobowiązania wobec Spółki oraz sporu pomiędzy nim a Spółką. Ograniczenie powyższe nie dotyczy głosowania przez akcjonariusza Spółki jako pełnomocnika innego akcjonariusza przy powzięciu uchwał dotyczących swojej osoby, o których mowa powyżej.

10.7. Ograniczenia w przenoszeniu prawa własności papierów wartościowych Spółki

Statut Spółki nie przewiduje ograniczeń w zakresie przenoszenia prawa własności akcji Spółki.

Ponadto, według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, nie istnieją umowne ograniczenia zbywalności akcji.

10.8. Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz opis ich uprawnień

ZASADY POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA ZARZĄDU

Organem zarządzającym i wykonawczym Spółki jest Zarząd. Zgodnie ze statutem Spółki Zarząd składa się z od jednej do pięciu osób. Obecny Zarząd składa się z trzech osób, w tym Prezesa Zarządu.

Zarząd Spółki jest powoływany przez Radę Nadzorczą zwykłą większością głosów. Kadencja Zarządu trwa 3 lata i jest wspólna, co oznacza, iż w przypadku, gdy jakkolwiek członek Zarządu zostanie odwołany w trakcie trwania jego kadencji i na jego miejsce zostanie powołana inna osoba, mandat nowopowołanego członka Zarządu wygasa z dniem wygaśnięcia mandatów wszystkich członków Zarządu. Ta sama zasada ma zastosowanie w przypadku odwołania całego Zarządu w trakcie trwania kadencji i powołania nowych członków Zarządu, a także w przypadku zwiększenia liczby członków Zarządu w trakcie trwania kadencji. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za ostatni pełny rok pełnienia przez członków Zarządu ich funkcji. Dopuszczalne jest ponowne powołanie w skład Zarządu tych samych osób na kolejne kadencje.

Z ważnych powodów Prezes, Wiceprezes, członek lub wszyscy członkowie Zarządu, mogą zostać zawieszani w wykonywaniu czynności przez Radę Nadzorczą.

UPRAWNIENIA ZARZĄDU

Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Spółką, z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez przepisy prawa i Statut dla jej pozostałych organów. Zarząd kieruje działalnością Spółki, zarządza jej majątkiem oraz reprezentuje Spółkę na zewnątrz przed sądami, organami władzy i wobec osób trzecich.

Zarząd przygotowuje roczne plany rzeczowo-finansowe i przedstawia je do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą. Zarząd jest obowiązany w ciągu czterech miesięcy po upływie roku obrotowego sporządzić i przedłożyć Radzie Nadzorczej zweryfikowane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe za ubiegły rok obrotowy oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, jest też upoważniony do wypłaty Akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego.

UPOWAŻNIENIE ZARZĄDU DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI AKCJI SPÓŁKI

Na datę niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki nie jest uprawniony do emisji akcji Spółki.

UPOWAŻNIENIE ZARZĄDU DO PODJĘCIA DECYZJI O WYKUPIE AKCJI SPÓŁKI

Na podstawie statutu Spółki Zarząd nie jest upoważniony do podjęcia uchwały w przedmiocie dokonania wykupu akcji Spółki. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważniło Zarząd Spółki do nabywania w pełni pokrytych akcji zwykłych Spółki przez Spółkę oraz spółki zależne od Spółki w celu ich dalszej odsprzedaży.

10.9. Zmiana statutu Spółki

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku nie było zmian statutu Spółki, za wyjątkiem zmian związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki.

10.10. Zasady działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania

Walne Zgromadzenie Spółki działa w oparciu o przepisy KSH oraz statutu Spółki, a także regulamin Walnego Zgromadzenia. Statut Spółki oraz regulamin Walnego Zgromadzenia dostępne są na stronie internetowej Spółki, tj. www.robyg.com.

Zgodnie ze statutem Spółki, uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów, chyba, że statut Spółki lub KSH przewidują surowsze wymagania w tym względzie.

