

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI**  
**GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.**  
**ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU**

**Warszawa, dnia 13 marca 2013 roku**

## 1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Grupę Kapitałową ROBYG S.A. („Grupa”) tworzy ROBYG S.A. („Spółka”) i jej spółki zależne („Spółki Zależne”) wymienione w punkcie 2 niniejszego sprawozdania.

Grupa powstała w kwietniu 2008 roku w wyniku reorganizacji obejmującej wniesienie aportem kilku podmiotów do spółki ROBYG S.A., jak również nabycie lub utworzenie niektórych podmiotów przez ROBYG S.A.

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

- ROBYG S.A. ma zarejestrowaną siedzibę w Polsce, w Warszawie (01-793), ul. L. Rydygiera 15,
- ROBYG S.A. została założona na podstawie statutu z dnia 14 marca 2007 roku,
- ROBYG S.A. została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398,
- ROBYG S.A. nadano numer statystyczny REGON 140900353.

## 2. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Szczegółowe informacje na temat podmiotów wchodzących w skład Grupy (łącznie ze spółkami współkontrolowanymi i stowarzyszonymi) na dzień 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2012 roku	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2011 roku
ROBYG S.A.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: ROBYG Development Sp. z o.o.)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (1)	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morena Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	75,00 %	75,00 %
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. Sp. k. (poprzednio: ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (2)	85,00 %

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2012 roku	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2011 roku
ROBYG Development 1 Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Sp. z o.o.)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Organizowanie procesu sprzedaży mieszkań zbudowanych przez spółki Grupy.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność budowlana.	100,00 % (20)	100,00 %
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00% (14)	n/d
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
P-Administracja Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 % (3)	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (4)	100,00 %
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	75,00 % (5)	75,00 %
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (6)	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. (13)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	n/d
ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (7)	85,00 %
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska, zarządzanie i sprzedaż powierzchni biurowych i komercyjnych	51,00 %	51,00 %
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00% (15)	n/d
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	50,00 % (8)	50,00 %
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	50,00 % (9)	50,00 %
FORT Property Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	51,00 % (10)	49,00 %
ROBYG Young City Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	51,00 % (11)	n/d
Jagodno Estates Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Buforowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym	100,00 % (12)	100,00 %

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2012 roku	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2011 roku
		imieniu.		
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00% (16)	n/d
OVERKAM 7 QUBE Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00% (17)	n/d
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00% (18)	n/d
MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji (19)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %

*Źródło: Spółka*

(1) w drugim kwartale 2012 roku ROBYG Development Sp. z o.o. została przekształcona w spółkę komandytową pod firmą ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.; ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,9% udziałów bezpośrednio oraz 0,1% pośrednio poprzez ROBYG Development 1 Sp. z o.o.;

(2) w drugim kwartale 2012 roku Grupa nabyła od spółki Polnord S.A. pozostałe 15% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. (szczegóły tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 18 niniejszego sprawozdania finansowego za rok 2012). Po tej transakcji, ROBYG S.A. bezpośrednio posiada 99,9% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Wilanów II Sp. z o.o., a pozostałe 0,1% posiada pośrednio przez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.; w dniu 1 października 2012 roku spółka ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. została przekształcona w spółkę komandytową pod firmą ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.;

(3) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 17% udziałów bezpośrednio oraz 83% pośrednio poprzez ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.;

(4) udział pośredni poprzez ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.;

(5) udział pośredni poprzez ROBYG City Apartments Sp. z o.o.;

(6) udział pośredni poprzez ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.;

(7) udział pośredni poprzez ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.;

(8) jednostka współkontrolowana przez Grupę i Wildetio Limited;

(9) jednostka współkontrolowana przez Grupę i Wildetio Limited; udział pośredni poprzez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.;

(10) na dzień 31 grudnia 2011 roku spółka była jednostką stowarzyszoną z Grupą, a w pierwszym kwartale 2012 roku Grupa przejęła kontrolę nad pozostałymi 51% udziałów w tej spółce. W trzecim kwartale 2012 roku Grupa dokonała sprzedaży 49% udziałów w tej spółce i utworzyła wspólne przedsięwzięcie wraz ze współnikiem - NCRE Investments Ltd. Szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 18 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2012;

(11) udział pośredni poprzez FORT Property Sp. z o.o.; spółka została nabyta przez Grupę w drugim kwartale 2012 roku. W trzecim kwartale Grupa zmieniła nazwę tej spółki – poprzednia nazwa: GALT SPV 17Y Sp. z o.o. Szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 18 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2012 rok;

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

(13) spółka założona przez Grupę w drugim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 200 tys. PLN;

(14) spółka założona przez Grupę w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 5 tys. PLN;

(15) spółka założona przez Grupę w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 5 tys. PLN;

(16) spółka założona przez Grupę w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN;

(17) Grupa nabyła spółkę w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN;

(18) Grupa nabyła spółkę w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 5 tys. PLN;

(19) w dniu 1 października 2012 roku Grupa rozpoczęła postępowanie likwidacyjne w stosunku do tego podmiotu;

(20) w trzecim kwartale 2012 roku spółka ROBYG S.A. dokonała sprzedaży 0,1% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Construction Sp. z o.o. na rzecz spółki ROBYG Construction Poland Sp. z o.o. Po tej transakcji, ROBYG S.A. bezpośrednio posiada 99,9% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Construction Sp. z o.o. a pozostałe 0,1% posiada pośrednio poprzez ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku) udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w spółkach zależnych odpowiada jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

W pierwszym kwartale 2012 roku Grupa nabyła dodatkowe 51% udziałów w spółce FORT Property Sp. z o.o. i tym samym, przejęła 100% kontroli nad tą spółką.

W drugim kwartale 2012 roku Grupa przejęła kontrolę nad ROBYG Young City Sp. z o.o. (poprzednią nazwą tej spółki było GALT SPV 17 Y Sp. z o.o.) W dniu 27 czerwca 2012 roku Grupa przejęła kontrolę nad pozostałymi 15% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. Sp. k. (poprzednia nazwa: ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.) przez kupienie ich od spółki POLNORD S.A. W dniu 24 września 2012 roku Spółka sprzedała 49% udziałów w spółce FORT Property Sp. z o.o. na rzecz NCRE Investments Ltd.

Jednocześnie, Spółka podpisała umowę wspólnego przedsięwzięcia ze spółką NCRE Investments Ltd dotyczącą projektu Young City realizowanego przez spółkę FORT Property Sp. z o.o. razem z jej spółką zależną (ROBYG Young City Sp. z o.o.) W trzecim kwartale 2012 roku Grupa przejęła kontrolę nad OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o. i OVERKAM 7 QUBE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

ROBYG Development 1 Sp. z o.o. Sp. k., ROBYG Park Sp. z o.o., ROBYG Morena Sp. z o.o., ROBYG City Apartments Sp. z o.o., ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. Sp. k., Jagodno Estates Sp. z o.o., Buforowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o., ROBYG Kameralna Sp. z o.o., ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., ROBYG Young City Sp. z o.o. i FORT Property Sp. z o.o. są wszystkie spółkami celowymi („SPV”), zawiązanymi lub zakupionymi w celu realizacji projektów deweloperskich w Polsce. Każda spółka celowa została utworzona na potrzeby realizacji odrębnego projektu deweloperskiego.

Wilanów Office Center Sp. z o.o. to spółka celowa realizująca projekt deweloperski, w ramach którego oferowane będą lokale biurowe i komercyjne.

MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji jest spółką holdingową, która posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Park Sp. z o.o. W dniu 1 października 2012 roku Zgromadzenie Wspólników spółki MZM Properties Sp. z o.o. podjęło uchwałę dotyczącą rozwiązania spółki MZM Properties Sp. z o.o. ze względu na osiągnięcie przez spółkę wszystkich celów handlowych, dla których została utworzona, oraz ze względu na fakt, że nie wykonuje już swojej działalności.

ROBYG Construction Poland Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o., ROBYG Development 1 Sp. z o.o., OVERKAM 7 QUBE Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o. i ROBYG Business Park Sp. z o.o. są spółkami holdingowymi.

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

ROBYG Construction Sp. z o.o. jest spółką świadczącą usługi budowlane na rzecz spółek celowych wchodzących w skład Grupy ROBYG S.A.

ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. jest spółką organizującą proces sprzedaży mieszkań budowanych przez spółki Grupy.

P-Administracja Sp. z o.o. jest spółką świadczącą usługi w ramach zarządzania i administrowania nieruchomościami wybudowanymi przez spółki wchodzące w skład Grupy.

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

Poza zdarzeniami wymienionymi powyżej, nie wystąpiły żadne inne zmiany w strukturze Grupy w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku.

### **3. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd z działalności Grupy kapitałowej ROBYG S.A. nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy, z wyjątkiem spółki MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji, wobec której Grupa rozpoczęła procedurę likwidacyjną, ze skutkiem od dnia 1 października 2012 roku.

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

#### **4.1 Produkty**

W ramach swojej podstawowej działalności Grupa oferuje swoim klientom następujące rodzaje lokali:

### ***Apartamenty***

Apartamenty to lokale budowane w budynkach wielorodzinnych o śmiałej i wyrafinowanej koncepcji architektonicznej, realizowanych w ramach strzeżonych, zamkniętych osiedli mieszkaniowych, z garażami podziemnymi, zlokalizowanych w atrakcyjnych lokalizacjach aglomeracji miejskich, w tym w pobliżu terenów rekreacyjnych. Apartamenty obejmują lokale z przestronnymi okiennicami, balkonami i tarasami, o wysokości około 2,9 m. Apartamenty wybudowane są w budynkach, których części wspólne wykończone są w wysokim standardzie.

### ***Mieszkania o podwyższonym standardzie***

Mieszkania o podwyższonym standardzie obejmują lokale znajdujące się w budynkach usytuowanych w atrakcyjnych lokalizacjach miejskich. Podobnie jak apartamenty, mieszkania o podwyższonym standardzie wybudowane są w ramach strzeżonych, zamkniętych osiedli mieszkaniowych i wyposażone są w garaże podziemne. Jednakże, w odróżnieniu od apartamentów, części wspólne budynków, w których zlokalizowane są mieszkania o podwyższonym standardzie, charakteryzują się nieco niższą jakością wykończenia niż właściwa dla apartamentów, mniejszą powierzchnią użytkową mieszkania, większą liczbą mieszkań dostępnych z danego ciągu komunikacyjnego oraz wysokością mieszkania wynoszącą około 2,70 m.

### ***Mieszkania popularne***

Mieszkania popularne w zamierzeniu Grupy będą obejmowały funkcjonalne lokale budowane w budynkach wielorodzinnych o standardowych rozwiązaniach architektonicznych, cechujące się optymalnym wykorzystaniem powierzchni lokalu i standardowym wykończeniem części wspólnych.

### ***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 z działalności operacyjnej 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***

Lokale komercyjne i biurowe to produkt w ofercie Grupy, który jest oferowany w ramach projektu *ROBYG Business Center* realizowanego przez Wilanów Office Center Sp. z o.o. Grupa oferuje również pojedyncze obiekty handlowe i usługowe oraz zamierza zaoferować lokale komercyjne w ramach lokalnego centrum handlowego, które zostanie wybudowane w ramach projektu *Lawendowe Wzgórze*.

## **4.2 Projekty deweloperskie Grupy**

### ***Ukończone etapy projektów deweloperskich w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku***

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich ukończonych w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 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
<i>Ośiedle Zdrowa - etap II *)</i>	174	10 824	163	151	12
<i>City Apartments - etap II</i>	228	17 499	207	198	9
<i>Lawendowe Wzgórza – etap III</i>	68	3 521	64	58	6
<i>Lawendowe Wzgórza – etap IV</i>	58	3 030	49	43	6
<i>Słoneczna Morena – etap III</i>	73	4 386	62	62	0
<i>Ośiedle Kameralne – etap I</i>	135	7 888	133	133	0
<b>RAZEM</b>	<b>736</b>	<b>47 148</b>	<b>678</b>	<b>645</b>	<b>33</b>

*Źródło: Spółka*

*\*) Czwarty etap w kolejności budowy w ramach projektu Zdrowa.*

W 2012 roku Grupa również ukończyła projekt komercyjno-biurowy, poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat tego projektu:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba wybudowanych lokali	Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych budynków w mkw.	Zakontraktowane lokale		
			Razem	Rozpoznano przychody ze sprzedaży	Nie rozpoznano przychodów ze sprzedaży
<i>Lawendowe Wzgórza – etap VI (przedszkole)</i>	1	756	1	1	0
<b>RAZEM</b>	<b>1</b>	<b>756</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

*Źródło: Spółka*

#### ***Etapy projektów deweloperskich w trakcie realizacji***

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku Grupa rozpoczęła realizację następujących etapów projektów deweloperskich:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktow anych lokali	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap VII *)</i>	173	10 327	153	2Q 2012	3Q 2013
<i>Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap V **)</i>	127	6 601	63	4Q 2012	1Q 2014
<i>City Apartments - etap IV</i>	221	17 435	102	3Q 2012	1Q 2014
<i>Lawendowe Wzgórza – etap V</i>	81	4 298	76	1Q 2012	1Q 2013
<i>Lawendowe Wzgórza – etap VII</i>	82	4 264	46	3Q 2012	3Q 2013
<i>Lawendowe Wzgórza – etap VIII ***)</i>	15	1 286	9	2Q 2012	1Q 2013
<i>Lawendowe Wzgórza – etap IX</i>	112	5 014	4	4Q 2012	1Q 2014

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>Słoneczna Morena – etap IV</i>	12	1 295	1	1Q 2012	1Q 2013
<i>Słoneczna Morena – etap V</i>	72	4 001	57	1Q 2012	1Q 2013
<i>Słoneczna Morena – etap VI</i>	118	6 796	44	2Q 2012	4Q 2013
<i>Słoneczna Morena – etap VII</i>	89	5 705	6	4Q 2012	1Q 2014
<i>Young City - etap I</i>	148	7 916	78	3Q 2012	4Q 2013
<b>RAZEM</b>	<b>1 250</b>	<b>74 938</b>	<b>639</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Źródło: Spółka*

*\*) Osmi etap w kolejności budowy w ramach projektu Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki.*

*\*\*) Dziewiąty etap w kolejności budowy w ramach projektu Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki.*

*\*\*\*) Projekt komercyjno-biurowy.*

Dodatkowo w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku Grupa rozpoczęła realizację pierwszego etapu projektu biurowo-handlowo-usługowego *ROBYG Business Center*:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba budynków do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>ROBYG Business Center - etap I</i>	1	8 590	1Q 2012	2Q 2013
<b>RAZEM</b>	<b>1</b>	<b>8 590</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Źródło: Spółka*

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku, Grupa kontynuowała również realizację następujących etapów, rozpoczętych w 2011 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
<i>Osiedle Zdrowa - etap III</i>	194	11 477	182	4Q 2011	1Q 2013
<i>*) City Apartments - etap III</i>	217	13 919	189	4Q 2011	1Q 2013
<i>Albatross Towers - etap I</i>	154	10 049	84	2Q 2011	1Q 2013
<b>RAZEM</b>	<b>565</b>	<b>35 445</b>	<b>455</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Źródło: Spółka*

*\*) Piąty etap w kolejności budowy w ramach projektu Zdrowa.*

#### ***Etapy projektów deweloperskich planowane do uruchomienia w 2013 roku***

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich, których uruchomienie Grupa planuje w 2013 roku:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Planowana data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>City Apartments - etap V</i>	121	7 720	2Q 2013	4Q 2014
<i>Lawendowe Wzgórza – etap X</i>	116	5 422	4Q 2013	4Q 2014
<i>Słoneczna Morena – etap VIII</i>	141	6 652	4Q 2013	1Q 2015
<i>Albatross Towers - etap II</i>	136	7 424	3Q 2013	1Q 2015
<i>Osiedle Kameralne – etap II</i>	108	5 603	1Q 2013	1Q 2014
<i>Osiedle Kameralne – etap III</i>	172	9 433	4Q 2013	1Q 2015
<i>Young City - etap II</i>	163	8 080	1Q 2013	2Q 2014
<i>Young City - etap III</i>	154	6 902	4Q 2013	4Q 2014
<i>Osiedle Królewskie - etap I</i>	115	6 721	2Q 2013	3Q 2014
<i>Osiedle Królewskie - etap II</i>	119	6 020	4Q 2013	1Q 2015
<b>RAZEM</b>	<b>1 345</b>	<b>69 977</b>		

