

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

**Warszawa, dnia 13 marca 2013 roku**

## 1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działania Spółki jest:

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

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. Grupa powstała w kwietniu 2008 roku w wyniku reorganizacji obejmującej wniesienie aportem kilku podmiotów do Spółki, 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.

### *Jednostki zależne od ROBYG S.A.*

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka była jednostką dominującą, współkontrolującą lub znaczącym inwestorem wobec następujących podmiotów :

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2012 roku	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2011 roku
ROBYG Development I 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 I Sp. z o.o. Sp. k.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we	100,00 % (2)	85,00 %

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2012 roku	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2011 roku
(poprzednio: ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.)		własnym imieniu.		
ROBYG Development I 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	100,00 %	100,00 %

Sprawozdanie Zarządu  
z działalności Spółki ROBYG S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2012 roku	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2011 roku
		własnym imieniu.		
Buforowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (12)	100,00 %
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. Po tej transakcji, ROBYG S.A. bezpośrednio posiada 99,9% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, a pozostałe 0,1% posiada pośrednio przez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.; w trzecim kwartale 2012 roku 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 Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.;
- (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 ze Spółką, a w pierwszym kwartale 2012 roku Spółka przejęła kontrolę nad pozostałymi 51% udziałów w tej spółce. W trzecim kwartale 2012 roku Spółka dokonała sprzedaży 49% udziałów w tej spółce i utworzyła wspólne przedsięwzięcie wraz ze współnikiem - NCRE Investments Ltd.
- (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.
- (12) udział pośredni poprzez Jagodno Estates Sp. z o.o.;
- (13) spółka założona przez Spółkę w drugim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 200 tys. PLN;
- (14) spółka założona przez Spółkę w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 5 tys. PLN;
- (15) spółka założona przez Spółkę w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 5 tys. PLN;
- (16) spółka założona przez Spółkę w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN;
- (17) Spółka nabyła spółkę w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN;
- (18) Spółka nabyła spółkę w trzecim kwartale 2012 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 5 tys. PLN;
- (19) w dniu 1 października 2012 roku Spółka 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 Spółkę w spółkach zależnych odpowiada jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

W ciągu 2012 roku Spółka dokonała następujących transakcji związanych z posiadanymi udziałami w jednostkach zależnych i współkontrolowanych:

- sprzedaży 0,1% udziałów (o wartości księgowej 157 tys. PLN) w ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. do spółki ROBYG Development 1 Sp. z o.o.,
- sprzedaży 49% udziałów (o wartości księgowej 1 009 tys. PLN) w spółce FORT Property Sp. z o.o. do NCRE Investments Limited,

- sprzedaży 0,1% udziałów (o wartości księgowej 1 tys. PLN) w spółce ROBYG Construction Sp. z o.o. do ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.,
- nabycia udziałów w spółce ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Sp. k. (za cenę zakupu 4 350 tys. PLN),
- podwyższenia kapitału w spółce ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kwocie 200 tys. PLN,
- nabycia udziałów w spółce FORT Property Sp. z o.o. (za cenę zakupu 1 867 tys. PLN),
- nabycia udziałów w spółce Overkam 7 Qube Sp. z o.o. SKA (za cenę zakupu 50 tys. PLN),
- nabycie udziałów w spółce Overkam 7 Qube Sp. z o.o. (za cenę zakupu 10 tys. PLN),
- utworzenie spółki ROBYG Business Park Sp. z o.o. (wartość udziałów w kwocie 5 tys. PLN),
- utworzenie spółki ROBYG Construction Poland Sp. z o.o. (wartość udziałów w kwocie 5 tys. PLN),
- utworzenie spółki ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. (wartość udziałów w kwocie 50 tys. PLN),
- utworzenia spółki ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. (wartość udziałów w kwocie 200 tys. PLN),
- podwyższenia kapitału zakładowego w spółce ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. (kwota podwyższenia kapitału 1 706 tys. PLN),
- kosztów transakcji związanych z nabyciem udziałów, wynoszących łącznie 67 tys. PLN,
- wzrostu wartości udziałów wynikające ze skapitalizowanych kosztów płatności w formie akcji własnych w odniesieniu do akcji przyznanych pracownikom spółek zależnych od Spółki w kwocie 1 049 tys. PLN,
- zmiany wartości udziałów w niektórych jednostkach zależnych i współzależnych od Spółki w związku z wyceną gwarancji finansowych udzielonych przez ROBYG S.A. na rzecz tych jednostek (wynoszącą łącznie 2 740 tys. PLN).