Uprawnienia akcjonariuszy określone są w przepisach kodeksu spółek handlowych oraz w regulaminie Walnego Zgromadzenia dostępnym na stronie internetowej Spółki, tj. www.robyg.com. Ponadto, Spółka podaje szczegółowy opis uprawnień akcjonariuszy w każdorazowym ogłoszeniu o zwołaniu Walnych Zgromadzeń na stronie internetowej Spółki, tj. www.robyg.com

10.11. Skład osobowy i zmiany w zakresie składu osobowego w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku w organach zarządzających, nadzorujących Spółki oraz ich komitetach

ZARZĄD SPÓŁKI I SPOSÓB FUNKCJONOWANIA ZARZĄDU

Imię i nazwisko	Funkcja	Data rozpoczęcia kadencji	Data upływu kadencji
Zbigniew Okoński	Prezes Zarządu	1 czerwca 2016 roku	1 czerwca 2019 roku
Artur Ceglarsz	Wiceprezes Zarządu	1 czerwca 2016 roku	1 czerwca 2019 roku
Eyal Keltsh	Wiceprezes Zarządu	1 czerwca 2016 roku	1 czerwca 2019 roku

Źródło: Spółka

Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Prace Zarządu są koordynowane przez Prezesa Zarządu. Zarząd podejmuje uchwały na posiedzeniach, zwoływanych przez Prezesa Zarządu bądź Wiceprezesa Zarządu, co najmniej na siedem dni przed planowaną datą posiedzenia. Posiedzenia Zarządu mogą odbywać się bez formalnego zwołania pod warunkiem, że wszyscy członkowie Zarządu uczestniczą w takim posiedzeniu. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz na miesiąc. Posiedzeniom Zarządu przewodniczy Prezes Zarządu bądź Wiceprezes Zarządu. Zarząd jest uprawniony do podejmowania ważnych uchwał pod warunkiem zawiadomienia wszystkich członków Zarządu o posiedzeniu oraz pod warunkiem, że co najmniej połowa członków Zarządu, w tym Prezes lub Wiceprezes Zarządu, jest obecna na posiedzeniu. Porządek obrad posiedzeń Zarządu może być zmieniany w trakcie trwania posiedzenia jedynie pod warunkiem, że wszyscy członkowie Zarządu są obecni na posiedzeniu i wyrażą zgodę na taką zmianę. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów, o ile przepisy prawa nie wymagają większej liczby głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd jest uprawniony do podejmowania uchwał także w drodze głosowania pisemnego oraz za pomocą elektronicznych środków porozumiewania się na odległość pod warunkiem, że wszyscy członkowie Zarządu zostali poinformowani o treści proponowanej uchwały oraz, że co najmniej połowa członków Zarządu, w tym Prezes lub Wiceprezes Zarządu, brali udział w głosowaniu nad taką uchwałą. Członkowie Zarządu, którzy głosowali przeciw uchwale mają prawo zgłosić swoje zdanie odrębne, które dołączane jest do protokołu posiedzenia. W posiedzeniach Zarządu mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej, Komitetu Audytu, inni pracownicy Spółki specjalizujący się w poszczególnych sprawach omawianych na posiedzeniu Zarządu, jak również inne osoby zaproszone przez Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Z posiedzeń Zarządu sporządzane są protokoły.

RADA NADZORCZA SPÓŁKI

Imię i nazwisko	Funkcja	Data rozpoczęcia kadencji	Data upływu kadencji
Oscar Kazanelson	Przewodniczący Rady Nadzorczej	28 czerwca 2016 roku	28 czerwca 2019 roku
Piotr Kaczmarek	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2016 roku	28 czerwca 2019 roku
Krzysztof Gerula	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2016 roku	28 czerwca 2019 roku
Piotr Schramm	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2016 roku	28 czerwca 2019 roku
Wojciech Golak	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2016 roku	28 czerwca 2019 roku
Marek Szymczak	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2016 roku	28 czerwca 2019 roku
Michał Wnorowski	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2016 roku*	28 czerwca 2019 roku

