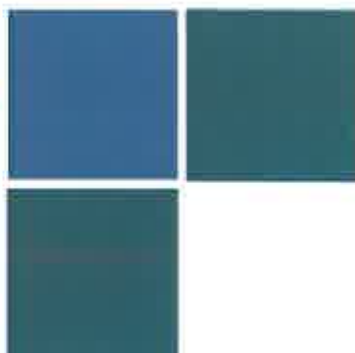




**GRUPA ROBYG S.A.**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2013 ROKU**



## 1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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

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

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

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

## 2. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Szczegółowe informacje na temat podmiotów wchodzących w skład Grupy (łącznie ze spółkami współkontrolowanymi) na dzień 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku przedstawia poniższa tabela:

<i>Nazwa spółki</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2012 roku</i>
ROBYG S.A.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (1)	100,00 %
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (2)	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morena Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	75,00 %	75,00 %
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	75,00 % (3)	75,00 %
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %

<i>Nazwa spółki</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2012 roku</i>
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (4)	100,00 %
M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednia nazwa: ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (5)	100,00 %
Królewski Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00% (6)	n/d
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (7)	100,00 %
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 lokali 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 lokali we własnym imieniu.	51,00 % (10)	51,00 %
ROBYG Young City Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (11)	51,00 %
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Organizowanie procesu sprzedaży lokali zbudowanych przez spółki Grupy.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność budowlana.	100,00 % (12)	100,00 %
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00%	100,00 %
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
P-Administracja Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 % (13)	100,00 %
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska, zarządzanie powierzchniami biurowymi oraz sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
Jagodno Estates Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Buforowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (14)	100,00 %

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2013 roku	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2012 roku
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (15)	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (16)	100,00 %
mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A.	Aleje Jerozolimskie 56C 00-803 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (17)	n/d
mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A.	Aleje Jerozolimskie 56C 00-803 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (18)	n/d
mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.	Aleje Jerozolimskie 56C 00-803 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 % (19)	n/d
ROBYG Property Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność dotycząca wynajmu powierzchni.	100,00 % (20)	n/d
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (21)	n/d
MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	n/d (22)	100,00 %

- (1) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,9% udziałów bezpośrednio oraz 0,1% pośrednio poprzez ROBYG Development 1 Sp. z o.o.;
- (2) udział pośredni poprzez ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.;
- (3) udział pośredni poprzez ROBYG City Apartments Sp. z o.o.;
- (4) ROBYG S.A. posiada w spółce ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. 99,5% udziałów bezpośrednio oraz 0,5% pośrednio poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.;
- (5) udział pośredni poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.; w drugim kwartale 2013 roku spółka ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. została przekształcona ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową i w wyniku tego zmieniła nazwę na M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.;
- (6) spółka założona przez Grupę w trzecim kwartale 2013 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN, jednostka współkontrolowana przez Grupę i NCRE Investments Ltd, ROBYG S.A. posiada w tej spółce 51,00% udziałów pośrednio poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.;
- (7) udział pośredni poprzez ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.;
- (8) jednostka współkontrolowana przez Grupę i Wildetio Limited;
- (9) jednostka współkontrolowana przez Grupę i Wildetio Limited; udział pośredni poprzez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.;
- (10) jednostka współkontrolowana przez Grupę i NCRE Investments Ltd.;
- (11) jednostka współkontrolowana przez Grupę NCRE Investments Ltd.; udział pośredni poprzez FORT Property Sp. z o.o.;
- (12) ROBYG S.A. posiada w spółce ROBYG Construction Sp. z o.o. 99,9% udziałów bezpośrednio oraz 0,1% pośrednio poprzez ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.;
- (13) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 17% udziałów bezpośrednio oraz 83% pośrednio poprzez ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.;
- (14) udział pośredni poprzez Jagodno Estates Sp. z o.o.;
- (15) w II kwartale 2013 roku Grupa sprzedała 49% udziałów w tej spółce i utworzyła wspólne przedsięwzięcie ze współnikiem - NCRE Investments Ltd. Szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 18 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2013 rok;
- (16) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,50% udziałów bezpośrednio oraz 0,50% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.;
- (17) spółka kupiona przez Grupę w czwartym kwartale 2013 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN, ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o., Szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 18 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2013 rok;
- (18) spółka kupiona przez Grupę w czwartym kwartale 2013 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN, ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o., Szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 18 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2013 rok;
- (19) spółka kupiona przez Grupę w czwartym kwartale 2013 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN, ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o., Szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 18 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2013 rok;
- (20) spółka ta została utworzona przez Grupę w II kwartale 2013 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN;
- (21) spółka ta została utworzona przez Grupę w III kwartale 2013 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN; jednostka ta znajduje się pod wspólną kontrolą Grupy i NCRE Investments Ltd.;
- (22) w dniu 1 października 2012 roku Grupa rozpoczęła postępowanie likwidacyjne w stosunku do tego podmiotu, postępowanie zakończono w grudniu 2013 roku.