## ***Kapitał zakładowy i akcjonariat ROBYG S.A. na dzień 31 grudnia 2012 roku***

Kapitał zakładowy ROBYG S.A. na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił 25 793 550 PLN i dzielił się na 257.935.500 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

Struktura własności	Liczba akcji	% akcji posiadanych
ROBYG B.V. (*)	31 037 396	12,03%
Nanette Real Estate Group N.V.	70 958 762	27,51%
LBPOL William II S.A.R.L.	113 889 106	44,15%
Pozostali akcjonariusze (**)	42 050 236	16,31%
<b>Razem</b>	<b>257 935 500</b>	<b>100,00%</b>

*Źródło: Spółka*

*(\*) Robyg B.V. jest spółką zależną od Nanette Real Estate Group N.V.*

*(\*\*) Pozostali akcjonariusze, z których żaden nie posiadał 5% lub więcej udziałów w kapitale zakładowym Emitenta oraz w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.*

Zmiany w strukturze kapitałów Spółki zostały opisane w punkcie 4.10 niniejszego sprawozdania.

## 2. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę lub spółki wchodzące w skład Grupy, z wyjątkiem spółki MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji, wobec której została rozpoczęta procedura likwidacyjna, ze skutkiem od dnia 1 października 2012 roku.

## 3. INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ W OKRESIE 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 ROKU

### 3.1 Informacje ogólne

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska związana z prowadzonymi projektami mieszkaniowymi, przy czym podstawowym przedmiotem działalności ROBYG S.A. zgodnie z wpisem do systemu ewidencji REGON jest działalność holdingów finansowych, działalność w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, działalność w zakresie zarządzania i kierowania w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej. W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku ROBYG S.A. realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalnością określoną powyżej.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku Spółka realizowała zadania związane z nadzorem organizacyjnym oraz właścicielskim nad spółkami zależnymi a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. Spółki zależne od ROBYG S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do ich rozpoczęcia.

### 3.2 Projekty deweloperskie realizowane przez jednostki zależne od Spółki

#### *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>Osiedle 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>Osiedle 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
Lawendowe Wzgórza – etap VI (przedszkole)	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 zakontraktowanych lokali	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap VII *)	173	10 327	153	2Q 2012	3Q 2013
Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap V **)	127	6 601	63	4Q 2012	1Q 2014
City Apartments - etap IV	221	17 435	102	3Q 2012	1Q 2014
Lawendowe Wzgórza – etap V	81	4 298	76	1Q 2012	1Q 2013
Lawendowe Wzgórza – etap VII	82	4 264	46	3Q 2012	3Q 2013
Lawendowe Wzgórza – etap VIII ***)	15	1 286	9	2Q 2012	1Q 2013
Lawendowe Wzgórza – etap IX	112	5 014	4	4Q 2012	1Q 2014
Słoneczna Morena – etap IV	12	1 295	1	1Q 2012	1Q 2013
Słoneczna Morena – etap V	72	4 001	57	1Q 2012	1Q 2013
Słoneczna Morena – etap VI	118	6 796	44	2Q 2012	4Q 2013
Słoneczna Morena – etap VII	89	5 705	6	4Q 2012	1Q 2014
Young City - etap 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

\*) Ośmy 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.*

### ***Etapu 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>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Źródło: Spółka*

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

W ciągu roku zakończonego dnia 31 grudnia 2012 roku Spółka realizowała zadania związane z nadzorem organizacyjnym oraz właścicielskim nad spółkami zależnymi a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej oraz operacyjnej. Spółki zależne od ROBYG S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji.

Ze względu na specyfikę swojej działalności Spółka uzyskuje przychody ze sprzedaży głównie do odbiorców z Grupy Kapitałowej, czyli jej podmiotów zależnych i nie jest uzależniona od żadnego z odbiorców zewnętrznych.

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

### 4.1 Zawarte umowy kredytowe oraz istotne zmiany w umowach kredytowych zawartych przez Spółkę dokonane w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku Spółka nie zawarła nowych umów kredytowych oraz nie miały miejsca istotne zmiany w zawartych wcześniej umowach kredytowych.

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

Poniższa tabela przedstawia zaciągnięcie i spłacone w ciągu roku zakończonego dnia 31 grudnia 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	-
<b>Razem</b>			<b>24 000</b>	<b>-</b>

*Źródło: Spółka*

### 4.3 Informacje o pożyczkach od podmiotów powiązanych otrzymanych i spłaconych przez Spółkę w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku Spółka nie otrzymała i nie spłacała pożyczek od podmiotów powiązanych.

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

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

### 4.5 Informacje o pożyczkach udzielonych przez Spółkę jednostkom powiązanym w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia pożyczki lub jej transzy	Data spłaty	Kwota pożyczki lub jej transzy w tys.	Waluta pożyczki	Sposób naliczania odsetek
Buforowa Sp. z o.o.	20.12.2012	31.12.2013	10	PLN	Oprocentowanie stałe
Buforowa Sp. z o.o.	26.03.2012	31.12.2013	40	PLN	Oprocentowanie stałe
FORT Property Sp. z o.o.	08.02.2012	31.12.2015	1 100	PLN	Oprocentowanie stałe