Źródło: Spółka

*powołanie w dniu 9 czerwca 2015 roku

Na dzień niniejszego Sprawozdania, wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. Przewodniczący Rady Nadzorczej kieruje jej pracami oraz koordynuje pracę jej członków. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały na posiedzeniach. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący lub wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy bądź na wniosek Zarządu albo członka Rady Nadzorczej. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu dwóch tygodni od daty złożenia wniosku. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się bez formalnego zwołania jedynie w przypadku, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą w posiedzeniu. Porządek obrad posiedzeń Rady Nadzorczej może być zmieniany w trakcie trwania posiedzenia Rady Nadzorczej pod warunkiem, że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą w posiedzeniu oraz, że wyrażają na to zgodę. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinny odbywać się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż cztery razy w roku obrotowym. Posiedzenia Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący Rady Nadzorczej a w razie jego nieobecności wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. Członkowie Zarządu mają prawo uczestniczyć w posiedzeniach Rady Nadzorczej, z wyjątkiem posiedzeń bezpośrednio dotyczących Zarządu lub jego członków. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządzane są protokoły.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały na posiedzeniach, w trybie pisemnym oraz przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady Nadzorczej oraz uczestnictwo w posiedzeniu co najmniej czterech członków Rady Nadzorczej, w tym przewodniczącego lub wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos przewodniczącego Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może także podejmować uchwały przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. W takim przypadku uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały, a co najmniej połowa jej członków głosowała za jej przyjęciem. Podejmowanie uchwał w wyżej określonym trybie nie dotyczy wyborów przewodniczącego i wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszenia w czynnościach tych osób.

Rada Nadzorcza uchwaliła swój regulamin, który szczegółowo określa jej organizację oraz tryb działania. Regulamin został zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie.

KOMITET AUDYTU

W 2016 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Komitet Audytu na kolejną kadencję. Z dniem 6 lipca 2016 roku, skład osobowy Komitetu Audytu uległ zmianie w związku ze zmianami w składzie Rady Nadzorczej, i obecnie składa się z: Pana Piotra Kaczmarka - Przewodniczącego Komitetu ds. Audytu, Pana Oscara Kazanelson i Pana Michała Wnorowskiego.

Komitet ds. Audytu jest odpowiedzialny m.in. za: (i) monitorowanie rzetelności informacji finansowych przedstawianych przez Spółkę poprzez weryfikację adekwatności metod rachunkowości przejętej przez Spółkę; (ii) przegląd systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem; oraz (iii) monitorowanie niezależności audytora zewnętrznego.

Jednocześnie, w celu wykonania powyższych zadań, Komitet Audytu może przeglądać wszelkie dokumenty Spółki oraz żądać wszelkich informacji na temat jej sytuacji finansowej, a także może przedkładać Radzie Nadzorczej rekomendacje odnośnie powoływania lub odwoływania zewnętrznych ekspertów, w przypadkach wymagających zasięgnięcia ich niezależnej opinii.

KOMITET DS. WYNAGRODZEŃ

Z dniem 6 lipca 2016 roku, w konsekwencji zmian w składzie Rady Nadzorczej, Komitet ds. Wynagrodzeń uległ zmianie i w związku z tym na dzień niniejszego sprawozdania w jego skład wchodzi: Pan Oscar Kazanelson, Pan Michał Wnorowski oraz Pan Wojciech Gola.

Komitet ds. Wynagrodzeń jest odpowiedzialny m.in. za: (i) przygotowywanie propozycji polityki wynagrodzeń w zakresie wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej, (ii) przygotowywanie propozycji w zakresie indywidualnych wynagrodzeń poszczególnych członków Zarządu w taki sposób, aby były one zgodne z przyjętą polityką wynagrodzeń, (iii) przygotowywanie propozycji warunków umów z członkami Zarządu, (iv) przygotowywanie propozycji w zakresie długookresowego wynagrodzenia zmiennego członków Zarządu opartego o papiery wartościowe uprawniające do nabycia akcji Spółki.