Na dzień 31 grudnia 2013 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku) udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w spółkach zależnych odpowiada jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., ROBYG Park Sp. z o.o., ROBYG Morena Sp. z o.o., ROBYG City Apartments Sp. z o.o., ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., Jagodno Estates Sp. z o.o., Buforowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Development 2 Sp. z o.o., M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o., ROBYG Kameralna Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., ROBYG Young City Sp. z o.o., ROBYG Wola Investment Sp. z o.o., Królewski Park Sp. z o.o. są wszystkie spółkami celowymi („SPV”), zawiązanymi lub zakupionymi w celu realizacji projektów deweloperskich w Polsce. Każda spółka celowa została utworzona na potrzeby realizacji odrębnego projektu deweloperskiego.

Wilanów Office Center Sp. z o.o. to spółka celowa, która realizuje projekt deweloperski, w ramach którego oferowane będą lokale biurowe, komercyjne oraz mieszkalne.

MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji była spółką holdingową, która posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Park Sp. z o.o. W dniu 1 października 2012 roku Zgromadzenie Wspólników spółki MZM Properties Sp. z o.o. podjęło uchwałę dotyczącą rozwiązania spółki MZM Properties Sp. z o.o. ze względu na osiągnięcie przez spółkę wszystkich celów handlowych, dla których została utworzona, oraz ze względu na fakt, że nie wykonuje już swojej działalności. Likwidację zakończono w grudniu 2013 roku.

ROBYG Construction Poland Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o., ROBYG Development 1 Sp. z o.o., OVERKAM 7 QUBE Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.; FORT Property Sp. z o.o., OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o., ROBYG Business Park Sp. z o.o. są spółkami holdingowymi. mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A., mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A i mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A zostały nabyte, aby zostać spółkami holdingowymi.

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

ROBYG Construction Sp. z o.o. jest spółką świadczącą usługi budowlane na rzecz spółek celowych tworzących Grupę ROBYG S.A.

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

P-Administracja Sp. z o.o. została utworzona w celu zarządzania i administrowania nieruchomościami wybudowanymi przez spółki Grupy.

ROBYG Property Sp. z o.o. została utworzona w celu świadczenia usług w zakresie wynajmowania nieruchomości.

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

### **3. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd z działalności Grupy kapitałowej ROBYG S.A. nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

---

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

##### **4.1 Produkty**

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

###### ***Apartamenty***

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

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

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

###### ***Mieszkania popularne***

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

###### ***Lokale usługowe w ramach inwestycji mieszkaniowych***

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

###### ***Domy jednorodzinne***

Grupa oferuje domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej

###### ***Lokale komercyjne i biurowe***

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

##### **4.2 Projekty deweloperskie Grupy**

###### ***Ukończone etapy projektów deweloperskich w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku***

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich ukończonych w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 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
Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap VII *)	175	10 339	175	148	27
Osiedle Zdrowa - etap III **)	194****)	11 469	188	187	1
City Apartments - etap III	217	13 960	216	216	0
Lawendowe Wzgórza – etap V	81	4 326	81	76	5
Lawendowe Wzgórza – etap VII	82	4 292	81	76	5
Lawendowe Wzgórza – etap VIII ***)	15	1 489	12	12	0
Stonieczna Morena – etap IV	72	4 028	71	71	0
Stonieczna Morena – etap V	12	1 287	10	7	3
Stonieczna Morena – etap VI	118	6 819	111	97	14
Stonieczna Morena – etap VII	95	5 743	72	21	51
Albatross Towers - etap I	154	9 916	144	141	3
<b>RAZEM</b>	<b>1 215</b>	<b>73 668</b>	<b>1 161</b>	<b>1052</b>	<b>109</b>

*Źródło: Spółka*

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

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

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

*\*\*\*\*) Liczba zawiera trzy lokale komercyjne, które Grupa wynajęła podmiotowi zewnętrznemu.*

Dodatkowo w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku Grupa ukończyła realizację pierwszego etapu projektu biurowo-handlowo-usługowego ROBYG Business Center o powierzchni użytkowej około 10 500 mkw.