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia pożyczki lub jej transzy	Data spłaty	Kwota pożyczki lub jej transzy w tys.	Waluta pożyczki	Sposób naliczania odsetek
FORT Property Sp. z o.o.	11.12.2012	31.12.2013	10	PLN	Oprocentowanie stałe
FORT Property Sp. z o.o.	13.06.2012	31.12.2015	200	PLN	Oprocentowanie stałe
FORT Property Sp. z o.o.	17.05.2012	31.12.2015	350	PLN	Oprocentowanie stałe
FORT Property Sp. z o.o.	19.06.2012	31.12.2015	1	PLN	Oprocentowanie stałe
FORT Property Sp. z o.o.	27.06.2012	31.12.2015	240	PLN	Oprocentowanie stałe
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	28.12.2012	31.12.2013	5	PLN	Oprocentowanie stałe
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	22.11.2012	31.12.2013	22	PLN	Oprocentowanie stałe
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o. S.K.A.	28.12.2012	31.12.2013	5	PLN	Oprocentowanie stałe
P-Administracja Sp. z o.o.	03.10.2012	31.12.2013	50	PLN	Oprocentowanie stałe
P-Administracja Sp. z o.o.	27.07.2012	31.12.2013	20	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	28.12.2012	31.12.2013	5	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	05.01.2012	31.12.2013	50	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	28.12.2012	31.12.2013	5	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	02.11.2012	31.12.2013	17	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	03.09.2012	31.12.2013	50	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	09.11.2012	31.12.2013	324	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	17.05.2012	31.12.2013	600	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	23.05.2012	31.12.2013	851	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	23.07.2012	31.12.2013	150	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	27.06.2012	31.12.2013	70	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	27.07.2012	31.12.2013	20	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	30.03.2012	31.12.2013	200	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	31.10.2012	31.12.2013	115	PLN	Oprocentowanie stałe

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia pożyczki lub jej transzy	Data spłaty	Kwota pożyczki lub jej transzy w tys.	Waluta pożyczki	Sposób naliczania odsetek
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	13.02.2012	31.12.2013	100	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	15.03.2012	31.12.2013	500	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	18.07.2012	31.12.2013	1 535	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	19.04.2012	31.12.2013	1 010	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	22.11.2012	31.12.2013	300	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	23.08.2012	31.12.2013	700	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	25.01.2012	31.12.2013	250	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	27.06.2012	31.12.2013	1 000	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	29.03.2012	31.12.2013	150	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	31.01.2012	31.12.2013	600	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	31.05.2012	31.12.2013	250	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	02.02.2012	31.12.2013	100	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	03.04.2012	31.12.2013	250	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	11.05.2012	31.12.2013	100	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	13.01.2012	31.12.2013	300	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	15.03.2012	31.12.2013	400	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	18.01.2012	31.12.2013	50	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	23.10.2012	31.12.2013	3 500	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	27.06.2012	31.12.2013	150	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	31.05.2012	31.12.2013	100	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	05.06.2012	31.12.2014	17 220	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	05.07.2012	31.12.2014	300	PLN	Oprocentowanie stałe

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia pożyczki lub jej transzy	Data spłaty	Kwota pożyczki lub jej transzy w tys.	Waluta pożyczki	Sposób naliczania odsetek
o.o.					
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	13.09.2012	31.12.2014	20	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	19.06.2012	31.12.2014	84	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	25.09.2012	31.12.2014	450	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	27.06.2012	31.12.2014	10	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Morena Sp. z o.o.	29.02.2012	30.09.2013	932	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	05.01.2012	30.06.2014	190	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	30.04.2012	30.06.2014	217	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Osiedle Kameralna Sp. z o.o.	05.01.2012	31.12.2013	50	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Osiedle Kameralna Sp. z o.o.	18.10.2012	31.12.2013	100	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Osiedle Kameralna Sp. z o.o.	25.09.2012	31.12.2013	250	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	11.12.2012	31.12.2015	9 000	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	12.12.2012	31.12.2015	20 500	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	15.11.2012	31.12.2015	875	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	30.10.2012	31.12.2015	7 355	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. Sp. k.	02.01.2012	30.06.2012	50	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. Sp. k.	05.01.2012	30.06.2012	70	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. Sp. k.	09.02.2012	30.06.2012	100	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. Sp. k.	19.03.2012	30.06.2012	94	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. Sp. k.	26.01.2012	30.06.2012	100	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.	03.04.2012	31.12.2012	100	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.	05.01.2012	31.12.2012	15	PLN	Oprocentowanie stałe