Jednocześnie, w celu wykonania powyższych zadań, a w szczególności w celu pozyskania informacji na temat obowiązujących w branży nieruchomości systemów i wysokości wynagrodzeń członków zarządów spółek o podobnym zakresie i skali działalności, Komitet ds. Wynagrodzeń może korzystać z porad oraz raportów zewnętrznych ekspertów.

11. POLITYKA WYNAGRODZEŃ

11.1 SYSTEM WYNAGRODZEŃ PRZYJĘTY W SPÓŁCE

Zasady wynagradzania i wynagrodzenie członków Zarządu Spółki ustala Rada Nadzorcza uwzględniając rekomendacje Komitetu ds. Wynagrodzeń. Wynagrodzenie dla Członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie Spółki.

Spółka posiada politykę (system) wynagrodzeń dla członków organów zarządzających i nadzorujących oraz kluczowych pracowników Grupy (razem „Kluczowi Pracownicy”), która określa formę, strukturę i sposób ustalania wynagrodzeń członków organów spółki i jej kluczowych menedżerów. Obowiązująca polityka wynagrodzeń jest ściśle powiązana ze strategią Spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi oraz wynikami finansowymi, opierając się o system długoterminowego motywowania. Ma ona na celu utrzymanie pozytywnego rozwoju spółek Grupy, zarówno w krótkiej jak i w długiej perspektywie.

Polityka wynagrodzeń została ustalona w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz wewnętrzne regulacje obowiązujące w Spółce w oparciu o umowy zawarte pomiędzy osobami uprawnionymi a określonymi spółkami w Grupie.

W oparciu o powyższe do głównych elementów systemu wynagrodzeń należą:

- komponent stały, tj. miesięczne wynagrodzenie wynikające z danej umowy;
- krótkoterminowy plan motywacyjny („KPM”); oraz
- długoterminowy plan motywacyjny („DPM”).

KPM oparty jest na różnych celach finansowych i operacyjnych wyznaczonych przez Radę Nadzorczą Spółki pod koniec danego roku na rok następny po uzyskaniu rekomendacji Komitetu ds. Wynagrodzeń w ramach Rady Nadzorczej. Cele KPM oraz jego wartość są różne dla poszczególnych Kluczowych Pracowników w zależności od ich roli w Grupie. Wysokość wynagrodzenia w ramach KPM płatna rocznie jest ograniczona kwotowo.

DPM oparty jest na trzyletnim okresie realizacji (gdzie pierwszy okres to lata 2014-2016). Wynagrodzenie wynikające z DPM jest oparte o procent zysku netto Grupy, który jest określony indywidualnie dla każdego uczestnika, przy czym wynagrodzenie to jest odroczone i płatne częściami co roku, poczynając od wynagrodzenia za pierwszy rok trzyletniego okresu realizacji płatnego po zakończeniu tego trzyletniego okresu realizacji.

ŚWIADCZENIA WYPŁACANE W ZWIĄZKU Z ROZWIĄZANIEM STOSUNKU PRACY

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istnieją umowy zawarte za Spółką przewidujące wypłatę świadczeń osobom zarządzającym w chwili rozwiązania stosunku pracy. Zaznaczyć jednak należy, że w razie wypowiedzenia umowy o pracę z Panem Arturem Ceglarzem, Panem Zbigniewem Okońskim oraz Panem Eyałem Keltsh z innej przyczyny niż popełnienie przez nich przestępstwa, rażące naruszenie przepisów prawa lub określonych wewnętrznych aktów korporacyjnych oraz rażącego naruszenia należytej staranności lub wyrządzenia szkody Spółce lub spółkom z Grupy okres wypowiedzenia wynosi 9 miesięcy w przypadku Pana Zbigniewa Okońskiego oraz Pana Artura Ceglarza oraz 12 miesięcy w przypadku Pana Eyała Keltsh i w tym okresie pozostają oni uprawnieni do wynagrodzenia miesięcznego, jak też pozostają do dyspozycji Spółki. Taka sama zasada obowiązuje w przypadku wypowiedzenia umowy przez wymienione powyżej osoby wskutek naruszenia przez Spółkę obowiązku zapłaty miesięcznego wynagrodzenia.

INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

Program motywacyjny obowiązujący w Spółce został przyjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 21 z dnia 21 czerwca 2011 r., na podstawie której Spółka wyemitowała warraty serii A, B i C na rzecz członków Zarządu i ówczesnego członka Rady Nadzorczej wskazanych w wyżej wymienionej uchwale oraz warraty serii D1, D2, D3 oraz E1, E2 oraz E3 na rzecz pracowników (w tym osób współpracujących z Grupą), do wskazania których Walne Zgromadzenie upoważniło Radę Nadzorczą.

Opisane powyżej warraty były przydzielane w latach 2011-2015 zgodnie z regulaminem programu motywacyjnego.

11.2 WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI (W TYM POZAFINANSOWE SKŁADNIKI WYNAGRODZENIA)

W tabeli poniżej przedstawione zostały informacje na temat wysokości wynagrodzeń należnych w Grupie poszczególnym członkom Zarządu Spółki (również warunkowych lub odroczone) przyznanych w Grupie za usługi wykonane przez te osoby w ramach wszelkich pełnionych przez nie funkcji w latach zakończenia dnia 31 grudnia 2017 roku oraz dnia 31 grudnia 2016 roku w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia.

Imię i nazwisko Członka Zarządu	Wynagrodzenie wypłacone i należne (w tys. PLN) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku			
	od Spółki		od innych spółek z Grupy	
	stałe składniki	zmienne składniki	stałe składniki	zmienne składniki
Zbigniew Okoński	359	-	336	1 144
Artur Ceglarz	217	-	420	985
Eyal Keltsh	271	-	1 166	1 725
Imię i nazwisko Członka Zarządu	Wynagrodzenie wypłacone i należne (w tys. PLN) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku			
	od Spółki		od innych spółek z Grupy	
	stałe składniki	zmienne składniki	stałe składniki	zmienne składniki
Zbigniew Okoński	347	-	336	1 155
Artur Ceglarz	213	-	420	1 122
Eyal Keltsh	265	-	1 159	1 758

Źródło: Spółka

Członkowie Zarządu są uprawnieni do zwrotu kosztów określonych wydatków. Dodatkowo dysponowali oni samochodami i telefonami służbowymi, jak również objęci byli prywatną opieką medyczną.

WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI (W TYM POZAFINANSOWE SKŁADNIKI WYNAGRODZENIA)

W tabeli poniżej przedstawione zostały informacje na temat wysokości wynagrodzeń należnych w Grupie poszczególnym członkom Rady Nadzorczej Spółki (również warunkowego lub odroczonego oraz świadczeń w naturze) przyznanych w Grupie za usługi wykonane przez te osoby w ramach wszelkich pełnionych przez nie funkcji w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2017 oraz dnia 31 grudnia 2016 roku.

Imię i nazwisko członka Rady Nadzorczej	Wynagrodzenie wypłacone i należne od Spółki w tys. PLN	
	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
Oscar Kazanelson (*)	145	143
Marek Szymczak	78	38
Piotr Schramm	85	43
Jan Czarniecki	-	21
Michał Wnorowski	123	99
Piotr Kaczmarek	94	42
Piotr Stark	-	41
Krzysztof Kaczmarczyk	-	59
Wojciech Golak	103	73
Krzysztof Gerula	78	64

Źródło: Spółka

(*) Wynagrodzenie (należne i naliczone) dla spółki kontrolowanej przez Pana Oscara Kazanelson, z ramienia której wykonuje on czynności w Grupie związane z jej bieżącym nadzorowaniem, od innych spółek Grupy (składniki stałe) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku wyniosło 2 125 tys. PLN (2 176 tys. PLN za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku). Dodatkowo wynagrodzenie dla spółki kontrolowanej przez Pana Oscara Kazanelson (należne i naliczone) wynikające z krótkoterminowego i długoterminowego planu motywacyjnego od innych spółek Grupy (składniki zmienne) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku wyniosło 3 520 tys. PLN (3 553 tys. PLN za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku).