*Źródło: Spółka*

#### 4.3 Informacja o rynkach zbytu, klientach oraz źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa realizuje projekty deweloperskie na rynku nieruchomości w Warszawie i w Gdańsku. Dla swoich projektów Grupa pozyskuje tereny w atrakcyjnych ze względu na wielkość i osiąganą marżę aglomeracjach miejskich. Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku Grupa uzyskała przychody ze sprzedaży w wysokości 402 891 tys. PLN, zaś za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku Grupa uzyskała przychody ze sprzedaży w wysokości 160 470 tys. PLN. Powyższe przychody zostały zrealizowane z tytułu sprzedaży mieszkań popularnych, o podwyższonym standardzie, apartamentów, domów jednorodzinnych oraz lokali usługowych. Dotyczyły one rynku warszawskiego oraz gdańskiego.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat liczby lokali, z których Grupa uznała przychody w latach zakończonych 31 grudnia 2012 oraz 2011 roku w podziale na rodzaje produktów(\*):

Liczba uznanych lokali w podziale na rodzaje	Za rok zakończony 31 grudnia 2012 r.	Za rok zakończony 31 grudnia 2011 r.	Zmiana (%)
Apartamenty i mieszkania o podwyższonym standardzie	855	215	298%
Mieszkania popularne	121	89	36%
Domy jednorodzinne	2	1	100%
Lokale usługowe	8	5	60%
<b>Razem</b>	<b>986</b>	<b>310</b>	<b>218%</b>

*Źródło: Spółka*

(\*) W swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku Grupa zaprezentowała analizę segmentową wyodrębniając podstawowe segmenty operacyjne w oparciu o spółki celowe tworzące Grupę, gdyż właśnie przede wszystkim w takim układzie Grupa analizuje swoje wyniki. Niniejszy podział na rodzaje produktów jest jedynie analizą dodatkową, podrzędną 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 zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku, z uwagi na wartość zakupionych w tym okresie usług netto, byli:

Nazwa dostawcy	Wartość zakupionych usług w 2012 roku w tys. PLN
Marex Budownictwo sp. z o.o.	29 303
Fabet - Konstrukcje sp. z o.o.	24 324
Proconst Andrzej Brymas	22 712
Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe „TELKA” Sp. z o	6 816
Phu Apin Andrzej Pieńkosz	6 356
Mgb Pompy Instalacje Grzegorz Banaszak	6 063
Effect-Bud Dzierlatka Rafał	4 948
Technobud Sp. z o.o.	4 676
<b>Razem</b>	<b>105 198</b>

*Źródło: Spółka*

Wykazane powyżej kwoty stanowią ponad 50% wydatków Grupy na usługi budowlane w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku.

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

## **5. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W BIEŻĄCYM OKRESIE.**

### **5.1 Zawarte umowy kredytowe oraz istotne zmiany w umowach kredytowych zawartych przez spółki Grupy dokonane w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku.**

W dniu 5 kwietnia 2012 roku ROBYG Construction Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu odnawialnego z BRE Bank S.A., na mocy której ROBYG Construction Sp. z o.o. otrzymała kredyt do wysokości 10 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności ROBYG Construction Sp. z o.o. Kredyt ten został udzielony do dnia 5 kwietnia 2013 roku. Oprocentowanie zostało ustalone w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. W związku z tą umową zostały ustanowione następujące zabezpieczenia:

- weksel in blanco wystawiony przez ROBYG Construction Sp. z o.o. na rzecz banku,
- poręczenie ROBYG S.A. do kwoty 10 000 tys. PLN,
- cesja wierzytelności ROBYG Construction Sp. z o.o. wynikających z wybranych umów o roboty budowlane zawartych między ROBYG Construction Sp. z o.o. a wybranymi spółkami celowymi z Grupy ROBYG.

W dniu 15 czerwca 2012 roku ROBYG Kameralna Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu bankowego z Bankiem Zachodnim WBK S.A. Wartość udzielonego kredytu wyniosła 8 400 tys. PLN i został on udzielony w celu refinansowania 60% kwoty zakupu netto gruntu nabytego przez ROBYG Kameralna Sp. z o.o. w dzielnicy Bemowo w Warszawie. Kredyt został udzielony do dnia 15 czerwca 2014 roku. Oprocentowanie kredytu zostało ustalone w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. W związku z kredytem

uzgodniono następujące zabezpieczenia jego spłaty:

- hipoteka do kwoty 12 600 tys. PLN na nieruchomościach ROBYG Kameralna Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na 1 000 udziałach spółki ROBYG Kameralna Sp. z o.o.,
- poręczenie udzielone przez ROBYG S.A. na rzecz banku do kwoty 8 400 tys. PLN zabezpieczające spłatę zobowiązań wynikających z umowy kredytowej,
- kaucja pieniężna w kwocie 350 tys. PLN złożona przez ROBYG Kameralna Sp. z o.o. na rachunek banku celem zabezpieczenia spłaty odsetek od kredytu,
- podporządkowanie spłaty wszystkich pożyczek udzielonych kredytobiorcy przez udziałowca lub też podmioty zależne lub powiązane z udziałowcem,
- pełnomocnictwo do obciążania rachunków kredytobiorcy.

W dniu 14 listopada 2012 roku spółka ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej z Bankiem Millennium S.A. przedłużający okres spłaty kredytu odnawialnego udzielonego tej spółce celowej przez bank. Ostateczny termin spłaty tego kredytu został przedłużony do dnia 31 grudnia 2013 roku.

W dniu 29 listopada 2012 roku spółka ROBYG Morena Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej z bankiem BZ WBK S.A. przedłużający okres spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego tej spółce celowej przez bank. Ostateczny termin spłaty tego kredytu został przedłużony do dnia 31 grudnia 2014 roku.

W dniu 21 grudnia 2012 roku spółka ROBYG Young City Sp. z o.o. podpisała umowę z bankiem Getin Noble Bank S.A. Wartość udzielonego kredytu wyniosła 24 000 tys. PLN. Kredyt został udzielony do dnia 20 grudnia 2016 roku. Oprocentowanie kredytu zostało ustalone w oparciu o zmienną stopą procentową WIBOR 1M obliczoną jako średnia z ostatnich 10 dni roboczych poprzedniego miesiąca powiększoną o marżę banku. W związku z kredytem uzgodniono następujące zabezpieczenia jego spłaty:

- hipoteka na nieruchomości będącej w posiadaniu Robyg Young City Sp. z o.o., do kwoty 36 000 tys. PLN,
- weksel in blanco wystawiony przez kredytobiorcę wraz z poddaniem się egzekucji,
- poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 24 000 tys. PLN,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji do wysokości 150% kwoty kredytu bankowego,
- cesja należności z umów zawartych z nabywcami lokali mieszkalnych i miejsc parkingowych,
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach spółki Robyg Young City Sp. z o.o.,
- cesja praw ze wszystkich polis ubezpieczeniowych dotyczących finansowanego projektu.

W dniu 21 grudnia 2012 roku spółka ROBYG Young City Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu rewolwingowego z Getin Noble Bank S.A. na podstawie której, spółka ROBYG Young City Sp. z o.o. otrzymała kredyt rewolwingowy do kwoty 10 400 tys. PLN w celu finansowania działalności deweloperskiej spółki ROBYG Young City Sp. z o.o. Kredyt został udzielony do dnia 20 grudnia 2014 roku. Oprocentowanie kredytu zostało ustalone w oparciu o zmienną stopą procentową WIBOR 3M obliczoną jako średnia z ostatnich 10 dni roboczych poprzedniego miesiąca powiększoną o marżę banku. W związku z kredytem uzgodniono następujące zabezpieczenia jego spłaty:

- hipoteka na nieruchomości będącej w posiadaniu Robyg Young City Sp. z o.o., do kwoty 15 600 tys. PLN,
- weksel in blanco wystawiony przez kredytobiorcę wraz z poddaniem się egzekucji,
- cesja należności z umów zawartych z nabywcami lokali mieszkalnych i miejsc parkingowych,
- cesja praw ze wszystkich polis ubezpieczeniowych dotyczących finansowanego projektu,
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach spółki Robyg Young City Sp. z o.o.

Szczegółowe informacje dotyczące umów kredytowych zawartych przez spółki z Grupy zostały opisane w nocie 25 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

## 5.2 Zaciągnięcia i spłaty kredytów bankowych w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku:

Poniższa tabela przedstawia zaciągnięte i spłacone w 2012 roku kredyty bankowe:

Bank kredytujący	Kredytobiorca	Rodzaj kredytu	Zaciągnięcia (tys. PLN)	Spłaty (tys. PLN)
Getin Noble Bank S.A.	ROBYG S.A.	kredyt inwestycyjny	24 000	-
Bre Bank S.A.	ROBYG Construction sp. z o.o.	kredyt obrotowy	24 307	21 753
Bank Millennium S.A.	ROBYGDevelopment 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: ROBYGDevelopment Sp. z o.o. (*))	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	14 533	49 324
Bank Millennium S.A.	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. Sp. k. (poprzednio: ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. (*))	kredyt rewolwingowy	25 461	45 669
Bank Millennium S.A.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy	22 606	14 912
Bank Zachodni WBK S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	kredyt inwestycyjny	-	1 432
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o. (*)	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	73 716	98 259
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. (*) (**)	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	-	1 540
Bank Zachodni WBK S.A.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	kredyt inwestycyjny	8 400	-
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. (*)	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	5 508	14 466
<b>Razem</b>			<b>198 531</b>	<b>247 355</b>

*Źródło: Spółka*

(\*) Niniejsza tabela prezentuje łączne zaciągnięcia oraz spłaty kredytów uwzględniające kredyty zaciągnięte oraz spłacone przez spółki wymienione powyżej oraz jednostki zależne od tych spółek, do których w 2011 roku zostały wniesione zorganizowane części przedsiębiorstw, tj. spółki: ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. oraz ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. (do której wniesione zostało przedsiębiorstwo ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.).

(\*\*) W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku, podobnie jak w powyższej tabeli, zaciągnięcia i spłaty kredytu udzielonego spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. oraz jej 100% jednostce zależnej ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. zostały pokazane w wysokości 50% zgodnie z proporcjonalną konsolidacją tych spółek w ramach Grupy.

Pozostałe informacje dotyczące rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności kredytów zostały podane w nocie 25 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

## 5.3 Emisja obligacji

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku Spółka wyemitowała dwie transze obligacji, której najważniejsze warunki zostały opisane poniżej:

### Seria E

W dniu 20 czerwca 2012 roku, ROBYG S.A. dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 200 000 obligacji na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 100 PLN każda. Istotne warunki emisji obligacji były następujące:

- Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosiła 20 000 tys. PLN,

- Obligacje są oprocentowane zmienną stopą procentową w wysokości WIBOR 6M plus marża, odsetki naliczane są począwszy od dnia emisji do dnia wykupu obligacji i są płatne w okresach 6 miesięcznych,
- Wykup obligacji nastąpi 36 miesięcy od dnia ich emisji,
- Obligacje są zabezpieczone hipoteką na gruncie będącym własnością Jagodno Estates Sp. z o.o. Łączna wartość hipoteki pokrywa nominalną wartość obligacji i zakumulowanych odsetek,
- Zgodnie z warunkami emisji obligacji, ROBYG S.A. ma prawo do wcześniejszego wykupu obligacji na warunkach określonych w propozycji nabycia obligacji,
- Warunki emisji obligacji określają warunki, które muszą być spełnione przez Grupę. Warunki odnoszą się między innymi do spełnienia określonych wskaźników finansowych, w tym obowiązek ROBYG S.A. do utrzymywania wskaźnika zadłużenia, obliczanego jako stosunek skonsolidowanego zadłużenia netto (z wyjątkiem pożyczek udzielonych przez Grupę przez jej akcjonariuszy i podmioty związane z nimi) do wysokości skonsolidowanego kapitału własnego, na poziomie nie wyższym niż 1,3 oraz obowiązek ROBYG S.A. do wstrzymania się od wszelkich spłat pożyczek dla swoich udziałowców i ich podmiotów powiązanych w 2012 roku, natomiast w 2013 roku ograniczenie spłaty tych pożyczek do wysokości 50 000 tys. PLN.

#### **Seria F**

W dniu 20 czerwca 2012 roku, ROBYG S.A. dokonała, w ramach oferty prywatnej, emisji 100 000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 100 PLN każda. Istotne warunki emisji obligacji były następujące:

- Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosiła 10 000 tys. PLN.
- Obligacje są oprocentowane zmienną stopą procentową w wysokości WIBOR 6M plus marża, odsetki naliczane są począwszy od dnia emisji do dnia wykupu obligacji i są płatne w okresach 6 miesięcznych.
- Wykup obligacji nastąpi 36 miesięcy od dnia ich emisji.
- Zgodnie z warunkami emisji obligacji, ROBYG S.A. ma prawo do wcześniejszego wykupu obligacji na warunkach określonych w propozycji nabycia obligacji.
- Warunki emisji obligacji określają warunki, które muszą być spełnione przez Grupę. Warunki odnoszą się między innymi do spełnienia określonych wskaźników finansowych, w tym obowiązek ROBYG S.A. do utrzymywania wskaźnika zadłużenia, obliczanego jako stosunek skonsolidowanego zadłużenia netto (z wyjątkiem pożyczek udzielonych przez Grupę przez jej akcjonariuszy i podmioty związane z nimi) do wysokości skonsolidowanego kapitału własnego, na poziomie nie wyższym niż 1,3 oraz obowiązek ROBYG S.A. do wstrzymania się od wszelkich spłat pożyczek dla swoich znaczących akcjonariuszy i ich podmiotów powiązanych w 2012 roku, natomiast w 2013 roku ograniczenie spłaty tych pożyczek do wysokości 50 000 tys. PLN.
- Obligacje nie są zabezpieczone.

#### **Wprowadzenie do obrotu na rynku Catalyst obligacji serii E, F**

W dniu 18 grudnia 2012 roku 200 000 obligacji serii E o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu dnia 20 czerwca 2015 roku oraz 100 000 obligacji serii F o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu dnia 20 czerwca 2015 zostały dopuszczone do obrotu na rynku Catalyst.

#### 5.4 Informacje o otrzymanych i spłaconych pożyczkach od jednostek powiązanych oraz niepowiązanych w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku

Poniższa tabela przedstawia zestawienie pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku:

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data uruchomienia pożyczki lub jej transzy	Data spłaty	Kwota pożyczki lub jej transzy w tys.	Waluta	Sposób naliczania odsetek
ROBYG Young City Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	2012-10-25	2015-12-31	13 200*	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Young City Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	2012-10-26	2015-12-31	30*	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Wildetio Limited	2012-04-30	2015-12-31	217**	PLN	Oprocentowanie stałe
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	2012-04-30	2013-12-31	1 783	PLN	Oprocentowanie stałe
<b>Razem:</b>				<b>15 230</b>		

\* W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku wartość pożyczki została wykazana w wysokości 51% zgodnie z proporcjonalną konsolidacją tej spółki w ramach Grupy.

\*\* W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku wartość pożyczki została wykazana w wysokości 50% zgodnie z proporcjonalną konsolidacją tej spółki w ramach Grupy.

Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia zestawienie pożyczek (wraz z odsetkami naliczonymi od tych pożyczek) od jednostek powiązanych, spłaconych w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku:

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Waluta pożyczki	Kwota spłaty (w tys. PLN)
ROBYG Young City Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	PLN	15*
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Wildetio Limited	PLN	200**
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Wildetio Limited	USD	800
<b>Razem</b>		<b>PLN</b>	<b>215</b>
<b>Razem</b>		<b>USD</b>	<b>800</b>

\* W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku wartość spłaty została wykazana w wysokości 51% zgodnie z proporcjonalną konsolidacją tej spółki w ramach Grupy.

\*\* W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku wartość spłaty została wykazana w wysokości 50% zgodnie z proporcjonalną konsolidacją tej spółki w ramach Grupy.

Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia zestawienie pożyczek (wraz z odsetkami naliczonymi od tych pożyczek) od jednostek niepowiązanych, spłaconych w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku:

Pożyczkodawca	Waluta pożyczki	Kwota spłaty (w tys. PLN)
POLNORD S.A.*	PLN	960
<b>Razem</b>	<b>PLN</b>	<b>960</b>

Źródło: Spółka

\* Do dnia 27 czerwca 2012 roku spółka POLNORD S.A. posiadała 15% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (poprzednia nazwa: ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.).

W okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku Spółka nie emitowała weksli inwestycyjnych. We wspomnianym okresie Spółka dokonała wykupu weksli inwestycyjnych (objętych przez ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.), z czego nominal wykupionych weksli wynosił 3.400 tys. PLN, zaś odsetki 165 tys. PLN. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31

grudnia 2012 roku wartość wykupu weksli została wykazana w wysokości 50% zgodnie z proporcjonalną konsolidacją tej spółki w ramach Grupy.

#### **5.5 Informacje o wypowiedzianych umowach pożyczek od jednostek powiązanych w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku**

Grupa nie wypowiedziała żadnej z istniejących w 2012 roku umów pożyczek od jednostek powiązanych.

#### **5.6 Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku**

##### ***Poręczenia udzielone***

Na dzień 31 grudnia 2012 roku gwarancje oraz poręczenia udzielone przez Spółkę na rzecz jej jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych w związku z otrzymanymi przez te jednostki kredytami bankowymi były następujące:

<b>Jednostka powiązana</b>	<b>Bank finansujący</b>	<b>Przedmiot poręczenia</b>	<b>Kwota poręczenia PLN tys.</b>	<b>Z dnia</b>	<b>Do dnia</b>
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt NRKM (etapy V i VII)	12 458	21.10.2011	Do czasu spłaty kredytu
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt NRKM (etapy V i VII)	24 000	21.10.2011	Do czasu spłaty kredytu
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "City Apartments" (etapy III - VI)	35 000	21.12.2011	30.12.2014
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do odsetek od transzy inwestycyjnej finansującej projekt "City Apartments" (etapy III - VI)	10 000	21.12.2011	30.12.2014
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etapy VII - XIII)	5 000	22.12.2011	31.03.2014
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etapy VII - XIII)	45 800	22.12.2011	31.03.2014
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "Osiedle Kameralne"	15 000	07.11.2011	31.12.2014
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Osiedle Kameralne"	12 000	07.11.2011	31.12.2014

Jednostka powiązana	Bank finansujący	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia PLN tys.	Z dnia	Do dnia
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy kredytu inwestycyjnego finansującego projekt "Słoneczna Morena"	15 000	29.11.2012	31.12.2014
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	Gwarancja Korporacyjna udzielona z tytułu sporu w sprawie opłat użytkowania wieczystego gruntu dot. projektu "Słoneczna Morena"	1 400	29.11.2012	31.12.2014
ROBYG Construction Sp. z o.o.	BRE Bank S.A.	Poręczenie wierzytelności wynikających z kredytu odnawialnego	10 000	05.04.2012	31.07.2013
ROBYG Kameralna	Bank Zachodni WBK S.A.	Gwarancja Korporacyjna udzielona w celu zabezpieczenia wykonania umowy kredytowej nr KKWA0025/12	8 400	15.06.2012	28.10.2014
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	Poręczenie zobowiązań wynikających z umowy leasingu lokali biurowych wynajętych przez spółkę zależną ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. od ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	5 400	09.02.2011	23.12.2018
<b>Razem</b>		-	<b>199 458</b>		-

*Źródło: Spółka*

Ponadto, w związku z kredytami udzielonymi przez banki jednostkom zależnym i współzależnym od Spółki, Spółka zawarła następujące umowy:

- umowa zobowiązująca Spółkę do udzielenia ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.,
- umowa zobowiązująca Spółkę do udzielenia ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów inwestycji realizowanej przez spółkę lub ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.,
- umowa zobowiązująca Spółkę do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy Spółką jako pożyczkodawcą a ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązująca Spółkę do udzielenia pożyczki podporządkowanej w kwocie do 5 000 tys. PLN spółce ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego.
- umowa zobowiązująca Spółkę do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy Spółką jako pożyczkodawcą a ROBYG Morena Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązująca Spółkę do udzielenia pożyczki podporządkowanej w kwocie do 3 000 tys. PLN spółce ROBYG Morena Sp. z o.o. w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego.

Dodatkowo Spółka oraz jej jednostka zależna - ROBYG Construction Sp. z o.o. były poręczycielami płatności wobec kontrahentów na poczet dostaw towarów w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie udzielonych poręczeń wobec kontrahentów Grupy na dzień 31 grudnia 2012 roku:

Poręczyciel	Kontrahent	Przedmiot poręczenia	Do kwoty PLN tys.	Z dnia	Do dnia
ROBYG S.A i Robyg Construction Sp. z o.o.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 700	01.09.2012	30.06.2013

Poręczyciel	Kontrahent	Przedmiot poręczenia	Do kwoty PLN tys.	Z dnia	Do dnia
Robyg Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000	19.06.2012	31.01.2013
Robyg Construction Sp. z o.o.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000	19.06.2012	31.01.2013
ROBYG S.A i Robyg Construction Sp. z o.o.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 800	01.10.2012	30.06.2013
Robyg Construction Sp. z o.o.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000	24.08.2012	15.02.2013
Robyg Construction Sp. z o.o.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	500	03.09.2012	15.02.2013
Robyg Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp z o.o.	z tytułu dostaw towaru	2 350	21.08.2012	30.06.2013
Robyg Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000	25.07.2012	15.02.2013
Robyg Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000	28.08.2012	30.06.2013
Robyg Construction Sp. z o.o.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	233	17.12.2012	19.12.2012*
<b>Razem</b>			<b>11 583</b>		

\* Zobowiązanie z tytułu dostaw towaru, na które zostało wystawione poręczenie zostało splacone przez spółkę ROBYG Construction sp. z o.o. dnia 31 stycznia 2013  
Źródło: Spółka

### Poręczenia otrzymane

Poniższa tabela przedstawia zestawienie gwarancji, poręczeń i innych zabezpieczeń otrzymanych przez spółki z Grupy od kontrahentów na dzień 31 grudnia 2012 roku:

Spółka	Kontrahent	Rodzaj	Waluta	Kwota (tys.)	Z dnia	Do dnia
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	8	30.12.2011	23.03.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	3	15.12.2011	09.03.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	3	15.12.2011	09.03.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	10	02.03.2011	10.03.2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	4	19.01.2011	24.03.2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	12	03.02.2010	26.04.2013
Robyg City Apartments Sp. z o.o.	"Dierre Polska" Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	PLN	36	04.02.2011	18.01.2014
Robyg City Apartments Sp. z o.o.	PPU Elektroenergetyka Czupryński Edward	gwarancja ubezpieczeniowa	PLN	150	21.10.2010	05.03.2013
Robyg City Apartments Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	27	20.01.2010	07.04.2013
Robyg Morena Sp. z o.o.	Pol-Dróg Gdańsk Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	PLN	26	31.12.2010	14.01.2014

Spółka	Kontrahent	Rodzaj	Waluta	Kwota (tys.)	Z dnia	Do dnia
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	13	05.01.2012	23.03.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	gwarancja należytego wykonania zobowiązań	EUR	7	07.05.2012	21.12.2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	5	13.07.2012	15.03.2013
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	16	24.05.2012	30.01.2013
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	21	24.05.2012	30.01.2013
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	11	24.05.2012	21.08.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	gwarancja należytego wykonania zobowiązań	PLN	7	07.05.2012	21.12.2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	6	17.05.2012	10.08.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	2	21.12.2012	14.12.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Usługi Ogólnobudowlane dekarstwo-Blacharstwo Tomasz Garlak	gwarancja bankowa	PLN	15	03.12.2012	19.01.2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	weksel	PLN	141	16.07.2012	01.04.2013
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	8	10.10.2012	04.01.2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	3	18.09.2012	07.12.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	8	28.08.2012	02.04.2013
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	5	29.08.2012	08.03.2013
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	5	11.09.2012	22.02.2013
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	1	03.09.2012	24.11.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	gwarancja bankowa	PLN	9	28.11.2012	15.11.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	gwarancja bankowa	PLN	7	28.11.2012	15.08.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	gwarancja bankowa	PLN	2	06.12.2012	15.10.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Janusz Zbigniew Kruszewski	weksel	PLN	13	26.11.2012	26.11.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Janusz Zbigniew Kruszewski	weksel	PLN	67	26.11.2012	26.11.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Janusz Zbigniew Kruszewski	weksel	PLN	7	26.11.2012	26.11.2015

Spółka	Kontrahent	Rodzaj	Waluta	Kwota (tys.)	Z dnia	Do dnia
o.o.						
Robyg Construction Sp. z o.o.	Janusz Zbigniew Kruszewski	weksel	PLN	8	26.11.2012	26.11.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Janusz Zbigniew Kruszewski	weksel	PLN	173	26.11.2012	26.11.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Janusz Zbigniew Kruszewski	weksel	PLN	14	26.11.2012	26.11.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Janusz Zbigniew Kruszewski	weksel	PLN	3	26.11.2012	26.11.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Janusz Zbigniew Kruszewski	weksel	PLN	13	26.11.2012	26.11.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Janusz Zbigniew Kruszewski	weksel	PLN	3	26.11.2012	26.11.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Janusz Zbigniew Kruszewski	weksel	PLN	4	26.11.2012	26.11.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Janusz Zbigniew Kruszewski	weksel	PLN	12	26.11.2012	26.11.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Janusz Zbigniew Kruszewski	weksel	PLN	38	26.11.2012	26.11.2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Janusz Zbigniew Kruszewski	weksel	PLN	18	26.11.2012	26.11.2015
<b>RAZEM</b>			<b>PLN</b>	<b>766</b>		
<b>RAZEM</b>			<b>EUR</b>	<b>178</b>		

*Źródło: Spółka*

## 5.7 Pozostałe istotne zdarzenia

### *Nabycie/ sprzedaż gruntów i projektów deweloperskich*

#### *ROBYG Kameralna Sp. z o.o.*

W dniu 5 czerwca 2012 roku, spółka ROBYG Kameralna sp. z o.o. zawarła ostateczną umowę nabycia gruntu położonego w Warszawie w dzielnicy Bemowo za cenę 14 000 tys. PLN. Na działce o wielkości ponad 23.000 m2 spółka zamierza wybudować w kilku etapach około 300 mieszkań o podwyższonym standardzie.

#### *ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.*

W dniu 17 grudnia 2012 roku, spółka ROBYG Osiedle Królewskie sp. z o.o. zawarła ostateczną umowę nabycia gruntu położonego w Warszawie w dzielnicy Wilanów za cenę 29 900 tys. PLN. Na działce o wielkości ponad 40.000 m2 spółka zamierza wybudować w kilku etapach około 600 mieszkań o podwyższonym standardzie.

#### *Fort Property Sp. z o.o./ ROBYG Young City Sp. z o.o.*

W I kwartale 2012 roku Grupa nabyła dalsze 51% udziałów w kapitale zakładowym FORT Property Sp. z o.o. przez co uzyskała 100% kontrolę nad tą spółką (na 31 grudnia 2011 roku Grupa posiadała 49% udziałów w kapitale zakładowym FORT Property Sp. z o.o.). Na moment transakcji spółka FORT Property Sp. z o.o. była właścicielem gruntów o powierzchni ok. 6,6 ha położonych w dzielnicy Bemowo w Warszawie.

W drugim kwartale 2012 roku Grupa przejęła kontrolę nad spółką ROBYG Young City Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: GALT SPV 17 Y Sp. z o.o.).

Dnia 24 września 2012 roku Spółka sprzedała 49% posiadanych udziałów w spółce FORT Property Sp. z o.o. na rzecz spółki NCRE Investments Ltd. Równocześnie Spółka podpisała umowę wspólnego przedsięwzięcia z NCRE Investments Ltd dotyczącą projektu *Young City* realizowanego przez FORT Property Sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną (ROBYG Young City Sp. z o.o.). W związku z zawartą umową NCRE Investments Ltd zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce ROBYG Young City Sp. z o.o. na realizację projektu *Young City* w wysokości ponad 13.000 tys. PLN.

W dniu 30 września 2012 roku w ramach reorganizacji Grupy nastąpiła transakcja związana z przeniesieniem całości, przedsiębiorstwa Fort Property Sp. z o.o. do podmiotu będącego jego 100% jednostką zależną: ROBYG Young City Sp. z o.o. Wymieniony nowy podmiot przejął realizację projektu *Young City*.

*ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (poprzednia nazwa: ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.)*

Dnia 27 czerwca 2012 roku Grupa przejęła kontrolę nad pozostałymi 15% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (poprzednia nazwa: ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.), zakupując je od spółki POLNORD S.A. Całkowita cena zakupu wspomnianych udziałów wyniosła 4 500 tys. PLN. Koszty związane z tą transakcją wyniosły 44 tys. PLN.

#### **Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta oraz emisja warrantów subskrypcyjnych**

W 2012 roku obowiązywał w Spółce program motywacyjny w oparciu o warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki uchwalone w dniu 21 czerwca 2011 roku przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego jest przyznanie praw do nowych akcji serii G posiadaczom warrantów subskrypcyjnych w ramach programu motywacyjnego wprowadzanego w Grupie. Do 31 grudnia 2012 roku wykonane zostały warranty serii D1 i akcje serii G objęte w wyniku wykonania tych warrantów zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w dniu 29 maja 2012 roku, i tym samym kapitał zakładowy Spółki został powiększony do 25 793 550 PLN i na 31 grudnia 2012 roku, składał się z 257 935 500 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. W dniu 26 października 2012 roku właściwy sąd rejestrowy dokonał wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym potwierdzającego nową wysokość kapitału zakładowego Spółki.

Ponadto, w dniu 30 października 2012 roku Zarząd Spółki przydzielił 549 500 warrantów serii D2 osobom uprawnionym na podstawie Uchwały i Regulaminu. Warranty serii D2 uprawniały do objęcia 549 500 nowych akcji serii G Spółki wyemitowanych na podstawie Uchwały za cenę emisyjną w wysokości 0,10 PLN za jedną akcję w terminie trzech miesięcy począwszy od dnia 4 listopada 2012 roku, z uwzględnieniem okresów zastrzeżonych obowiązujących w ramach Spółki. W wyniku wykonania warrantów serii D2 objętych zostało 549 500 akcji serii G i w dniu 28 lutego 2013 roku kapitał zakładowy Spółki został powiększony do kwoty 25 848 100 złotych poprzez emisję 545 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki w wartości nominalnej 0,10 zł każda. Po podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki ogólna liczba akcji oraz głosów wynikająca z wszystkich wyemitowanych akcji Spółki wynosi 258 481 000.

Warranty serii A, B i C zostały przydzielone osobom uprawnionym w 2012 roku. Ponadto, w odniesieniu do warrantów serii A1, B1 oraz C1 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki przyjęło zmianę uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 31 października 2012 roku, opublikowaną raportem bieżącym nr 38/2012 z dnia 31 października 2012 roku, zgodnie z którą warranty te mogą zostać wykonane przez osoby uprawnione w okresie dwóch lat od dnia 4 listopada 2011 roku.