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia pożyczki lub jej transzy	Data spłaty	Kwota pożyczki lub jej transzy w tys.	Waluta pożyczki	Sposób naliczania odsetek
ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.	12.07.2012	31.12.2012	510	PLN	Oprocentowanie stałe
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	02.10.2012	31.12.2013	7 100	PLN	Oprocentowanie stałe
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	09.08.2012	31.12.2013	500	PLN	Oprocentowanie stałe
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	10.02.2012	31.12.2013	500	PLN	Oprocentowanie stałe
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	11.05.2012	31.12.2013	2 200	PLN	Oprocentowanie stałe
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	11.09.2012	31.12.2013	50	PLN	Oprocentowanie stałe
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	17.05.2012	31.12.2013	2 200	PLN	Oprocentowanie stałe
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	20.03.2012	31.12.2013	600	PLN	Oprocentowanie stałe
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	27.06.2012	31.12.2013	100	PLN	Oprocentowanie stałe
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	30.03.2012	31.12.2013	500	PLN	Oprocentowanie stałe
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	30.08.2012	31.12.2013	250	PLN	Oprocentowanie stałe
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	30.10.2012	31.12.2013	200	PLN	Oprocentowanie stałe
<b>RAZEM</b>			<b>88 647</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>

*Źródło: Spółka*

## 4.6 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.

#### **4.7 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:

Jednostka powiązana	Bank finansujący	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia PLN tys.	Z dnia	Do dnia
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 Wzgórze" (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 Wzgórze" (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
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	5 400	09.02.2011	23.12.2018

Jednostka powiązana	Bank finansujący	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia PLN tys.	Z dnia	Do dnia
		Zarządzanie Sp. z o.o. od ING Lease (Polska) Sp. z o.o.			
<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 udzieliła następujących pozostałych poręczeń i gwarancji:

Poręczyciel	Kontrahent	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia PLN tys.	Z dnia	Do dnia
ROBYG S.A (wraz z ROBYG Construction Sp. z o.o.)	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 700	01.09.2012	30.06.2013
ROBYG S.A (wraz z 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 S.A	ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: ROBYG Development Sp. z o.o.)	Gwarancja odnośnie wykonania wszelkich zobowiązań pieniężnych ROBYG Construction sp. z o.o., wynikających z zawartej między ROBYG Construction sp. z o.o., a ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: ROBYG Development Sp. z o.o.)	1 070	17.12.2012	19.12.2012*
<b>Razem</b>			<b>4 570</b>		

*Źródło: Spółka*

#### **Poręczenia otrzymane**

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku Spółka nie otrzymała żadnych poręczeń ani gwarancji bankowych.

#### **4.8 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;

Proponowana przez Zarząd do wypłaty dywidenda za 2012 rok wynosi 0,08 PLN na jedną akcję zwykłą.

#### **4.9 Dywidendy, zaliczki na dywidendy oraz zaliczki na poczet udziału w zyskach otrzymane w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku.**

##### ***Dywidenda oraz zaliczka na dywidendę od jednostki zależnej ROBYG Construction Sp. z o.o.***

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku ROBYG S.A. rozpoznała 17 000 tys. PLN dywidendy oraz zaliczki na dywidendę zadeklarowanej przez swoją jednostkę zależną – ROBYG Construction Sp. z o.o.

##### ***Zaliczka na dywidendę od jednostki zależnej ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.***

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku ROBYG S.A. rozpoznała 1 000 tys. PLN zaliczki na dywidendę zadeklarowanej przez swoją jednostkę zależną – ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.

##### ***Zaliczka na dywidendę oraz zaliczki na poczet udziału w zyskach od jednostki zależnej ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Sp. k. (poprzednia nazwa ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.)***

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku ROBYG S.A. rozpoznała 15 470 tys. PLN zaliczki na dywidendę oraz zaliczki na poczet udziału w zyskach zadeklarowanej przez swoją jednostkę zależną – ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Sp. k. (poprzednia nazwa ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.)

##### ***Zaliczka na dywidendę od jednostki współzależnej ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o. o.***

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku ROBYG S.A. rozpoznała 9 550 tys. PLN dywidendy oraz zaliczki na dywidendę zadeklarowanej przez swoją jednostkę współzależną – ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o. o.

##### ***Zaliczki na poczet udziału w zyskach od jednostki zależnej ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednia nazwa: ROBYG Development Sp. z o.o.)***

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku ROBYG S.A. rozpoznała 16 968 tys. PLN zaliczki na poczet udziału w zyskach zadeklarowanej przez swoją jednostkę zależną – ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednia nazwa: ROBYG Development Sp. z o.o.)

#### **4.10 Pozostałe istotne wydarzenia w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku**

***Istotne transakcje zawarte pomiędzy akcjonariuszami Emitenta posiadającymi przynajmniej 5% głosów na***

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.

#### **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 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.

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 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.

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
Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu Emitenta	1 020 500 warrantów subskrypcyjne serii C

*Źródło: Spółka*

#### **Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Spółki**

Poza umowami związanymi z transakcjami opisanymi w miniejszym Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki ROBYG S.A., w okresie zakończonym 31 grudnia 2012 roku Spółka nie zawarła innych znaczących

umów dla działalności gospodarczej Grupy.

Za umowy znaczące dla swojej działalności Spółka uznaje te, których wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Spółki, bądź które z innych przyczyn mają kluczowe dla niej znaczenie.