Dodatkowo Oscar Kazanelson dysponował samochodem służbowym, telefonem służbowym, jak również objęty był prywatną opieką medyczną.

POSIADANE AKCJE I OPCJE NA AKCJE

Poniższa tabela przedstawia akcje Spółki znajdujące się w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku. Zestawienie to zostało przygotowane na podstawie zawiadomień otrzymanych przez Spółkę zgodnie z przepisami prawa.

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji znajdujących się w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej (*)	% udział w kapitale zakładowym
Oscar Kazanelson (**) (Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki)	25 101 063	8,67
Alex Goor (**) (Przewodniczący Rady Nadzorczej spółki zależnej)	4 070 000	1,41
Artur Ceglarz (Wiceprezes Zarządu Spółki)	300 000	0,10
Total	29 471 063	10,18

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

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

W dniu 7 lutego 2018 roku, zgodnie z Powiadomieniem o transakcji, o której mowa w art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR, Oscar Kazanelson, Alex Goor oraz Artur Ceglarz zawarli umowy sprzedaży akcji Spółki na rzecz Bricks Acquisitions Limited w ramach wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki ogłoszonego przez Bricks Acquisitions Limited w dniu 1 grudnia 2017 roku.

11.3 OCENA FUNKCJONOWANIA POLITYKI WYNAGRODZEŃ

Funkcjonująca w Spółce i Grupie polityka wynagrodzeń jest powiązana ze strategią Grupy, jej celami krótko- i długoterminowymi oraz wynikami finansowymi, w szczególności stanowi ona podstawę długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy oraz stabilności funkcjonowania Grupy. Po zakończonym roku finansowym Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej informację na temat spełnienia celów w ramach KPM. Rada Nadzorcza ponadto corocznie ustala cele w ramach KPM na następny rok finansowy oraz podstawy do DPM uwzględniając krótkookresowe i długookresowe perspektywy rozwoju Spółki.

11.4 ZMIANY W POLITYCE WYNAGRODZEŃ

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły istotne zmiany w polityce wynagrodzeń przyjętej w Spółce i Grupie.

12. INFORMACJE DODATKOWE

12.1 POLITYKA W ZAKRESIE DZIAŁALNOŚCI SPONSORINGOWEJ, CHARYTATYWNEJ I INNEJ O ZBLIŻONYM CHARAKTERZE

Spółka w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku przekazała 426 tys. zł na cele charytatywne. Działalność charytatywna była realizowana w takich głównych obszarach, jak sport, działalność edukacyjna oraz kultura i sztuka. Głównymi beneficjentami środków przekazywanych przez Grupę na cele charytatywne były:

- Teatr Palladium
- Muzeum POLIN
- Urząd Dzielnicy Wola
- Urząd Dzielnicy Bemowo
- Urząd Dzielnicy Wilanów
- Pomorskie Hospicjum dla Dzieci
- Stowarzyszenie Miłośników Sztuki Barokowej
Dramma per Musica
- Muzeum Pałacu Króla Jana III w Wilanowie

Grupa prowadzi także aktywną działalność sponsoringową traktując ją jako jedno z narzędzi do realizacji swojej strategii rozwoju oraz budowania wizerunku Grupy jako odpowiedzialnej społecznie.