<i>Posiadacze warrantów subskrypcyjnych</i>	<i>Liczba warrantów subskrypcyjnych przydzielonych członkowi Zarządu lub Rady Nadzorczej Emitenta</i>
Alex Goor – Członek Rady Nadzorczej Emitenta	1 020 500 warrantów subskrypcyjne serii A
Zbigniew Wojciech Okoński – Prezes Zarządu Emitenta	1 020 500 warrantów subskrypcyjne serii B

<i>Posiadacze warrantów subskrypcyjnych</i>	<i>Liczba warrantów subskrypcyjnych przydzielonych członkowi Zarządu lub Rady Nadzorczej Emitenta</i>
Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu Emitenta	1 020 500 warrantów subskrypcyjne serii C

*Źródło: Spółka*

### **Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy**

Poza umowami związanymi z transakcjami opisanymi w niniejszym sprawozdaniu, w okresie zakończonym 31 grudnia 2012 roku Grupa nie zawarła innych znaczących umów dla działalności gospodarczej Grupy.

Za umowy znaczące dla swojej działalności Grupa uznaje te, których wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Grupy, bądź które z innych przyczyn mają kluczowe dla niej znaczenie. Poza umową wymienioną powyżej Grupa nie zawarła innych umów o takim charakterze.

### **Reorganizacja struktury Grupy**

W 2012 roku Grupa kontynuowała proces swojej reorganizacji, mający na celu optymalizację działalności finansowej i operacyjnej Grupy. W ramach reorganizacji Grupy nastąpiła transakcja związana z przeniesieniem całości, przedsiębiorstwa Fort Property Sp. z o.o. do podmiotu będącego jego 100% jednostką zależną: ROBYG Young City Sp. z o.o. Wymieniony nowy podmiot przejął realizację projektu *Young City*. Efekty podatkowe związane z przeprowadzeniem reorganizacji zostały opisane w nocy 11.2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

### **Wypłata dywidendy za 2011 rok oraz propozycja wypłaty dywidendy za 2012 rok**

W dniu 31 maja 2012 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ROBYG S.A. podjęło uchwałę na temat wypłaty dywidendy za 2011 rok. Warunki dotyczące wypłaty:

- łączna kwota netto z zysku Spółki przeznaczona do wypłaty na dywidendę dla akcjonariuszy 30 952 tys. PLN;
- wartość dywidendy przypadająca na jedną akcję: 0,12 PLN;
- liczba akcji objętych dywidendą: 257 935 500 (wszystkie akcje);
- dzień dywidendy: 11 czerwca 2012 roku;
- dzień wypłaty dywidendy: 25 czerwca 2012 roku.

Za 2012 Zarząd ROBYG S.A. proponuje wypłacenie dywidendy w wysokości 0,08 PLN na akcję.

### **Przeklasyfikowanie oraz spłaty udziału mniejszości w kapitałach Grupy**

Na koniec 2012 roku, w związku z aneksami do umów pożyczek zawartymi z Pożyczkodawcami, Grupa przeklasyfikowała pożyczki w łącznej kwocie 15 000 tys. PLN z kapitałów przypisanych udziałowcom niekontrolującym do zobowiązań oprocentowanych. Szczegóły dotyczące przeklasyfikowanych kwot zostały zaprezentowane w nocy 25 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

W trakcie roku zakończonego 31 grudnia 2012 roku żaden podmiot z Grupy nie dokonał spłat pożyczek o cechach kapitału zaprezentowanych w ramach kapitałów przypadających akcjonariuszom niekontrolującym w kapitałach Grupy. Spłaty dokonane w odniesieniu do zreklasyfikowanych kwot po 31 grudnia 2012 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania, zostały opisane w punkcie 9 niniejszego sprawozdania.

## 5.8 Opis wykorzystania wpływów z emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem

W dniu 20 czerwca 2012 roku Spółka wyemitowała 200 000 sztuk obligacji na okaziciela serii E Spółki oraz 100 000 sztuk obligacji na okaziciela serii F Spółki o wartości nominalnej 100 PLN każda w trybie oferty publicznej. Środki z emisji obligacji zostały wydatkowane na nabycie gruntu położonego w Warszawie w dzielnicy Wilanów.

## 5.9 Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę lub jednostkę od niej zależną z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

Spółka ani żadna ze spółek Grupy nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku.

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

Wszystkie istotne sprawy sądowe toczące się przeciwko spółkom z Grupy zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku w Grupie nie występowały postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość stanowiłaby łącznie lub pojedynczo co najmniej 10% kapitałów własnych ROBYG S.A.

## 5.11 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku nie zaszły żadne istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej.

## 6. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY W OKRESIE 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 ROKU

### 6.1 Sytuacja majątkowa

#### Aktywa

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2012 roku:

AKTYWA	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku	Zmiana
	tys. PLN	tys. PLN	%
Aktywa ogółem	1 210 835	1 216 465	(0,5%)
Aktywa trwałe, w tym	<b>382 838</b>	<b>338 388</b>	<b>13,1%</b>
Nieruchomości inwestycyjne	132 886	141 626	(6,2%)
Grunty przeznaczone pod zabudowę	167 113	131 070	27,5%
Aktywa obrotowe, w tym	<b>827 997</b>	<b>878 077</b>	<b>(5,7%)</b>
Zapasy	658 276	687 580	(4,3%)
Należności z tytułu dostaw i usług i inne należności	26 299	12 565	109,3%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	124 080	128 551	(3,5%)

*Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku*

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa wykazywała całkowitą wartość aktywów trwałych w wysokości 382 838 tys. PLN. Najważniejszym składnikiem aktywów trwałych Grupy na wspomniany dzień były nieruchomości inwestycyjne (w tym nieruchomości inwestycyjne w budowie) o wartości 132 886 tys. PLN oraz grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych o wartości 167 113 tys. PLN. Wartość aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2012 roku wzrosła o 44 450 tys. PLN tj. 13,1% w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku. Najistotniejszą zmianą w 2012 roku było zwiększenie się stanu gruntów przeznaczonych pod zabudowę o 36 043 tys. PLN tj. 27,5% w stosunku do ich stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku w wyniku nabycia przez Grupę nowych gruntów oraz przeniesienia części gruntów klasyfikowanych na dzień 31 grudnia 2011 roku w pozycji nieruchomości inwestycyjnych do pozycji grunty przeznaczone pod zabudowę. Wzrost ten został tylko częściowo skompensowany zmniejszeniem salda gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych spowodowanym odpisem aktualizującym wartość gruntów posiadanych przez jednostkę zależną grupy – Jagodno Estates Sp. z o.o. w wysokości 13.499 tys. PLN utworzonym przez Grupę w 2012 roku.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku, Grupa wykazywała całkowitą wartość aktywów obrotowych w wysokości 827 997 tys. PLN. Najważniejszym składnikiem aktywów obrotowych Grupy były zapasy, których wartość na koniec analizowanego okresu wyniosła 658 276 tys. PLN, w tym lokale w budowie wraz z gruntami przeznaczonymi pod zabudowę o wartości 577 592 tys. PLN, a także środki pieniężne i ich ekwiwalenty o wartości 124 080 tys. PLN. W stosunku do końca okresu porównywalnego 2011 roku, wartość całkowita aktywów obrotowych Grupy spadła o 50 080 tys. tj. 5,7%. Nawiększemu spadkowi w stosunku do stanu na koniec 2011 roku uległy zapasy o 29 304 tys. PLN tj. 4,3%, głównie w wyniku zakończenia kolejnych etapów realizowanych inwestycji. Stan środków pieniężnych zmniejszył się w stosunku do stanu na koniec 2011 roku o 4 471 tys. PLN głównie w wyniku nabycia nowych projektów deweloperskich, a także spłaty kredytów.

#### **Zobowiązania i kapitały własne**

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2012 roku:

<b>PASYWA I KAPITAŁY WŁASNE</b>	<b>31 grudnia 2012 roku</b>	<b>31 grudnia 2011 roku</b>	<b>Zmiana</b>
	tys. PLN	tys. PLN	%
Kapitał podstawowy	25 794	25 739	0,2%
<b>Kapitały własne łącznie</b>	<b>522 902</b>	<b>545 245</b>	<b>(4,1%)</b>
Udział mniejszości	111 689	130 424	(14,4%)
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>687 933</b>	<b>671 220</b>	<b>2,5%</b>
Zobowiązania długoterminowe	249 247	304 404	(18,1%)
Zobowiązania krótkoterminowe	438 686	366 816	19,6%
<i>w tym zaliczki otrzymane od klientów</i>	<i>185 743</i>	<i>189 115</i>	<i>(1,8%)</i>

*Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku*

Na dzień 31 grudnia 2012 roku, całkowita wartość zobowiązań krótkoterminowych Grupy wyniosła 438 686 tys. PLN i wzrosła w porównaniu z wartością tych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2011 roku o 71 870 PLN, tj. 19,6%. Najistotniejszą pozycją w zobowiązaniach krótkoterminowych Grupy na dzień 31 grudnia 2011 roku były zaliczki otrzymane od klientów, których wartość spadła z 189 115 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2011 roku do poziomu 185 743 tys. PLN, czyli o 3 372 tys. PLN tj. 1,8%. Spadek związany jest głównie z zakończeniem kolejnych etapów realizowanych inwestycji i rozpoznaniem wpłat klientów dotyczących zrealizowanych inwestycji w przychodach ze sprzedaży. Oprocentowane krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, których wartość wyniosła 179 468 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2012 roku wzrosły o 75 970 tys. PLN, czyli o 73,4% w stosunku

do ich stanu na koniec 2011 roku; wzrost ten związany był przede wszystkim z prezentacją części zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji jako krótkoterminowe, które w poprzednim roku prezentowane były jako zobowiązania długoterminowe, a także kredytów bankowych finansujących ukończone etapy projektów deweloperskich.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku całkowita wartość zobowiązań długoterminowych Grupy wyniosła 249 247 tys. PLN i zmniejszyła się o 55 157 tys. PLN, tj. o 18,1% w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2011 roku. Najistotniejszymi zobowiązaniami długoterminowymi Grupy na ten dzień były oprocentowane kredyty bankowe oraz zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji. Stan wspomnianych zobowiązań zmniejszył się o 87 392 tys. PLN tj. 31,6% do poziomu 189 557 tys. PLN. Wiązało się to głównie z przeniesieniem części powyższych zobowiązań z długoterminowych na krótkoterminowe w związku ze zbliżającymi się terminami ich spłaty.

## 6.2 Wynik finansowy

Poniższa tabela przedstawia dane finansowe i operacyjne za wskazane okresy, zaczerpnięte ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku:

WYNIK FINANSOWY	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011 roku	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011 roku	Zmiana
	tys. PLN	tys. PLN	%
Przychody ze sprzedaży	402 891	160 470	151,1%
Koszt własny sprzedaży	(305 287)	(129 568)	135,6%
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>97 604</b>	<b>30 902</b>	<b>215,9%</b>
Pozostałe przychody	4 028	13 661	(70,5%)
Koszty sprzedaży	(12 240)	(9 507)	28,7%
Koszty ogólnego zarządu	(19 587)	(17 394)	12,6%
Koszty odpisu aktualizującego wartość zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto	(13 499)	(5 000)	170,0%
Pozostałe koszty	(1 235)	(1 972)	(37,4%)
Przychody finansowe	7 630	7 068	8,0%
Koszty finansowe	(18 998)	(16 396)	15,9%
<b>Zysk brutto</b>	<b>43 703</b>	<b>1 362</b>	<b>3 108,7%</b>
Podatek dochodowy	(18 718)	26 784	(169,9%)
<b>Zysk netto</b>	<b>24 985</b>	<b>28 146</b>	<b>(11,2%)</b>
<b>Ekonomiczny zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>139 502</b>	<b>42 199</b>	<b>230,6%</b>
<b>Ekonomiczny zysk netto</b>	<b>66 881</b>	<b>39 443</b>	<b>69,6%</b>

*Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku*

Grupa ROBYG powstała w wyniku konsolidacji poszczególnych spółek celowych przy ich jednoczesnej wycenie do wartości godziwej. Pokazany powyżej ekonomiczny zysk brutto ze sprzedaży oraz ekonomiczny zysk netto uwzględnia rentowność projektów Grupy skorygowaną o wartość korekt konsolidacyjnych odzwierciedlających alokację nadwyżki wartości godziwych projektów nad ich wartościami księgowymi na dzień utworzenia Grupy, które Grupa uznała w koszcie własnym sprzedaży. Wartość uznanych w koszcie własnym sprzedaży wspomnianych korekt wyniosła w 2012 roku 41 896 tys. PLN i odnosiła się głównie do projektów *City Apartments* oraz *Osiedle Zdrowa*, zaś w 2011 roku wartość korekt konsolidacyjnych wyniosła 11 297 tys. PLN

i odnosila się głównie do projektów *City Apartments* oraz *Osiedle Zdrowa*. Zysk ekonomiczny pokazuje faktyczną rentowność projektów bez uwzględnienia księgowych bezgotówkowych korekt konsolidacyjnych.

### 6.3 Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2012

Zarówno Grupa Kapitałowa ROBYG jak i Spółka – podmiot dominujący nie publikowały prognoz skonsolidowanych wyników finansowych na 2012 rok.

### 6.4 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy w 2012 roku, w związku z prowadzonymi projektami deweloperskimi koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla nowych, jak i kontynuacji realizowanych już wcześniej projektów, jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników finansowych na wszystkich poziomach jej działalności. W ramach podjętych działań, Grupa nie tylko pozyskała nowe kredyty bankowe na realizację przyszłych projektów, bądź uruchomienie nowych etapów projektów już realizowanych, ale również pozyskała znaczące środki finansowe z emisji obligacji na okaziciela serii E i F z przeznaczeniem na nabycie gruntu położonego w Warszawie w dzielnicy Wilanów.

Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wyników finansowych oraz utrzymania zadowalającego poziomu wskaźników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego. W wyniku rozpoznania aż siedmiu etapów projektów w 2012 roku Grupa wygenerowała dodatni wynik finansowy na każdym poziomie sprawozdania z całkowitych dochodów. W całym roku 2012 Grupa utrzymywała bardzo wysokie tempo przedsprzedaży w budowanych przez siebie projektach i udało jej się poprawić wolumen osiągnięty w 2011 roku sprzedając w 2012 roku 1 113 lokali i zapewniając sobie bardzo dobrą pozycję odnośnie oczekiwanych wpływów od klientów w 2013 roku.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy ROBYG na koniec 2012 roku cechowała się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym dając solidne fundamenty do startu w 2013 rok. Wynikało to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została poniżej wybranymi wskaźnikami rentowności, płynności oraz zadłużenia.

#### Wskaźniki rentowności

Rentowność zysku operacyjnego w 2012 roku wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim. Jest to głównie wynikiem cyklu deweloperskiego realizowanych przez Grupę projektów, z których w 2012 roku Grupa ukończyła aż siedem etapów realizowanych projektów deweloperskich i rozpoczęła uznawanie przychodów ze sprzedanych w nich lokali. Przełożyło się to na 151% wzrost przychodów ze sprzedaży, co znalazło odbicie w poziomie wskaźników rentowności zysku operacyjnego. Wskaźnik rentowności netto oraz wskaźnik rentowności kapitału własnego spadł w stosunku do poziomu z 2011 roku, co głównie było spowodowane utworzonym odpisem aktualizującym wartość zapasów.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	Za okres zakończony dnia			
	31 grudnia 2012 r.	31 grudnia 2011 r.	31 grudnia 2012 r.	31 grudnia 2011 r.
	W przeliczeniu na zysk bilansowy		W przeliczeniu na zysk ekonomiczny (*)	
Rentowność zysku operacyjnego (EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	13,67%	6,66%	24,07%	13,70%

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	Za okres zakończony dnia			
	31 grudnia 2012 r.	31 grudnia 2011 r.	31 grudnia 2012 r.	31 grudnia 2011 r.
	W przeliczeniu na zysk bilansowy		W przeliczeniu na zysk ekonomiczny (*)	
Rentowność netto (Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	6,20%	17,54%	16,60%	24,58%
Rentowność kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)	4,78%	5,16%	12,79%	7,23%

Źródło: Spółka

\* Wskaźniki rentowności przy uwzględnieniu marży zysku ekonomicznego, skorygowanego o bezgotówkowe korekty konsolidacyjne, wynikające z przeliczenia do wartości godziwej wartości spółek w procesie ich konsolidacji w ramach Grupy ROBYG S.A.

### Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynnościowe prowadzonej przez Grupę działalności uległy obniżeniu, co wynikało głównie z przeniesienia części zobowiązań z długoterminowych na krótkoterminowe, głównie z tytułu wyemitowanych obligacji, jak również kredytów bankowych, w szczególności finansujących ukończone etapy projektów deweloperskich.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
Wskaźnik bieżący (current ratio): aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,89	2,39
Wskaźnik szybki (quick ratio): (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,39	0,52
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio): środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	0,28	0,35

Źródło: Spółka

### Wskaźniki zadłużenia

Całkowite zadłużenie Grupy zwiększyło się w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku przy nieznacznym jednoczesnym spadku poziomu kapitałów własnych. Znalazło to odbicie w nieznacznym pogorszeniu wskaźników zadłużenia. W 2012 roku Grupa zwiększyła skalę działalności, m.in. poprzez zawarcie transakcji związanych w nabyciem nowych gruntów, które zostały częściowo sfinansowane poprzez emisję instrumentów dłużnych. Dodatkowo, w związku z uruchomieniem kilku nowych etapów projektów deweloperskich Grupa otrzymała znaczące wpłaty od klientów, które zostały wykazane w zobowiązaniach jako zaliczki od klientów.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	31 grudnia 2012 r.	31 grudnia 2011 r.
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	56,81%	55,18%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	73,67%	70,32%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne / kapitały własne)	49,94%	46,74%

Źródło: Spółka

## 6.5 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 posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych oraz do finansowania innej prowadzonej działalności. Grupa, realizując projekty deweloperskie, zamierza 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 – spółek celowych, dla których Spółka pozyskuje finansowanie w postaci kredytów bankowych bądź poprzez emisję dłużnych papierów wartościowych.

## 7. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.

W roku 2012 sytuacja gospodarstw domowych w Polsce uległa pogorszeniu w związku z pogorszeniem na rynku kredytowym w związku z wybuchem w drugiej połowie 2011 roku kryzysu zadłużeniowego wielu państw Unii Europejskiej, co wpłynęło na pogorszenie nastrojów konsumenckich. Dodatkowo banki zostały zmuszone do ograniczenia akcji kredytowej, po części przez ich borykające się z trudnościami ekonomicznymi spółki matki, po części zaś za sprawą rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego zmierzających do ograniczenia akcji kredytowej w walutach obcych oraz zaostreżeń w wyliczeniu zdolności kredytowych. Przełożyło się to na obniżenie zdolności kredytowej potencjalnych klientów deweloperów oraz zmniejszenie ich skłonności do podejmowania decyzji odnośnie kupna mieszkań. Pomimo trudnej sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych, Grupa ROBYG w przeciwieństwie do wielu innych firm deweloperskich, które ograniczały swoją działalność i wstrzymywały realizowane projekty, starała się zachować skalę produkcji z roku poprzedniego. Świadczy o tym choćby rozpoczęcie realizacji nowych etapów projektów Grupy zarówno w Gdańsku jak i w Warszawie. W Warszawie Grupa uruchomiła w 2012 roku kolejny projekt mieszkaniowy *Young City* oraz projekt biurowo-handlowo-usługowy *ROBYG Business Center* – rozpoczynając budowę pierwszych etapów tych projektów. Dodatkowo w 2012 roku w Warszawie Grupa uruchomiła kolejne etapy projektów *Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki* oraz *City Apartments*, zaś w Gdańsku kolejne etapy projektów *Lawendowe Wzgórze* oraz *Słoneczna Morena*.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie uruchomionych etapów w 2012 roku:

Nazwa projektu – etapy projektu		Miasto	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap VII</i>	**)	Warszawa	2Q 2012	3Q 2013
<i>Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap V</i>	***)	Warszawa	4Q 2012	1Q 2014
<i>City Apartments - etap IV</i>		Warszawa	3Q 2012	1Q 2014
<i>Young City - etap I</i>		Warszawa	3Q 2012	4Q 2013
<i>ROBYG Business Center - etap I</i>	*)	Warszawa	1Q 2012	2Q 2013
<i>Lawendowe Wzgórze – etap VII</i>		Gdańsk	3Q 2012	3Q 2013
<i>Lawendowe Wzgórze – etap V</i>		Gdańsk	1Q 2012	1Q 2013
<i>Lawendowe Wzgórze – etap VIII</i>	*)	Gdańsk	2Q 2012	1Q 2013
<i>Lawendowe Wzgórze – etap IX</i>		Gdańsk	4Q 2012	1Q 2014
<i>Słoneczna Morena – etap IV</i>		Gdańsk	1Q 2012	1Q 2013
<i>Słoneczna Morena – etap V</i>		Gdańsk	1Q 2012	1Q 2013
<i>Słoneczna Morena – etap VI</i>		Gdańsk	2Q 2012	4Q 2013

Nazwa projektu – etapy projektu	Miasto	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
Słoneczna Morena – etap VII Źródło: Spółka	Gdańsk	4Q 2012	1Q 2014

\*) Projekt komercyjno-biurowy,

\*\*) Osmi etap w kolejności budowy w ramach projektu Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki,

\*\*\*) Dziewiąty etap w kolejności budowy w ramach projektu Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki.

Ponadto Grupa nabyła grunty pod nowe projekty w warszawskim Bemowie oraz Wilanowie, wzmacniając w ten sposób swoją pozycję na stołecznym 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 2012 roku utrzymaniem wysokiego tempa przedsprzedaży lokali we wszystkich projektach Grupy. W 2012 roku Grupa zakontraktowała 1 113 lokali i poprawiła rezultat osiągnięty w 2011 roku na poziomie 1 019 lokali. Dodatkowo ponad dwukrotnie zwiększyły się przychody ze sprzedaży w 2012 roku w porównaniu do 2011 roku. Co więcej ilość zakontraktowanych mieszkań w 2012 roku pozwala optymistycznie spoglądać na pozycję wyjściową dotyczącą przychodów ze sprzedaży na rok 2013.

Rok 2013 wydaje się być rokiem sprawdzianu dla branży deweloperskiej, która nie tylko będzie musiała sprostać trwającemu kryzysowi finansowemu, ale również będzie operować w ramach nowego środowiska prawnego stworzonego przez przepisy tzw. ustawy deweloperskiej, jak również zakończenia projektu rządowego wspierającego zakup mieszkań „Rodzina na Swoim”.

Kluczowymi elementami strategii Grupy w roku 2013 będą:

- 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,
- intensyfikacja wykorzystania aktualnie posiadanego banku ziemi polegająca na szybszym uruchamianiu budowy oraz sprzedaży nowych etapów,
- wzmocnienie aktywności pro-sprzedażowych i zwiększenie ich wydajności poprzez intensyfikację kampanii marketingowych, organizację „dni otwartych”, uczestnictwo w targach mieszkaniowych oraz wprowadzenie autorskiego programu „Wsparcie na Starcie” wypełniającego lukę między zakończonym programem rządowym „Rodziną na Swoim”, a mającym wejść w życie programem rządowym „Mieszkanie dla Młodych”.
- zastosowanie elastycznej polityki cenowej,
- zakup nowych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach, w szczególności w Warszawie,
- zapewnienie optymalnej struktury finansowania Grupy polegające na wykorzystaniu nie tylko tradycyjnych kredytów bankowych, lecz również instrumentów rynku kapitałowego typu właścicielskiego oraz dłużnego,
- zakumulowanie i rozbudowanie 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:

- zakończenie pierwszego etapu inwestycji biurowo-komercyjnej na warszawskim Wilanowie oraz kontynuacja budowy pojedynczych obiektów komercyjnych w Gdańsku,

- 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 1 000 rocznie,
- zwiększenie banku ziemi Grupy, w szczególności w Warszawie.

## **8. CZYNNIKI RYZYKA**

### **8.1 Najistotniejsze czynniki ryzyka specyficzne dla działalności Grupy**

#### ***Koszty realizacji projektów deweloperskich mogą wzrosnąć***

W toku prowadzenia przez należące do Grupy spółki celowe inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi podwykonawstwa i Grupa nie jest w stanie skutecznie zapewnić terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót, (ii) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (iii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, (iv) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, oraz (v) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia. Wszystko to może mieć istotny wpływ na sytuację majątkową Grupy.

#### ***Projekty deweloperskie mogą nie zostać zrealizowane w terminie***

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

#### ***Grupa może nie pozyskać finansowania zewnętrznego***

Strategia Grupy zakłada wykorzystywanie w celu realizacji poszczególnych projektów deweloperskich kredytów bankowych oraz pożyczek od akcjonariuszy, podmiotów z nimi powiązanych oraz innych podmiotów powiązanych z Grupą. Zapotrzebowanie kapitałowe Grupy zależne jest od wielu czynników, w tym zwłaszcza od warunków rynkowych, na które Grupa nie ma wpływu. Dodatkowo dnia 29 kwietnia 2012 roku weszła w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 roku, która jest mniej korzystna dla banków, w porównaniu do wcześniejszych przepisów w przypadku finansowania przez banki projektów deweloperskich. Nowe przepisy mogą spowodować utrudnienia w zdobyciu finansowania bankowego. W przypadku trudności w pozyskaniu dodatkowego finansowania wzrost skali działalności Grupy oraz tempo osiągania niektórych celów strategicznych może ulec spowolnieniu w stosunku do pierwotnych założeń.

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

Spółki Celowe są stronami postępowań dotyczących ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste posiadanych gruntów. Dodatkowo w dniu 22 lutego 2013 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od Sekretariatu Międzynarodowego Sądu Arbitrażowego przy Międzynarodowej Izbie Gospodarczej, zgodnie z którym, EDR

Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. oraz EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.C.A. SICAR. złożyły żądanie o wszczęcie postępowania arbitrażowego, między innymi, przeciwko Spółce. W przypadku niekorzystnego dla Spółki bądź Spółek Celowych zakończenia powyższych postępowań powstanie obowiązek zapłaty należności z tytułu roszczeń w.w. podmiotów EDR bądź z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste wraz z należnymi odsetkami. Na 31 grudnia 2012 roku Grupa utworzyła stosowne rezerwy odzwierciedlające jej szacunek ryzyk związanych z toczącymi się postępowaniami w sprawie opłat za użytkowanie wieczyste. W opinii Zarządu Spółki roszczenia Podmiotów EDR wobec Spółki są nieuzasadnione, a Spółka zweryfikuje żądanie rozpoczęcia postępowania arbitrażowego z jej udziałem i po dokładnym oszacowaniu roszczeń wobec Spółki i zweryfikowaniu ich podstaw odpowie na nie w szczególności w stosowny sposób.

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

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

***Grupa może nie być w stanie nabyć kolejnych gruntów pod nowe rentowne projekty deweloperskie***

Realizacja obranej strategii Grupy oraz osiąganie przez nią oczekiwanych wyników jest uzależnione od zdolności do wyszukiwania oraz nabywania odpowiednich nieruchomości po konkurencyjnych cenach oraz finansowania tego nabycia na odpowiednich warunkach. Możliwość wczesnej identyfikacji oraz pozyskiwania gruntów pod realizowane projekty deweloperskie o odpowiedniej intensywności zabudowy w atrakcyjnych lokalizacjach zależy z jednej strony od sprawności działania Grupy w tym zakresie, z drugiej zaś od prawnych aspektów działalności operacyjnej Grupy oraz od obiektywnych czynników otoczenia rynkowego. Grupa nie jest w stanie zagwarantować, że w przyszłości nie wystąpią zakłócenia w procesie identyfikacji oraz pozyskiwania nowych terenów pod projekty deweloperskie, które mogą spowodować spowolnienie rozwoju działalności operacyjnej Grupy, a przez to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.

***Na Grupę mają wpływ Znaczący Akcjonariusze***

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Znaczący Akcjonariusze posiadają w sumie 83,69% akcji Spółki, przy czym LBPOL William S.A.R.L. posiada 44,15% akcji, zaś Nanette Real Estate Group N.V. wraz ze swoją spółką zależną ROBYG B.V. posiada w sumie 39,54% akcji.

W związku z powyższym, Znaczący Akcjonariusze będą mieli decydujący wpływ na podejmowanie uchwał przez Walne Zgromadzenie, w szczególności dotyczących wypłaty dywidendy. Ponadto, Znaczący Akcjonariusze związani są umową o wspólnym wykonywaniu kontroli nad Spółką, zgodnie z którą Znaczący Akcjonariusze uzgadniają sposób głosowania na Walnym Zgromadzeniu.

Oprócz wskazanych powyżej zależności, na mocy Statutu LBPOL William S.A.R.L. oraz Nanette Real Estate Group N.V. wraz z ROBYG B.V., na dzień 31 grudnia 2012 roku były uprawnione do powoływania i odwoływania po dwóch członków Rady Nadzorczej. Przysługujące tym Znaczącym Akcjonariuszom uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania po dwóch członków Rady Nadzorczej będą im przysługiwać tak długo jak każdy z nich wraz z jakąkolwiek jego spółką zależną lub powiązaną będzie posiadać akcje reprezentujące co najmniej 20% kapitału zakładowego Spółki.

## 8.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym, w którym działa Grupa

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

Sytuacja na rynkach od II kwartału 2011 zaczęła się pogarszać w związku z kryzysem zadłużeniowym krajów Unii Europejskiej oraz Stanów Zjednoczonych. Pogłębianie się kryzysu zadłużeniowego może mieć bezpośrednie przełożenie na popyt na mieszkania budowane przez Grupę poprzez ograniczenie dostępu potencjalnych klientów do kredytu oraz spadek ich dochodów i skłonności do podejmowania długofalowych decyzji finansowych.

### ***Sytuacja społeczno-ekonomiczna w Polsce może wpływać na Grupę***

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

### ***Stopy procentowe mogą ulec zmianie***

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

### ***Ceny mieszkań mogą spaść***

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

## **9. INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO, DO DNIA ZATWIERDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.**

### ***Emisja i wykup obligacji***

W dniu 14 stycznia 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Grupa wyemitowała i przydzieliła niezabezpieczone obligacje serii H o łącznej wartości 10 000 tys. PLN. W dniu 15 stycznia 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Grupa wyemitowała i przydzieliła niezabezpieczone obligacje serii G o łącznej wartości 40 000 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane z 36 miesięcznym okresem wykupu, z możliwością wcześniejszego wykupu obligacji przez Spółkę. Obligacje zostaną wykupione za ich wartość nominalną. Oprocentowanie Obligacji ustalono w oparciu o ich wartość nominalną, a odsetki płatne są w okresach 6 miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla Obligacji Serii H przypada na okres począwszy od 14 stycznia 2013 roku, natomiast dla Obligacji Serii G, począwszy od 15 stycznia 2013 roku. Obligacje Serii G zabezpieczone są hipoteką ustanowioną na prawie użytkowania wieczystego spółki ROBYG Morena sp. z o.o.

W dniu 15 stycznia 2013 roku Grupa podjęła uchwałę dotyczącą wcześniejszego wykupu Obligacji Serii A łącznej wartości 60 000 tys. PLN. Jako dzień zapłaty wynagrodzenia ustalono dzień 18 lutego 2013 roku. W dniu 19

lutego 2013 roku Grupa zakończyła wykup Obligacji Serii A.