***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., na dzień 31 grudnia 2012 roku spółka zależna od Spółki, zawarła ostateczną umowę nabycia gruntu położonego w Warszawie w dzielnicy Bemowo za cenę 14 000 tys. PLN. Na działce o wielkości ponad 23 000 m<sup>2</sup> 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., na dzień 31 grudnia 2012 roku spółka zależna od Spółki, zawarła ostateczną umowę nabycia gruntu położonego w Warszawie w dzielnicy Wilanów za cenę 29 900 tys. PLN. Na działce o wielkości ponad 40 000 m<sup>2</sup> 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 Spółka 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 Spółka 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 Spółka 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 Spółka 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.

***Pozostałe wydarzenia***

***Zobowiązania z tytułu emisji weksli inwestycyjnych***

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 oraz objętych przez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. Sp. k. (poprzednio: ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.), z czego nominal wykupionych weksli wynosił 4 320 tys. PLN, zaś odsetki 320 tys. PLN).

**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.

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

Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

**4.12 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej**

Wszystkie istotne sprawy sądowe toczące się przeciwko Spółce oraz 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.

**4.13 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.

**5. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA SPÓŁKI W 2012 ROKU**

**5.1 Sytuacja majątkowa**

**Aktywa**

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

AKTYWA	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku	Zmiana
	tys. PLN	tys. PLN	%
Aktywa ogółem	729 607	694 925	5,0%
Aktywa trwałe, w tym	399 456	548 837	(27,2%)
Pozostałe aktywa finansowe	398 701	548 463	(27,3%)
Aktywa obrotowe, w tym	330 151	146 088	126,0%
Pozostałe aktywa finansowe	265 565	78 453	238,5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49 538	62 767	(21,1%)

*Źródło: Sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.*

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka wykazywała całkowitą wartość aktywów trwałych w wysokości 399 456 tys. PLN. Najważniejszym składnikiem aktywów trwałych Spółki na wspomniany dzień były pozostałe aktywa finansowe o wartości 398 701 tys. PLN. Wartość aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2012 roku zmalała o 149 381 tys PLN tj. 27%. Spadek ten wynikał z faktu, iż część pozostałych aktywów finansowych stanowiących pożyczki udzielone spółkom z Grupy w celu finansowania ich działalności zostały przeniesione do aktywów obrotowych, w związku ze zbliżającymi się terminami spłat udzielonych pożyczek.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka wykazywała całkowitą wartość aktywów obrotowych w wysokości 330 151 tys. PLN. Najważniejszymi składnikami aktywów obrotowych Grupy były pozostałe aktywa finansowe, których wartość na koniec analizowanego okresu wyniosła 265 565 tys PLN, oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 49 538 tys. PLN. W stosunku do końca okresu porównywalnego 2011 roku, wartość całkowitych aktywów obrotowych Grupy wzrosła o 184 063 tys. tj. 126%. Wynikało to głównie ze zmiany w stanie pozostałych aktywów finansowych, będących efektem przeniesienia części udzielonych pożyczek z aktywów trwałych w związku ze zbliżającymi się terminami ich spłat.

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

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki 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>
	<b>tys. PLN</b>	<b>tys. PLN</b>	<b>%</b>
Kapitał podstawowy	25 794	25 739	0,2%
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	27 537	37 395	(26,4%)
<b>Kapitały własne łącznie</b>	<b>522 988</b>	<b>532 791</b>	<b>(1,8%)</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>206 619</b>	<b>162 134</b>	<b>27,4%</b>
Zobowiązania długoterminowe	94 130	142 087	(33,8%)
Zobowiązania krótkoterminowe	112 489	20 047	461,1%
<i>w tym: Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</i>	<i>2 107</i>	<i>9 834</i>	<i>(78,6%)</i>

*Źródło: Sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.*

Na dzień 31 grudnia 2012 roku, całkowita wartość zobowiązań krótkoterminowych Spółki wyniosła 112 489 tys. PLN i wzrosła w porównaniu z wartością tych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2011 roku o 92 442 PLN, tj. 461%. Wzrost ten wynikał głównie ze zmiany w pozycji „bieżąca część oprocentowanych pożyczek, obligacji i innych papierów dłużnych oraz pozostałych zobowiązań finansowych” która wzrosła o 99 865 tys. PLN, tj. o 998%, w wyniku przeniesienia części wyemitowanych obligacji z pozycji długoterminowych zobowiązań do krótkoterminowych, a także zaciągnięcia kredytu bankowego prezentowanego częściowo w zobowiązaniach krótkoterminowych. W dniu 15 stycznia 2013 roku Spółka podjęła uchwałę dotyczącą wcześniejszego wykupu Obligacji Serii A. W dniu 19 lutego 2013 roku Grupa zakończyła wykup Obligacji Serii A. Jednocześnie w styczniu 2013 r. dokonała dwóch emisji trzyletnich obligacji o łącznej wartości 50 milionów PLN. W konsekwencji na początku 2013 roku wskaźniki płynności uległy znaczącej poprawie

Na dzień 31 grudnia 2012 roku całkowita wartość zobowiązań długoterminowych Spółki wyniosła 94 130 tys. PLN i zmalała o 47 957 tys. PLN, tj. o 34% w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2011 roku. Spadek zobowiązań długoterminowych wynikał z przeniesienia części wyemitowanych obligacji z

zobowiązań długoterminowych na krótkoterminowe w związku ze zbliżającymi się terminami ich spłaty.