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku głównymi obszarami działalności sponsoringowej były:

a) Sport i zdrowy tryb życia

- Akcja „Bemowo nadaje rytm Warszawie”
- Wielki Mecz Charytatywny #podajdalej

b) Społeczność lokalna

- Rodzinne zabawy w Parku Odolany
- Odlotowy Piknik ROBYG na Białoleśce
- Dni Wilanowa
- Dzień dziecka w Muzeum POLIN
- Nasadzenia drzew z okazji Dnia Ziemi w Gdańsku
- Fundacja „Trzeba marzyć” – stała pomoc
- Fundacja Pomorskie Hospicjum dla Dzieci - stała pomoc

c) „Kultura

- Mecenat spektakli w Teatrze Palladium
- V Królewski Festiwal Światła w Wilanowie
- XII Międzynarodowy Festiwal Mozartowski MOZARTIANA
- III Festiwal Oper Barokowych
- Gdański Festiwal Muzyczny

12.2 POZOSTAŁE INFORMACJE

WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Grupa i Spółka nie prowadziły i w związku z tym nie posiadają ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

INFORMACJA O NABYCIU UDZIAŁÓW (AKCJI) WŁASNYCH PRZEZ SPÓŁKĘ

Grupa i Spółka nie nabywały akcji własnych.

ODDZIAŁY POSIADANE PRZEZ SPÓŁKĘ

Spółka nie posiada oddziałów.

ISTOTNE POZYCJE POZABILANSOWE W UJĘCIU PODMIOTOWYM PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM

Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym zostały szczegółowo przedstawione w Nocie 5 niniejszego sprawozdania oraz w sprawozdaniach finansowych Grupy i Spółki sporządzonych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku.

INSTRUMENTY FINANSOWE I ZWIĄZANE Z NIMI RYZYKA A TAKŻE METODY ZARZĄDZANIA WSPOMNIANYMI RYZYKAMI

Informacje dotyczące instrumentów finansowych, związanych z nimi ryzyk, a także metod zarządzania wspomnianymi ryzykami zostały przedstawione w sprawozdaniach finansowych Spółki i Grupy sporządzonych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku.

13. UMOWA SPÓŁKI Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**2017 ROK:**

- Umowa z dnia 23 czerwca 2017 roku z firmą PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na:
 - badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku,
 - badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za rok zakończony tego dnia.
 - przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. i śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku.

Wysokość wynagrodzenia z tytułu badania sprawozdania jednostkowego oraz sprawozdania skonsolidowanego sporządzonego za 2017 rok wyniosła 230 tys. PLN. Wysokość wynagrodzenia z tytułu przeglądu półrocznego za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2017 roku wyniosła łącznie 100 tys. PLN.

2016 ROK:

- Umowa z dnia 31 października 2016 roku z firmą Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie na:
 - badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku,
 - badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za rok zakończony tego dnia.
 - przegląd kwartalny śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. i śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego za okres: 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku.
- Umowy z dnia 14 kwietnia 2016 roku z firmą Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie na:
 - przeglądy kwartalne śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. i śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych Spółki (sporządzonych za okres: 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2016 roku oraz 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2016 roku).

Wysokość wynagrodzenia z tytułu badania sprawozdania jednostkowego oraz sprawozdania skonsolidowanego sporządzonego za 2016 rok wyniosła 300 tys. PLN. Wysokość wynagrodzenia z tytułu przeglądów kwartalnych za 1, 2 i 3 kwartał 2016 roku wyniosła łącznie 278 tys. PLN

Dodatkowo w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku inny podmiot z grupy PricewaterhouseCoopers świadczył usługi doradztwa na rzecz Grupy. Wartość wynagrodzenia z tego tytułu wyniosło 60 tys. PLN. Umowa na przeprowadzenie usługi została zawarta przed wejściem w życie Ustawy o Biegłych Rewidentach z dnia 11 maja 2017 roku, a świadczenie usługi zostało zakończone przed 31 grudnia 2017 roku.

Warszawa, dnia 13 marca 2018 roku

Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu

Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu

Artur Ceglarski

Wiceprezes Zarządu