W dniu 27 lutego 2013 roku Zarząd BondSpot S.A. podjął uchwałę wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst 100 000 obligacji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu 14 stycznia 2016 roku. Jednocześnie w dniu 27 lutego 2013 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia ich do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst. Rejestracja obligacji serii H przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. nastąpiła dnia 1 marca 2013 roku.

#### **Zmiany w umowach kredytowych**

W dniu 23 stycznia 2013 roku ROBYG S.A. podpisał umowę kredytu bankowego z Bankiem Millennium S.A. Wartość udzielonego kredytu wyniosła 14 950 tys. PLN i został on udzielony w celu finansowania bieżącej działalności kredytobiorcy. Kredyt został udzielony do dnia 22 stycznia 2014 roku. Oprocentowanie zostało ustalone w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. Istotne zabezpieczenia ustanowione w związku z wyżej wymienioną umową były następujące:

- hipoteka łączna na działkach gruntu należących do spółki ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. do kwoty 29 900 tys. PLN.

W dniu 11 marca 2013 roku Grupa podpisała aneks do umowy kredytowej z bankiem Nordea Bank Polska S.A. Na mocy aneksu kwota udzielonego kredytu inwestycyjnego została podniesiona do 15 920 tys. PLN.

#### **Szczegóły dotyczące spłat i zaciągnięć kredytów bankowych**

W dniu 18 lutego 2013 roku spółki ROBYG S.A. oraz ROBYG Young City Sp. z o.o. podpisały porozumienie w świetle którego spółka ROBYG Young City z o.o. zobowiązała się do zapłaty w imieniu ROBYG S.A. kwoty w wysokości 24 000 tys. PLN na rzecz Getin Noble Bank S.A. W wyniku tej umowy pożyczka udzielona ROBYG S.A. przez ROBYG Young City Sp. z o.o. w kwocie 24 000 tys. PLN została umorzona.

Poniższa tabela przedstawia zaciągnięte i spłacone kredyty bankowe w okresie od dnia 31 grudnia 2012 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania 2012 roku:

Bank kredytujący	Kredytobiorca	Rodzaj kredytu	Zaciągnięcia (tys. PLN)	Spłaty (tys. PLN)
Getin Noble Bank S.A.	ROBYG S.A.	kredyt inwestycyjny	-	24 000
Getin Noble Bank S.A.	ROBYG Young City sp. z o.o.	kredyt inwestycyjny	24 000	-
Bre Bank S.A.	ROBYG Construction sp. z o.o.	kredyt obrotowy	-	2 555
Bank Millennium S.A.	ROBYG Development Sp. z o.o. (*)	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	42	7 815
Bank Millennium S.A.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy	3 788	11 500
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o. (*)	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	16 613	17 018
<b>Razem</b>			<b>44 443</b>	<b>62 888</b>

*Źródło: Spółka*

(\*) Łączne zaciągnięcia oraz spłaty kredytów uwzględniające kredyty zaciągnięte oraz spłacone przez spółki, do których zostały wniesione zorganizowane części przedsiębiorstw: ROBYG Development 2 Sp. z o.o. oraz ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.

#### **Szczegóły dotyczące spłat i zaciągnięć pożyczek od jednostek powiązanych i niepowiązanych**

W okresie od dnia 31 grudnia 2012 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie otrzymała pożyczek od podmiotów powiązanych i niepowiązanych.

W okresie od dnia 31 grudnia 2012 roku podmioty z Grupy dokonały następujących spłat pożyczek, które w 2012 roku zostały przeklasyfikowane z pożyczek posiadających cechy kapitałów własnych do zobowiązań oprocentowanych, do podmiotów powiązanych:

<i>Pożyczkobiorca</i>	<i>Łączna kwota spłaconych pożyczek (w tys. PLN)</i>
LBPOL William II S.A.R.L	3 750
Nanette Real Estate Group N.V.	3 750
<b>RAZEM:</b>	<b>7 500</b>

*Źródło: Spółka*

Poza wymienionymi powyżej spłatami w okresie od dnia 31 grudnia 2012 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie dokonała spłat pożyczek do podmiotów powiązanych.

W okresie od dnia 31 grudnia 2012 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Grupa spłaciła 35 tys. PLN do spółki POLNORD S.A, która do dnia 27 czerwca 2012 roku, posiadała 15% udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (poprzednia nazwa: ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.).

## **Poręczenia otrzymane**

W okresie od dnia 31 grudnia 2012 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Grupa otrzymała następujące poręczenia od innych podmiotów:

<b>Spółka</b>	<b>Kontrahent</b>	<b>Przedmiot poręczenia</b>	<b>Waluta</b>	<b>Kwota (tys.)</b>	<b>Z dnia</b>	<b>Do dnia</b>
Robyg Construction Sp. z o.o.	VALPOL Sp. z o.o.	weksel	PLN	33	02.01.2013	15.03.2013
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o	gwarancja bankowa	EUR	3	21.12.2013	14.03.2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o	gwarancja bankowa	EUR	8	04.01.2013	24.03.2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o	gwarancja bankowa	EUR	49	10.01.2013	16.04.2013
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o	gwarancja bankowa	EUR	15	10.01.2013	16.09.2013
Robyg Construction Sp. z o.o.	Komfort Life Instalacje Sp. z o.o.	weksel	PLN	80	22.02.2013	30.06.2013
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	gwarancja bankowa	PLN	3	13.02.2013	12.02.2016
Robyg Marketing i Sprzedaż	Zoyak Zoya Janczewska	weksel	PLN	0	27.01.2013	08.04.2013
Robyg Marketing i Sprzedaż	Zoyak Zoya Janczewska	weksel	PLN	22	25.01.2013	15.02.2013
<b>RAZEM</b>		<b>EUR</b>		<b>75</b>		
<b>RAZEM</b>		<b>PLN</b>		<b>138</b>		

*Źródło: Spółka*

***Pozostałe istotne zdarzenia, które miały miejsce w Grupie od dnia 31 grudnia 2012 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania***

W dniu 7 lutego 2013 roku Grupa otrzymała oświadczenie Pana Alexa Goora, Pana Dariusza Okolskiego i Pana Oscara Kazanelsona dotyczące rezygnacji z zajmowanych przez nich stanowisk w Radzie Nadzorczej Spółki ze skutkiem od dnia 7 lutego 2013 roku. Do daty niniejszego sprawozdania Pan Oscar Kazanelson był członkiem Rady Nadzorczej powołanym przez Nanette Real Estate Group N.V. - znacznego akcjonariusza Spółki - zgodnie z osobistymi uprawnieniami przyznanymi temu akcjonariuszowi w statucie Spółki. Jednakże, ze względu na fakt, że Pan Oscar Kazanelson przestał być dyrektorem wykonawczym spółki Nanette Real Estate Group N.V. i z tego względu zrezygnował ze stanowiska członka Rady Nadzorczej Spółki, które zajmował na podstawie wyżej wymienionego powołania, w dniu 7 lutego 2013 roku, na wniosek akcjonariuszy, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki wybrało w dniu 7 lutego 2013 roku Pana Oscara Kazanelsona na stanowisko członka Rady Nadzorczej na obecną i następną, trzyletnią kadencję, która rozpoczyna się w dniu 13 kwietnia 2013 roku.

Jednocześnie, w dniu 7 lutego 2013 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki wybrało obecnych niezależnych członków Rady Nadzorczej Spółki, tj. Pana Józefa Buczyńskiego i Pana Zbigniewa Markowskiego, na wyżej wymienione stanowiska w następnej, trzyletniej kadencji, która rozpoczyna się w dniu 13 kwietnia 2013 roku.

Ponadto, w dniu 7 lutego 2013 roku, Spółka otrzymała oświadczenie Nanette dotyczące powołania, z dniem wspomnianym powyżej, w wyniku wykonania osobistych uprawnień tego akcjonariusza wynikających ze statutu Spółki, dwóch członków Rady Nadzorczej Spółki, tj. Pana Yosefa Cimera i Pana Rodolpho Ambossa, na obecną i następną trzyletnią kadencję, która rozpoczyna się w dniu 13 kwietnia 2013 roku.

Jednocześnie, w dniu 7 lutego 2013 roku, Spółka otrzymała oświadczenie znacznego akcjonariusza, tj. LBPOL William S.á.r.l., dotyczące powołania, z dniem wspomnianym powyżej, w wyniku wykonania osobistych uprawnień tego akcjonariusza wynikających ze statutu Spółki, dwóch członków Rady Nadzorczej Spółki, tj. Pana Klause Schmidta i Panią Anne-Sophie van Oosterom, na następną, trzyletnią kadencję, która rozpoczyna się w dniu 13 kwietnia 2013 roku.

W dniu 7 lutego 2013 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwaliło wynagrodzenie dla członka Rady Nadzorczej Pana Oscara Kazanelsona w wysokości 8 000 zł brutto miesięcznie oraz dla pozostałych nowo powołanych członków Rady Nadzorczej wynagrodzenie w wysokości 5 000 zł brutto miesięcznie. Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki członkom Rady Nadzorczej, którzy zostaną delegowani do pełnienia indywidualnego nadzoru przyznało uprawnienie do korzystania z samochodu służbowego, telefonów, sprzętu elektronicznego oraz zwrot kosztów i wydatków, w tym kosztów podróży i zakwaterowania w związku z pełnieniem indywidualnego nadzoru.

W dniu 14 lutego 2013 roku Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. dokonał warunkowej rejestracji 545 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, wyemitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i objętych przez posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii D2 w związku z realizacją praw do objęcia akcji serii G Spółki wynikających z tych warrantów.

W dniu 26 lutego 2013 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie dopuścił do obrotu na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie 545 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. W dniu 28 lutego 2013 roku akcje zwykłe na okaziciela serii G Spółki zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.

W dniu 28 lutego 2013 roku, w związku z ostateczną rejestracją w.w. akcji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A., nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 25 793 550 złotych do kwoty

25 848 100 złotych poprzez emisję 545 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki w wartości nominalnej 0,10 zł każda. Po podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki ogólna liczba akcji oraz głosów wynikająca z wszystkich wyemitowanych akcji Spółki wynosi 258 481 000.

W dniu 7 lutego Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ROBYG S.A. podjęło uchwałę w sprawie zmiany statutu Spółki. W wyniku podjętej uchwały zostały wprowadzone m.in. następujące zmiany do statutu Spółki:

- Członków Zarządu powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie w drodze uchwały podejmowanej zwykłą większością głosów,
- Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów, chyba, że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub pozostałe postanowienia statutu przewidują bardziej restrykcyjne warunki powzięcia uchwał,
- Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są w następujący sposób:
  - trzech członków Rady Nadzorczej będzie powoływanych i odwoływanych przez LBPOL William S.A.R.L.,
  - jeden członek Rady Nadzorczej będzie powoływany i odwoływany przez Nanette Real Estate Group N.V.,
  - pozostali członkowie Rady Nadzorczej będą powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie w drodze uchwały podjętej zwykłą większością głosów.

Wskazane powyżej uprawnienie osobiste przysługujące LBPOL William S.A.R.L., będzie przysługiwało tak długo, jak LBPOL William S.A.R.L. (razem z jakąkolwiek spółką zależną lub powiązaną) posiadać będzie co najmniej 20% akcji Spółki. Wskazane powyżej uprawnienie osobiste przysługujące Nanette Real Estate Group N.V. będzie przysługiwało tak długo, jak Nanette (razem z jakąkolwiek spółką zależną lub powiązaną) posiadać będzie akcje Spółki reprezentujące co najmniej 20% akcji Spółki.

Zmieniony Statut spółki został zarejestrowany w dniu 7 marca 2013 roku przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

W dniu 22 lutego 2013 roku Grupa otrzymała zawiadomienie od Sekretariatu Międzynarodowego Sądu Arbitrażowego przy Międzynarodowej Izbie Gospodarczej, zgodnie z którym, EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. oraz EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.C.A. SICAR. złożyły żądanie o wszczęcie postępowania arbitrażowego przeciw znacznym akcjonariuszom, tj. przeciw Nanette Real Estate Group N.V., LBPOL William S.á.r.l. oraz Spółce.

Wyżej wymieniony wniosek o wszczęcie postępowania arbitrażowego dotyczy kilku roszczeń Podmiotów EDR z różnych tytułów związanych z projektem inwestycyjnym realizowanym przez spółkę ROBYG City Apartments Sp. z o.o. - będącą spółką projektową, w której kapitale zakładowym Grupa posiada 75% udziałów a EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. posiada 25% udziałów.

Łączna wartość roszczeń Podmiotów EDR wobec Nanette, LBPOL i Spółki związanych z Projektem została oszacowana przez Podmioty EDR na kwotę około 5 800 tys. EUR.

W opinii Zarządu Spółki roszczenia Podmiotów EDR wobec Spółki są nieuzasadnione, a Spółka zweryfikuje żądanie rozpoczęcia postępowania arbitrażowego z jej udziałem i po dokładnym oszacowaniu roszczeń wobec Spółki i zweryfikowaniu ich podstaw odpowie na nie w szczegółach w stosowny sposób.

W dniu 11 marca 2013 roku Grupa podpisała z NCRE Investments Limited z siedzibą na Cyprze list intencyjny dotyczący projektu deweloperskiego spółki ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., który będzie realizowany jako wspólny projekt typu joint venture przez Grupę oraz NCRE.

Zgodnie z listem intencyjnym, NCRE nabędzie 49% udziałów w ROBYG Osiedle Królewskie. Projekt będzie finansowany przez kapitał zapewniony przez NCRE, Spółkę oraz przez finansowanie zewnętrzne zapewnione przez banki.

Poza opisanymi powyżej wydarzeniami w okresie od dnia 31 grudnia 2012 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły inne istotne zdarzenia.

## 10. INFORMACJE O OSOBACH ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

### *Wynagrodzenie członków Zarządu*

Zasady wynagradzania i wynagrodzenie członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Łączna wysokość wynagrodzeń należnych członkom Zarządu za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku wyniosła 2 805 tys. PLN (za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku wyniosła 2 681 tys. PLN). W tabeli poniżej przedstawione zostały informacje na temat wysokości wynagrodzeń należnych w Grupie poszczególnym członkom Zarządu (również warunkowego lub odroczonego) przyznanych w Grupie za usługi wykonane przez te osoby w ramach wszelkich pełnionych przez nie funkcji w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku oraz dnia 31 grudnia 2011 roku.

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku:

Imię i nazwisko członka Zarządu	Wynagrodzenie należne ze strony Spółki	Wynagrodzenie należne ze strony innych Spółek z Grupy	Razem
	<i>(tys. PLN)</i>		
Zbigniew Okoński	498	576	1 074
Artur Ceglarz	224	546	770
Eyal Keltsh	84	877	961

*Źródło: Spółka*

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku:

Imię i nazwisko członka Zarządu	Wynagrodzenie należne ze strony Spółki	Wynagrodzenie należne ze strony innych Spółek z Grupy	Razem
	<i>(tys. PLN)</i>		
Zbigniew Okoński	389	442	831
Artur Ceglarz	225	577	802
Eyal Keltsh	69	979	1 048

*Źródło: Spółka*

Dodatkowo członkowie Zarządu dysponowali samochodami służbowymi, telefonami służbowymi, jak również objęci byli prywatną opieką medyczną.

### *Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej*

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Łączna wysokość wynagrodzeń należnych członkom Rady Nadzorczej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku wyniosła 205 tys. PLN. (za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku wyniosła 205 tys. PLN). W tabeli poniżej przedstawione zostały informacje na temat wysokości wynagrodzeń należnych w Grupie poszczególnym członkom Rady Nadzorczej (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 2012 roku oraz dnia 31 grudnia 2011 roku.