## 5.2 Wynik finansowy

Poniższa tabela przedstawia dane finansowe i operacyjne za wskazane okresy, zaczerpnięte ze sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku:

WYNIK FINANSOWY	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012 roku	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011 roku	Zmiana
	tys. PLN	tys. PLN	%
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	88 994	97 435	(8,7%)
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(59 269)	(65 304)	(9,2%)
<b>Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>29 725</b>	<b>32 131</b>	<b>(7,5%)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	8	*	n/d
Koszty sprzedaży	(392)	(248)	58,1%
Koszty ogólnego zarządu	(5 281)	(6 125)	(13,8%)
Pozostałe koszty	(36)	(397)	(90,9%)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>24 024</b>	<b>25 361</b>	<b>(5,3%)</b>
Przychody finansowe	3 506	3 978	(11,9%)
Koszty finansowe	(189)	(367)	(48,5%)
<b>Zysk brutto</b>	<b>27 341</b>	<b>28 972</b>	<b>(5,6%)</b>
Podatek dochodowy	(8 623)	(1 608)	436,3%
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>18 718</b>	<b>27 364</b>	<b>(31,6%)</b>

*Źródło: Sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.*

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku Spółka zmniejszyła przychody jak i koszty z podstawowej działalności operacyjnej o 9%, co przełożyło się na spadek zysku z działalności operacyjnej o 8%. Do osiągnięcia przez Spółkę niższych przychodów z podstawowej działalności operacyjnej niż w zeszłym roku przyczyniły się w głównej mierze: spadek przychodów z tytułu dywidend, zaliczek na dywidendy i zaliczek na udziały w zysku zadeklarowanych przez jednostki zależne i współzależne, które to przychody zmniejszyły się z 70 781 tys. PLN za 2011 rok do 59 988 tys. PLN za 2012 rok (spadek o 10 793 tys. PLN tj. o 15%) co zostało jedynie częściowo skąpęsowane przez wzrost o 9 742 tys. PLN (tj. o 65%) przychodów z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom z Grupy w celu finansowania realizowanych przez nie projektów deweloperskich. Dodatkowo, w 2011 roku Spółka zrealizowała przychód z nabycia wierzytelności (7 675 tys. PLN), który nie wystąpił w 2012 roku.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku Spółka poniosła koszt własny podstawowej działalności operacyjnej w wysokości 59 269 tys. PLN w porównaniu z 65 304 tys. PLN w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku, co oznaczało zmniejszenie o 6 035 tys. PLN, tj. 9%. Spadek ten wynikał głównie ze spadku odpisów aktualizujących wartość udziałów w jednostkach zależnych, które za 2012 rok wyniosły 37 370 tys. PLN w porównaniu do odpisów aktualizujących na poziomie 50 579 tys. PLN w 2011 roku, co zostało jedynie w części zrekompensowane wzrostem kosztów z tytułu odsetek od obligacji wyemitowanych do jednostek niepowiązanych w wysokości 15 569 tys. PLN w 2012 roku w porównaniu do 12 713 tys. PLN w 2011 roku.

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

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

### 5.4 Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki w 2012 roku, w związku z prowadzonymi projektami deweloperskimi, koncentrowało się głównie na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności, pozyskiwaniu źródeł finansowania zarówno dla realizowanych projektów jak również na nabycie gruntów pod nowe projekty deweloperskie. W ramach podjętych działań, Spółka nie tylko pozyskała nowe kredyty bankowe na realizację przyszłych projektów, bądź uruchomienie nowych etapów projektów już realizowanych przez swoje jednostki zależne, ale również pozyskała znaczące środki finansowe z emisji obligacji na okaziciela serii E i F z przeznaczeniem na nabycie nowego gruntu położonego w Warszawie w dzielnicy Wilanów.

Zarząd Spółki 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 Spółce płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego. W 2012 roku Spółka wygenerowała dodatni wynik finansowy na porównywalnym poziomie w stosunku do 2011 roku.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki oraz 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 Spółki scharakteryzowana została poniżej wybranymi wskaźnikami rentowności, płynności i zadłużenia.

#### Wskaźniki rentowności

W 2012 roku zmalały zarówno przychody ze sprzedaży, jaki i zysk netto w porównaniu do poziomów osiągniętych w roku 2011. Wskaźnik, marży zysku netto w 2012 roku obniżył, się w porównaniu z tymi z 2011 roku głównie w wyniku spadku wyniku netto spowodowanego znacznym wzrostem obciążeń podatkowych Spółki wynikających z przekształcenia spółek wchodzących w skład Grupy w spółki komandytowe, w których Spółka jest komandytariuszem.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	Za okres zakończony dnia	
	31 grudnia 2012 r.	31 grudnia 2011 r.
Rentowność zysku operacyjnego (EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	27,0%	26,0%
Rentowność netto (Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	21,0%	28,1%
Rentowność kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)	3,6%	5,1%

*Źródło: Spółka*

### **Wskaźniki płynności**

Wskaźniki płynnościowe prowadzonej przez Spółkę działalności w 2012 roku uległy obniżeniu w porównaniu do końca 2011 roku. Na taki stan rzeczy miały wpływ przede wszystkim przeniesienie części zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji z pozycji długoterminowych na krótkoterminowe w związku ze zbliżającymi się terminami ich wykupu. W dniu 15 stycznia 2013 roku Spółka podjęła uchwałę dotyczącą wcześniejszego wykupu Obligacji Serii A. W dniu 19 lutego 2013 roku Grupa zakończyła wykup Obligacji Serii A. Jednocześnie w styczniu 2013 r. dokonała dwóch emisji trzyletnich obligacji o łącznej wartości 50 milionów PLN. W konsekwencji na początku 2013 roku wskaźniki płynności uległy znaczącej poprawie.

<b>WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI</b>	<b>31 grudnia 2012 roku</b>	<b>31 grudnia 2011 roku</b>
Wskaźnik bieżący ( <i>current ratio</i> ): aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,9	7,3
Wskaźnik szybki ( <i>quick ratio</i> ): (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe (*)	2,9	7,3
Wskaźnik natychmiastowy ( <i>cash ratio</i> ): środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	0,4	3,1

*Źródło: Spółka*

(\*) Spółka nie posiadała zapasów na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku.

### **Wskaźniki zadłużenia**

Całkowite zadłużenie Spółki w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku zwiększyło się przy jednoczesnym spadku poziomu kapitałów własnych. Znalazło to odbicie w pogorszeniu wskaźników zadłużenia, które jednakże znajdują się na bezpiecznym poziomie. W 2012 roku Spółka zaciągnęła kredyt bankowy w celu finansowania projektu deweloperskiego jednej ze spółek z Grupy, co spowodowało znaczny wzrost zobowiązań Spółki. W wyniku podpisanego trójstronnego porozumienia pomiędzy bankiem finansującym ROBYG S.A. oraz spółką celową ROBYG Young City w lutym 2013 roku kredyt ten został przeniesiony do spółki celowej.

<b>WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA</b>	<b>31 grudnia 2012 r.</b>	<b>31 grudnia 2011 r.</b>
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem )	28,32%	23,3%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne )	37,62%	28,4%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne / kapitały własne )	28,15%	16,6%

*Źródło: Spółka*

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

Spółka posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie przez jej podmioty zależne projektów inwestycyjnych oraz do finansowania innej prowadzonej przez nią działalności. Spółka zamierza w dalszym ciągu finansować swoją działalność oraz działalność jej podmiotów zależnych przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji dłużnych papierów wartościowych. Celem działań Zarządu jest zapewnienie, aby struktura wymagalności pozyskiwanych kredytów bankowych oraz dłużnych papierów wartościowych była dostosowana przede wszystkim do okresu realizacji poszczególnych

projektów deweloperskich ze szczególnym uwzględnieniem sukcesywnie uzupełnianego banku ziemi pod przyszłe projekty deweloperskie realizowane przez spółki wchodzące w skład 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.

## 5. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI ORAZ 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 Warszawa Grupa uruchomiła kolejne etapy projektów *Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki* oraz *City Apartments*, zaś w Gdańsku Grupa 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
<i>Słoneczna Morena – etap VII</i>		Gdańsk	4Q 2012	1Q 2014

Źródło: Spółka

\*) Projekt komercyjno-biurowy,

\*\*) Ośmy 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 na 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. Co więcej ilość zakontraktowanych mieszkań w 2012 roku pozwala optymistycznie spoglądać na pozycję wyjściową dotyczącą przychodów ze sprzedaży na rok 2013.

Rok 2013 wydają 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 Spółki i 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” wypełniającym 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 Spółki i 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.

## **7. CZYNNIKI RYZYKA**

### **7.1 Najistotniejsze czynniki ryzyka specyficzne dla działalności Spółki i jej jednostek zależnych**

#### ***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 dla 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 Spółkę 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.

## **7.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym, w którym działa Spółka i jej jednostki zależne**

### ***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.

## **8. INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO DO DNIA ZATWIERDZENIA JEJ SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

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

W dniu 14 stycznia 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Spółka 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 Zarząd Spółki podjął 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 Spółka 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.