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku:

Imię i nazwisko członka Zarządu	Wynagrodzenie wyплаcone przez Spółkę	Wynagrodzenie wypłacone przez inne spółki z Grupy	Razem
		(tys. PLN)	
Oscar Kazanelson	60	-	60
Alex Goor	-	-	-
Dariusz Okolski	48	-	48
Józef Buczyński	42	-	42
Klaus Schmid	-	-	-
Anne Van Oosterom	-	-	-
Zbigniew Markowski	55	-	55

*Źródło: Spółka*

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku:

Imię i nazwisko członka Zarządu	Wynagrodzenie wyплаcone przez Spółkę	Wynagrodzenie wypłacone przez inne spółki z Grupy	Razem
		(tys. PLN)	
Oscar Kazanelson	60	-	60
Alex Goor	-	-	-
Dariusz Okolski	46	-	46
Józef Buczyński	44	-	44
Klaus Schmid	-	-	-
Anne Van Oosterom	-	-	-
Zbigniew Markowski	55	-	55

*Źródło: Spółka*

Dodatkowo Oscar Kazanelson oraz Alex Goor dysponowali samochodami oraz telefonami służbowym.

#### **Posiadane akcje i opcje na akcje**

Poniższa tabela przedstawia strukturę akcji znajdujących się w posiadaniu członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2012 roku:

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji w posiadaniu przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej (*)	% udział w kapitale zakładowym (**)
Oscar Kazanelson	2 446 098 (***)	0,95%
Artur Ceglarski	1 020 500	0,40%
<b>Razem</b>	<b>3 466 598</b>	<b>1,35%</b>

*Źródło: Spółka*

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

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

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

Ponadto zgodnie z uchwałą Akcjonariuszy z dnia 21 czerwca 2011 roku, wybranym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Grupy oraz pracownikom Grupy (w tym także osobom współpracującym z Grupą na podstawie umów o współpracę) przyznano warranty subskrypcyjne w ramach programu motywacyjnego wprowadzonego w Grupie. Na datę niniejszego sprawozdania warranty subskrypcyjne serii A, B, C, D1 oraz D2 zostały przydzielone i wydane uprawnionym osobom, natomiast warranty serii D3 zostaną przydzielone i wydane uprawnionym osobom w taki sposób, aby wynikające z nich uprawnienie do objęcia nowych akcji serii G, mogło być realizowane, poczynając od dnia 4 listopada 2013 roku, z uwzględnieniem okresów zamkniętych, podczas których nie można wykonać praw wynikających z warrantów. Jednocześnie warranty serii E zostaną przydzielone i wydane uprawnionym osobom w terminach określonych przez Radę Nadzorczą Spółki w odrębnej uchwale, przy czym wykonanie praw z nich wynikających nie może nastąpić później niż w dniu 31 grudnia 2016 roku. Jeden warrant przyznaje osobie uprawnionej prawo do objęcia jednej akcji serii G.

#### ***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 warranty serii A, B i C na rzecz imiennie wskazanych w w.w. uchwale członków Zarządu i członka Rady Nadzorczej oraz warranty 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. W dniu 25 października 2011 roku Rada Nadzorcza przyjęła uchwałą listę osób uprawnionych do objęcia warrantów serii D1, D2 oraz D3 i w konsekwencji w dniu 25 listopada 2011 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o przydzieleniu warrantów serii D1, a w dniu 30 października 2012 roku o przydzieleniu warrantów serii D2 – osobom wskazanym w załączniku do w.w. uchwały Rady Nadzorczej i spełniającym warunki otrzymania warrantów wskazane w regulaminie programu motywacyjnego, natomiast przydział warrantów serii D3 nastąpi w 2013 roku zgodnie z listą osób uprawnionych, wskazanych w.w. uchwale Rady Nadzorczej spełniających warunki otrzymania warrantów wskazane w regulaminie programu motywacyjnego. Jednocześnie, zgodnie z regulaminem programu motywacyjnego Rada Nadzorcza będzie ustalać listy osób uprawnionych do objęcia wszystkich warrantów serii E w zależności od wyników Grupy Kapitałowej Spółki oraz pod warunkiem spełnienia kryteriów przydziału tych warrantów wskazanych w regulaminie programu motywacyjnego Grupy. Ponadto, w wykonaniu w.w. uchwały Walnego Zgromadzenia warranty serii A, B i C zostały w całości przydzielone wybranym członkom Zarządu oraz członkowi Rady Nadzorczej.

Objęcie warrantów serii A, B i C jak też objęcie akcji serii G Spółki, do których uprawniają te warranty możliwe jest pod warunkiem że dana osoba uprawniona w dniu złożenia powiernikowi oświadczenia o objęciu, odpowiednio, warrantów lub akcji, będzie, odpowiednio, członkiem Zarządu Spółki albo członkiem Rady Nadzorczej Spółki, chyba że odwołanie tej osoby ze składu Zarządu albo Rady Nadzorczej nastąpiło na skutek: (a) trwałej niezdolności do pracy lub (b) nie było wynikiem oszustwa, rażącego niedbalstwa bądź działania na szkodę Spółki, w których to sytuacjach ((a) lub (b)) członkowie organów Spółki pozostają nadal uprawnieni do objęcia warrantów lub akcji serii G Spółki, w zależności od przypadku.

Objęcie warrantów serii D i E, jak też objęcie akcji serii G Spółki, do których uprawniają te warranty możliwe jest pod warunkiem że dana osoba uprawniona w dniu złożenia powiernikowi oświadczenia o objęciu, odpowiednio, warrantów lub akcji, będzie, pozostawać w stosunku pracy, zlecenia lub innym podobnym stosunku ze Spółką lub jej spółkami zależnymi.

W przypadku braku spełnienia powyższych warunków następuje wykreślenie danej osoby z listy osób uprawnionych, co oznacza, że dana osoba uprawniona nie jest uprawniona do złożenia oświadczenia o objęciu akcji serii G, a złożone ewentualnie takie oświadczenie nie wywołuje skutków prawnych. Zgodnie z regulaminem programu motywacyjnego, Spółka zobowiązana jest niezwłocznie poinformować powiernika o konieczności dokonania odpowiedniej zmiany na liście osób uprawnionych. Ponadto, Spółka weryfikuje listy osób uprawnionych, które złożyły oświadczenia o objęciu warrantów oraz akcji serii G pod kątem spełniania w.w. warunków.

Jednocześnie, warranty serii D oferowane są corocznie przez 3 lata poczynając od 2011 r. w seriach D1, D2 oraz D3, pod warunkiem każdorazowego spełnienia warunków ich przydziału, co oznacza iż osoby uprawnione mogą corocznie objąć akcje serii G wynikające jedynie z danej serii warrantów i pod warunkiem każdorazowego spełnienia kryteriów objęcia akcji serii G.

Ponadto, warranty są niezbywalne za wyjątkiem przenoszenia ich na instytucję finansową wskazaną przez Spółkę oraz przejścia ich na spadkobierców, przy czym spadkobiercy powinni wskazać Spółce jedną osobę do wykonywania praw wynikających z warrantów.

#### ***Płatność w formie akcji własnych***

Płatności w formie akcji własnych zostały szczegółowo opisane w notcie 24 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

#### ***Świadczenia wypłacane w związku z rozwiązaniem stosunku pracy***

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istnieją umowy zawarte za Spółką lub z którymkolwiek jej podmiotem zależnym, przewidujące wypłatę świadczeń osobom zarządzającym i nadzorującym w chwili rozwiązania stosunku pracy, za wyjątkiem (i) umowy o pracę zawartej przez Spółkę w dniu 1 października 2007 roku ze Zbigniewem Okońskim – Prezesem Zarządu – zgodnie, z którą Zbigniewowi Okońskiemu przysługuje, w przypadku wypowiedzenia umowy przez Spółkę, odprawa w wysokości czterokrotności wynagrodzenia zasadniczego, jeżeli wypowiedzenie nastąpi w drugim roku obowiązywania umowy, pięciokrotności wynagrodzenia zasadniczego, jeżeli wypowiedzenie nastąpi w trzecim roku obowiązywania umowy oraz sześciokrotności wynagrodzenia zasadniczego, jeżeli wypowiedzenie nastąpi w czwartym roku obowiązywania umowy lub później, (ii) umowy z dnia 20 grudnia 2008 roku o świadczenie usług konsultingowych zawartej pomiędzy Zbigniewem Okońskim a ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o., zgodnie z którą w przypadku rozwiązania umowy przez ROBYG Zarządzanie bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym Zbigniewowi Okońskiemu przysługiwać będzie wynagrodzenie za okres trzech miesięcy, oraz (iii) umowy z dnia 2 stycznia 2008 roku o świadczenie usług konsultingowych zawartej pomiędzy Arturem Ceglarzem a ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o., zgodnie z którą w przypadku wypowiedzenia umowy przez ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. w okresie sześciu miesięcy po rozwiązaniu umowy Artur Ceglarz uprawniony będzie do 50% wynagrodzenia podstawowego z tytułu zakazu konkurencji.

## **11. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

Zgodnie z § 29 ust. 2 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Regulamin GPW”) każda spółka publiczna, której papiery wartościowe notowane są GPW, w tym ROBYG S.A. („Spółka”) powinna w 2012 roku stosować zasady ładu korporacyjnego określone przez Zarząd GPW w dokumencie pt. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” w wersji obowiązującej do 31 grudnia 2012 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 19 lutego 2009 roku 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 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 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](http://www.corp-gov.gpw.pl), przy czym w 2012 roku Spółka stosowała Dobre Praktyki obowiązujące w wersji do 31 grudnia 2012 roku, które również znajdują się na wskazanej stronie internetowej i 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](http://www.robyg.com), w sekcji poświęconej zasadom ładu korporacyjnego prowadzonej w ramach serwisu relacji inwestorskich.

*Wskazanie wszelkich odpowiednich 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.

***Informacje na temat odstąpienia przez Spółkę od stosowania Dobrych Praktyk***

Spółka stosuje Dobre Praktyki, z wyjątkiem incydentalnego niezastosowania lub trwałego niestosowania wskazanych poniżej Dobrych Praktyk.

***Zasada określona w pkt. 1.1 (trzecie tiret) Dobrych Praktyk***

Spółka nie zamierza transmitować obrad walnych zgromadzeń Spółki z wykorzystaniem sieci Internet, jak również rejestrować przebiegu obrad i upubliczniać go na swojej stronie internetowej, z uwagi na nieproporcjonalność kosztów powyższej operacji. Jednocześnie, ponieważ skład akcjonariuszy Spółki, poza akcjonariuszami większościami, obejmuje przede wszystkim podmioty będące rezydentami polskimi, dla których bezpośredni udział w obradach nie wiąże się co do zasady z nadmiernymi trudnościami lub kosztami, zdaniem Spółki niestosowanie przez Spółkę powyższej zasady nie narusza praw akcjonariuszy ani też nie ma istotnego negatywnego wpływu na utrzymywanie właściwej komunikacji z akcjonariuszami.

***Zasada określona w pkt. 1.5 Dobrych Praktyk***

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku, członkom Zarządu przysługiwało wynagrodzenie stałe.

Ponadto niektórym członkom Zarządu zostały przyznane przez Radę Nadzorczą krótkookresowe wynagrodzenia w postaci rocznych uznaniowych premii finansowych za zaangażowanie w działalność Grupy Kapitałowej Spółki w 2012 roku.

Jednocześnie, Spółka wyemitowała również warranty subskrypcyjne w ramach długoterminowego programu motywacyjnego obejmującego określonych członków Zarządu, Rady Nadzorczej oraz pracowników Grupy ROBYG (w tym osoby współpracujące z Grupą). Szczegółowe parametry tego programu motywacyjnego zostały wskazane w uchwale nr 21 Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 21 czerwca 2011 roku opublikowanej raportem bieżącym nr 37/2011 z dnia 22 czerwca 2011 roku, następnie zmienionej uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 31 października 2012 roku, opublikowaną raportem bieżącym nr 38/2012 z dnia 31 października 2012 roku.

Członkowie Zarządu nie są objęci jakimikolwiek dodatkowymi dobrowolnymi programami emerytalno-rentowymi.

***Zasada określona w pkt. 1.9 Dobrych Praktyk***

Rada Nadzorcza Spółki składa się z siedmiu członków, w tym Anne Sophie Van Oosterom. Zarząd Spółki składa się z trzech członków przy jednoczesnym braku udziału kobiet w Zarządzie.

Niestosowanie przez Spółkę zasady zrównoważonego udziału kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru, jest zdaniem Spółki niwelowane przez fakt, iż większość pracowników Spółki stanowią kobiety, a ponadto zajmują one również stanowiska kierownicze, z którymi wiąże się posiadanie wpływu na decyzje podejmowane w Spółce, co zdaniem Spółki zapewnia kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej.

Zasada określona w pkt. I.12 Dobrych Praktyk

Spółka nie zamierza transmitować obrad walnych zgromadzeń Spółki z wykorzystaniem sieci Internet, jak również rejestrować przebiegu obrad i upubliczniać go na swojej stronie internetowej, z uwagi na nieproporcjonalność kosztów powyższej operacji. Jednocześnie, ponieważ skład akcjonariuszy Spółki, poza akcjonariuszami większościowymi, obejmuje przede wszystkim podmioty będące rezydentami polskimi, dla których bezpośredni udział w obradach nie wiąże się co do zasady z nadmiernymi trudnościami lub kosztami, zdaniem Spółki niestosowanie przez Spółkę powyższej zasady nie narusza praw akcjonariuszy ani też nie ma istotnego negatywnego wpływu na utrzymywanie właściwej komunikacji z akcjonariuszami.

Spółka udostępnia akcjonariuszom możliwość dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym w trakcie obrad walnych zgromadzeń Spółki poprzez zapewnienie dedykowanej linii telefonicznej. Ponadto Spółka umożliwia wykonywanie prawa głosu osobiście lub przez pełnomocnika drogą korespondencyjną.

Zasada określona w pkt. II.2 Dobrych Praktyk

Spółka zapewnia, aby większość informacji oraz dokumentów na stronie internetowej dostępna była również w języku angielskim. Jedynie incydentalnie w przypadku raportów bieżących zawierających obszerniejsze załączniki pełna wersja takiego raportu dostępna jest jedynie w języku polskim wraz ze stosowną w tym zakresie informacją.

Ponadto jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za ubiegłe lata obrotowe, w których Spółka nie była jeszcze spółką publiczną (nie dotyczy sprawozdania finansowego Spółki za 2010 r.) nie są dostępne w języku angielskim. Również część skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Spółki za lata ubiegłe nie jest dostępna w języku angielskim. Natomiast skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Spółki dostępne na stronie internetowej Spółki w języku angielskim, z wyjątkiem skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 rok oraz kwartalnych i półrocznych sprawozdań finansowych od momentu wejścia Spółki na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, różnią się od skonsolidowanych sprawozdań Grupy Kapitałowej Spółki w języku polskim, z uwagi na fakt, iż są to wersje przygotowane przez Spółkę na inną datę na potrzeby sprawozdawczości finansowej jej znacznych akcjonariuszy, stąd sprawozdania te mogą zawierać inny zakres informacji niż skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządzone w języku polskim.

Zasada określona w pkt. III. 8 Dobrych Praktyk

W Spółce funkcjonuje Komitet ds. Wynagrodzeń oraz Komitet Audytu, natomiast nie funkcjonuje komitet ds. nominacji. Zgodnie z uchwałą nr 6 nadzwyczajnego walnego zgromadzenia Spółki z 7 dnia lutego 2013 roku po zarejestrowaniu zmian wprowadzonych tą uchwałą członkowie Zarządu będą powoływani i odwoływani przez walne zgromadzenie, zatem z uwagi na fakt, iż każdy akcjonariusz może proponować kandydata do Zarządu Spółki oraz uczestniczyć w powoływaniu i odwoływaniu członków Zarządu, Spółka uznaje, iż brak komitetu nominacji nie narusza interesu akcjonariuszy.

*Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych*

- **zakres i struktura raportowania finansowego Grupy**

Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe osiągane 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 oraz dla poszczególnych projektów i ich etapów ztwierdzone są 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 Spółki 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 Spółki.

- **proces przygotowywania budżetów i oceny inwestycji**

Proces budżetowania oparty jest o wypracowane w trakcie wieloletniej działalności Grupy doświadczenia i procedury decyzyjne. Podstawą do prognozowania rentowności projektów, ich poszczególnych etapów oraz przyszłych inwestycji jest szczegółowa i konserwatywna analiza kosztów inwestycyjnych przy uwzględnieniu odpowiedniej rezerwy na potencjalne zmiany w strukturze i wielkości poszczególnych pozycji kosztowych oraz konserwatywne podejście do prognozy potencjalnych przychodów.

Przed rozpoczęciem każdego projektu lub jego etapu przygotowywane są szczegółowe budżety wykonawcze, których realizacja jest monitorowana na bieżąco, lecz nie rzadziej niż kwartalnie w ramach aktualizacji budżetów operacyjnych. Proces aktualizacji opiera się na przyjętych w Grupie zasadach i podlega on szczególnemu nadzorowi ze strony Zarządu.

- **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**

Zarządzanie ryzykiem odbywa się w ramach przyjętych przez Grupę wewnętrznych procedur i polega na identyfikowaniu i ocenie obszarów ryzyka dla wszystkich obszarów aktywności Grupy wraz z jednoczesnym definiowaniem działań niezbędnych do jego ograniczenia lub eliminacji. Do tego właśnie służy system procedur i kontroli wewnętrznych. Procedura zarządzania ryzykiem podlega okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy aktywnym współudziale kadry kierowniczej oraz doradców zewnętrznych. Dodatkowo, działalność Grupy podlega monitoringowi ze strony audytu wewnętrznego. Wyniki prac audytu wewnętrznego raportowane są do Zarządu celem podjęcia kroków do implementacji niezbędnych procedur kontrolnych.

- **audyt sprawozdań finansowych Grupy przez niezależnego biegłego rewidenta**

Sprawozdania finansowe Grupy podlegają badaniu przez biegłego rewidenta o odpowiednich kwalifikacjach zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### **Informacje na temat znacznych 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 2012 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów z akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale zakładowym Spółki
Nanette Real Estate Group N.V.	70 958 762	70 958 762	27,51%	27,51%
ROBYG B.V.*	31 037 396	31 037 396	12,03%	12,03%
LBPOL William II S.à r.l.	113 889 106	113 889 106	44,15%	44,15%

*Źródło: Spółka*

*\* Robyg B.V. jest spółką bezpośrednio zależną Nanette Real Estate Group N.V.*

Na dzień 31 grudnia 2012 roku ogólna liczba akcji/głosów z akcji w Spółce wynosiła 257 935 500.

W 2012 roku nastąpiły następujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

- W czerwcu 2012 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. nabyła na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie łącznie 77 700 akcji Spółki stanowiących 0,03% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 77 700 głosów i stanowiących 0,03% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W dniu 20 grudnia 2012 roku LBPOL William II S.A.R.L. nabył od Nanette Real Estate Group N.V. łącznie 12 896 775 akcji Spółki stanowiących 5% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 12 896 775 głosów i stanowiących 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Ponadto, zgodnie z uchwałą nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 21 czerwca 2011 roku w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy i w sprawie zmiany statutu Spółki („Uchwała”), a także stosownie do postanowień regulaminu programu motywacyjnego Grupy uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółki („Regulamin”), w wyniku wykonania przez posiadaczy praw z warrantów serii D1 objętych zostało 545 500 akcji serii G Spółki z ogólnej puli 549 500 akcji serii G Spółki przeznaczonych dla posiadaczy warrantów serii D1. Zgodnie z Uchwałą, cena

emisyjna akcji serii G przeznaczonych dla posiadaczy warrantów serii D1 wyniosła 0,10 PLN za jedną akcję serii G Spółki. Nowe akcje serii G zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w dniu 29 maja 2012 roku, i tym samym kapitał zakładowy Spółki został powiększony do 25 793 550 PLN i na dzień 31 grudnia 2012 roku składał się z 257 935 500 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. W dniu 26 października 2012 roku właściwy sąd rejestrowy dokonał wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym potwierdzającego nową wysokość kapitału zakładowego Spółki. Równocześnie, w dniu 30 października 2012 roku Zarząd Spółki przydzielił 549 500 warrantów serii D2 osobom uprawnionym na podstawie Uchwały i Regulaminu. Warranty serii D2 uprawniały do objęcia 549 500 nowych akcji serii G Spółki wyemitowanych na podstawie Uchwały za cenę emisyjną w wysokości 0,10 PLN za jedną akcję w terminie trzech miesięcy poczynając od dnia 4 listopada 2012 roku, z uwzględnieniem okresów zastrzeżonych obowiązujących w ramach Spółki. W wyniku wykonania warrantów serii D2 objętych zostało 549 500 akcji serii G i w dniu 28 lutego 2013 roku kapitał zakładowy Spółki został powiększony do kwoty 25 848 100 złotych poprzez emisję 545 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki w wartości nominalnej 0,10 zł każda. Po podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki ogólna liczba akcji oraz głosów wynikająca z wszystkich wyemitowanych akcji Spółki wynosi 258 481 000.

***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.

Niemniej, na mocy statutu Spółki LBPOL William S.à.r.l. („LBPOL”) oraz Nanette Real Estate Group N.V. („Nanette”) z ROBYG B.V. („RBV”) („Znaczący Akcjonariusze”), na dzień 31 grudnia 2012 roku były uprawnione do powoływania i odwoływania po maksymalnie dwóch członków Rady Nadzorczej. Przysługujące tym Znaczącym Akcjonariuszom uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania po maksymalnie dwóch członków Rady Nadzorczej będą im przysługiwać tak długo jak każdy z nich wraz z jakąkolwiek jego spółką zależną lub powiązaną będzie posiadać Akcje reprezentujące co najmniej 20% kapitału zakładowego Spółki. Po dniu niniejszego sprawozdania powyższe uprawnienia zostały zmienione w ten sposób, że LBPOL jest uprawniona do powoływania i odwoływania trzech, a Nanette do powoływania i odwoływania jednego członka Rady Nadzorczej, co szczegółowo zostało opisane w pkt 9 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania.

Ponadto, wskazani powyżej Znaczący Akcjonariusze związani są umową o wspólnym wykonywaniu kontroli nad Spółką, zgodnie z którą Znaczący Akcjonariusze uzgadniają sposób głosowania na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Jednocześnie, zgodnie ze statutem Spółki uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają dla swej ważności większości 3/4 głosów (o ile przepisy kodeksu spółek handlowych („KSH”) nie przewidują surowszych wymogów).

W konsekwencji, uprawnienia osobiste Znaczących Akcjonariuszy, a także wymagana statutem Spółki kwalifikowana większość głosów na Walnym Zgromadzeniu, przyznają wskazanym powyżej Znaczącym Akcjonariuszom uprawnienia kontrolne.

***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 KSH, 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 z 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.

### ***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 inne niż te opisane w prospekcie Spółki dotyczącym akcji serii F Spółki, dostępnym na stronie internetowej Spółki, tj. [www.robbyg.com](http://www.robbyg.com).

### ***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.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku uprawnienie do powoływania Zarządu, w tym Prezesa Zarządu przysługiwało Radzie Nadzorczej. Po dniu niniejszego sprawozdania uprawnienie to zostało przyznane Walnemu Zgromadzeniu Spółki, co szczegółowo zostało opisane w pkt 9 niniejszego sprawozdania Zarządu. Zarząd, w tym Prezes Zarządu, jest powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą. Kadencja Zarządu trwa trzy lata i jest wspólna, co oznacza, iż w przypadku, gdy jakiegokolwiek 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 zawieszeni 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**

Statut Spółki przewiduje upoważnienie Zarządu do dokonywania podwyższeń kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Zgodnie z art. 444 KSH oraz § 7a statutu Spółki, Zarząd jest upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nieprzekraczającej 1.983.900 zł w drodze jednego albo kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy). Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do przeprowadzania emisji nowych Akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z upływem trzech lat od daty wpisu do rejestru przedsiębiorców przez właściwy Sąd zmiany Statutu opisanej powyżej. W ramach upoważnienia do podwyższania kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego Zarząd został uprawniony do emisji warrantów subskrypcyjnych dających prawo do złożenia zapisu na akcje. Z zastrzeżeniem odmiennych

postanowień KSH lub statutu Spółki, Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach związanych z podwyższaniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego, jak również uchwały Zarządu w sprawie ustalenia ceny emisyjnej akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego lub wydania akcji w zamian za wkłady niepieniężne, wymagają zgody Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem, że za wyrażaniem takiej zgody będzie głosował co najmniej jeden członek Rady Nadzorczej powołany przez LBPOL, lub w przypadku wyboru członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania w ramach odrębnych grup, przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej wybrany przez grupę utworzoną przez LBPOL, oraz przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej powołany przez Nanette lub w przypadku wyboru członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania w ramach odrębnych grup, przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej wybrany przez grupę utworzoną przez Nanette.

Trzyletni okres upoważniający Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do przeprowadzania emisji nowych Akcji w ramach kapitału docelowego wygaś z dniem 3 marca 2013 roku.

Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może pozbawić akcjonariuszy w całości lub części prawa poboru w stosunku do akcji oraz warrantów subskrypcyjnych emitowanych w ramach kapitału docelowego, z zastrzeżeniem, że za wyrażaniem takiej zgody będzie głosował co najmniej jeden członek Rady Nadzorczej powołany na podstawie statutu przez LBPOL, lub w przypadku wyboru członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania w ramach odrębnych grup, przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej wybrany przez grupę utworzoną przez LBPOL; oraz przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej powołany przez Nanette lub w przypadku wyboru członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania w ramach odrębnych grup, przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej wybrany przez grupę utworzoną przez Nanette.

#### *Upoważnienie Zarządu do podjęcia decyzji o wykupie akcji Spółki*

Zarząd nie jest upoważniony ani na podstawie statutu Spółki ani też uchwały Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały w przedmiocie dokonania wykupu akcji Spółki.

#### ***Zmiana statutu Spółki***

Zgodnie z art. 430 § 1 KSH zmiana statutu Spółki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, która zgodnie ze statutem wymaga kwalifikowanej większości  $\frac{3}{4}$  głosów, chyba, że odpowiednie przepisy KSH przewidują surowsze wymagania w tym względzie wynikające z rodzaju podejmowanych zmian.

Zmianę statutu Zarząd zgłasza do sądu rejestrowego. Zgłoszenie takie, co do zasady, nie może nastąpić po upływie trzech miesięcy od daty podjęcia uchwały w sprawie zmiany przez Walne Zgromadzenie Spółki. Zmiana statutu jest skuteczna od chwili jej zarejestrowania przez właściwy sąd rejestrowy.

#### ***Zasady działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw 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.robbyg.com](http://www.robbyg.com).

Zgodnie ze statutem Spółki, uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają większością  $\frac{3}{4}$  głosów, chyba, że statut Spółki lub KSH przewidują surowsze wymagania w tym względzie.

Szczegółowe informacje w powyższym zakresie znajdują się w prospekcie Spółki w rozdziale „Prawa i obowiązki związane z Akcjami – Prawa i obowiązki związane z Walnym Zgromadzeniem”, dostępnym na stronie internetowej Spółki, tj. [www.robbyg.com](http://www.robbyg.com).

***Skład osobowy i zmiany w zakresie składu osobowego w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 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	14 marca 2010	14 marca 2013r.
Artur Ceglarz	Wiceprezes Zarządu	14 marca 2010	14 marca 2013r.
Eyal Keltsh	Wiceprezes Zarządu	14 marca 2010	14 marca 2013r.

*Źródło: Spółka*

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku nie nastąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu.

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	13 kwietnia 2010 r.	13 kwietnia 2013r.
Alex Goor	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r.	13 kwietnia 2013r.
Dariusz Okolski	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r.	13 kwietnia 2013r.
Józef Stanisław Buczyński	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r.	13 kwietnia 2013r.
Klaus Schmid	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r.	13 kwietnia 2013r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Data rozpoczęcia kadencji	Data upływu kadencji
Anne Sophie Van Oosterom	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r.	13 kwietnia 2013r.
Zbigniew Markowski	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r.	13 kwietnia 2013r.

*Źródło: Spółka*

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku nie nastąpiły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej.

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 2011 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Komitet Audytu, w skład którego weszli: (i) Oscar Kazanelson, (ii) Józef Buczyński, oraz (iii) Zbigniew Markowski, jako Przewodniczący Komitetu Audytu.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku nie nastąpiły zmiany w składzie osobowym Komitetu Audytu.

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**

W 2011 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Komitet ds. Wynagrodzeń, w skład którego weszli: (i) Dariusz Okolski (ii) Oscar Kazanelson oraz (iii) Zbigniew Markowski jako Przewodniczący Komitetu ds. Wynagrodzeń.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku nie nastąpiły zmiany w składzie osobowym Komitetu Wynagrodzeń.

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 długookresowej płacy zmiennej członków Zarządu opartej 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.

## **12. INFORMACJE DODATKOWE**

### ***Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju***

Żadna ze spółek Grupy nie prowadziła i w związku z tym nie posiada ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

### ***Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych przez spółki Grupy***

Żadna ze spółek Grupy nie nabywała własnych akcji / udziałów.

### ***Oddziały posiadane przez jednostki Grupy***

Jednostki Grupy nie posiadały oddziałów na dzień 31 grudnia 2012 roku.

### ***Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym***

Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym zostały szczegółowo przedstawione w notach 5.6, 5.7 oraz 9 do niniejszego sprawozdania z działalności Grupy kapitałowej ROBYG S.A. oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku (w notach 25 oraz 31 wspomnianego sprawozdania).

---

### **13. INFORMACJA O UMOWIE SPÓŁKI Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

**za 2012 rok:**

- Umowa z dnia 10 sierpnia 2012 roku z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na:
  - badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku,
  - badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za okres zakończony tego dnia,
  - przeglądy kwartalne śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. i skróconych sprawozdań finansowych Spółki (sporządzonych za: za 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2012 roku oraz za 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2012 roku).
- Aneks nr 1 z dnia 14 maja 2012 roku do Umowy z dnia 5 maja 2011 roku z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na:
  - przegląd kwartalny śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. i skróconego sprawozdania finansowego Spółki (sporządzonych za: 3 miesiące zakończone dnia 31 marca 2012 roku).

Wysokość wynagrodzenia z tytułu badania sprawozdania jednostkowego oraz sprawozdania skonsolidowanego sporządzonego za 2012 rok wyniosła 330 tys. PLN. Wysokość wynagrodzenia z tytułu przeglądów kwartalnych za 1, 2 i 3 kwartał 2012 roku wyniosła łącznie 250 tys. PLN.

**za 2011 rok:**

- Umowa z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na:
  - badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku,
  - badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku,
  - przeglądy kwartalne śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. (sporządzonych za: 3 miesiące zakończone dnia 31 marca 2011 roku, za 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2011 roku oraz za 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2011 roku)

została zawarta w dniu 21 kwietnia 2011 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu badania sprawozdania jednostkowego oraz sprawozdania skonsolidowanego sporządzonego za 2011 rok wyniosła 330 tys. PLN. Wysokość wynagrodzenia z tytułu przeglądów kwartalnych za 1, 2 i 3 kwartał 2011 roku wyniosła łącznie 300 tys. PLN.

Warszawa, dnia 13 marca 2013 roku

\_\_\_\_\_  
Zbigniew Wojciech Okoński

*Prezes Zarządu*

\_\_\_\_\_  
Eyal Keltsh

*Wiceprezes Zarządu*

\_\_\_\_\_  
Artur Ceglarz

*Wiceprezes Zarządu*