#### **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:

Bank kredytujący	Kredytobiorca	Rodzaj kredytu	Zaciągnięcia (tys. PLN)	Spłaty (tys. PLN)
Getin Noble Bank S.A.	ROBYG S.A.	kredyt inwestycyjny	-	24 000
<b>Razem</b>				<b>24 000</b>

*Źródło: Spółka*

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

W okresie od dnia 31 grudnia 2012 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie zaciągnęła ani nie spłaciła żadnych pożyczek od jednostek powiązanych.

W okresie od dnia 31 grudnia 2012 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania poniższe kwoty zostały przekazane przez Spółkę do podmiotów powiązanych w ramach wcześniej podpisanych lub nowo zawartych umów pożyczek pomiędzy Spółką a tymi podmiotami.

Pożyczkobiorca	Łączna kwota udzielonych pożyczek (w tys. PLN)
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	2 200
Buforowa Sp. z o.o.	25

<i>Pożyczkobiorca</i>	<i>Łączna kwota udzielonych pożyczek (w tys. PLN)</i>
Robyg Jabłoniowa Sp. z o.o.	7 500
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	9 500
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	2 800
ROBYG Osiedle Kameralna Sp. z o.o.	300
P-Administracja Sp. z o.o.	50
<b>RAZEM</b>	<b>22 375</b>

*Źródło: Spółka*

W okresie od dnia 31 grudnia 2012 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania poniższe kwoty zostały spłacone do Spółki przez podmioty powiązane w ramach wcześniej podpisanych lub nowo zawartych umów pożyczek pomiędzy Spółką a tymi podmiotami:

<i>Pożyczkobiorca</i>	<i>Łączna kwota spłaconej części kapitałowej od pożyczek (w tys. PLN)</i>	<i>Łączna kwota spłaconych odsetek od udzielonych pożyczek (w tysiącach złotych)</i>
ROBYG Park sp z o.o.	509	94
ROBYG Young City Sp. z o.o.	9 100	
Robyg Jabłoniowa Sp. z o.o.	2 000	
<b>RAZEM:</b>	<b>11 609</b>	<b>94</b>

*Źródło: Spółka*

#### ***Poręczenia otrzymane***

W okresie od dnia 31 grudnia 2012 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie otrzymała żadnych poręczeń ani gwarancji od innych podmiotów.

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

W dniu 7 lutego 2013 roku Spółka 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, w dniu 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, w dniu wspomnianym powyżej, w wyniku wykonania osobistych uprawnień tego akcjonariusza wynikających ze statutu Spółki, dwóch członków Rady Nadzorczej Spółki, tj. Pana Klausa Schmida 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 dla nowo powołanych członków Rady Nadzorczej wynagrodzenie w wysokości 5.000 zł brutto miesięcznie, przy czym dla Pana Oscara Kazanelsona w wysokości 8.000 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 surowsze 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.

## **9. 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 oraz dnia 31 grudnia 2011 roku.

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku:

Imię i nazwisko członka Zarządu	Wynagrodzenie wypłacone przez Spółkę	Wynagrodzenie wypłacone przez inne spółki z Grupy	Razem
<i>(tys. PLN)</i>			
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 wypłacone 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 służbowymi.

### 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 notce 19 do sprawozdania finansowego Spółki za rok 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 wypowiedzenia 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.

**10. 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.robbyg.com](http://www.robbyg.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 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.

**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. 1.12 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 zaproponować 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:

Akcionariusz	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, 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.á.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. 8 niniejszego 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 stornie 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. 8 niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności. 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 jakkolwiek członek Zarządu zostanie odwołany w trakcie trwania jego kadencji i na jego miejsce zostanie powołana inna osoba, mandat nowopowołanego członka Zarządu wygasa z dniem wygaśnięcia mandatów wszystkich członków Zarządu. Ta sama zasada ma zastosowanie w przypadku odwołania całego Zarządu w trakcie trwania kadencji i powołania nowych członków Zarządu, a także w przypadku zwiększenia liczby członków Zarządu w trakcie trwania kadencji. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za ostatni pełny rok pełnienia przez członków Zarządu ich funkcji. Dopuszczalne jest ponowne powołanie w skład Zarządu tych samych osób na kolejne kadencje.

Z ważnych powodów Prezes, Wiceprezes, członek lub wszyscy członkowie Zarządu, mogą zostać 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 wyrażeniem 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.

## **11. INFORMACJE DODATKOWE**

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

Spółka nie prowadziła i w związku z tym nie posiada ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

### ***Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych przez Spółkę***

Spółka nie nabywała własnych akcji.

### ***Oddziały posiadane przez Spółkę***

Spółka nie posiada oddziałów.

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

Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym zostały szczegółowo przedstawione w nocie 4.7 i 8 niniejszego sprawozdania oraz w sprawozdaniu finansowym Spółki 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 sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku (w notach 29 i 30 dodatkowych informacji i objaśnień do wspomnianego sprawozdania).

---

## 12. 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*