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

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 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
---------------------------------	------------------------------	---	---------------------------------	------------------	---------------------------

<i>City Apartments - etap VI *)</i>	108	7 513	61	4Q 2013	2Q 2015
<i>Osiedle Kameralne - etap II</i>	108	5 609	99	1Q 2013	2Q 2014
<i>Young City - etap II</i>	163	8 080	148	1Q 2013	2Q 2014
<i>Osiedle Królewskie - etap I</i>	117	7 005	104	2Q 2013	4Q 2014
<i>Osiedle Królewskie - etap II</i>	136	7 391	120	4Q 2013	2Q 2015
<i>Lawendowe Wzgórza - etap X</i>	121	5 587	48	3Q 2013	4Q 2014
<i>Słoneczna Morena - etap VIII</i>	138	6 951	46	4Q 2013	4Q 2014
<i>Albatross Towers - etap II</i>	174	8 260	131	2Q 2013	1Q 2015
<b>RAZEM</b>	<b>1 065</b>	<b>56 396</b>	<b>757</b>	-	-

Źródło: Spółka

\*) Piąty etap w kolejności budowy w ramach projektu *City Apartments*.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku, Grupa kontynuowała również realizację następujących etapów, rozpoczętych w 2012 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>Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap V *)</i>	127	6 645	126	4Q 2012	1Q 2014
<i>City Apartments - etap IV</i>	232	17 429	215	3Q 2012	1Q 2014
<i>Young City - etap I</i>	148	7 934	142	3Q 2012	1Q 2014
<i>Lawendowe Wzgórza - etap IX</i>	112	5 193	95	4Q 2012	1Q 2014
<b>RAZEM</b>	<b>619</b>	<b>37 201</b>	<b>578</b>	-	-

Źródło: Spółka

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

#### **Etapy projektów deweloperskich planowane do rozpoczęcia w 2014 roku**

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich, których budowę Grupa planuje rozpocząć w 2014 roku i w 2013 roku rozpoczęła przedsięwzięcie:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Planowana data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>City Apartments - etap V *)</i>	173	10 237	22	2Q 2014	4Q 2015
<i>Young City - etap III</i>	154	6 917	67	1Q 2014	2Q 2015
<i>Young City - etap IV</i>	138	6 548	14	1Q 2014	2Q 2015
<i>Osiedle Królewskie - etap III</i>	101	5 752	59	1Q 2014	3Q 2015



<i>Osiedle Królewskie - etap IV</i>	77	4 241	52	1Q 2014	3Q 2015
<i>Albatross Towers - etap III</i>	177	7 748	31	1Q 2014	3Q 2015
<b>RAZEM</b>	<b>820</b>	<b>41 443</b>	<b>245</b>		-

Źródło: Spółka

\*) Szósty etap w kolejności budowy w ramach projektu City Apartments.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich, których budowę Grupa planuje rozpocząć w 2014 roku, na których do dnia 31 grudnia 2013 nie rozpoczęto przedsprzedaży:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Planowana data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>Osiedle Kameralne – etap III</i>	76	4 120	3Q 2014	4Q 2015
<i>Osiedle Kameralne II – etap I</i>	162	8 097	2Q 2014	3Q 2015
<i>Young City - etap V</i>	125	6 008	3Q 2014	4Q 2015
<i>Osiedle Królewskie - etap V</i>	95	6 173	3Q 2014	1Q 2016
<i>Osiedle Królewskie - etap VI</i>	134	7 475	4Q 2014	2Q 2016
<i>Wola City- etap I</i>	322	16 985	2Q 2014	1Q 2016
<i>Lawendowe Wzgórze – etap XI</i>	137	6 067	2Q 2014	3Q 2015
<i>Słoneczna Morena – etap IX</i>	122	6 167	2Q 2014	3Q 2015
<i>Słoneczna Morena – etap X *)</i>	20	1 790	1Q 2014	2Q 2015
<i>Słoneczna Morena – etap XI</i>	211	10 290	4Q 2014	1Q 2016
<i>Słoneczna Morena – etap XII</i>	12	2 016	2Q 2014	3Q 2015
<i>Albatross Towers - etap IV</i>	177	7 781	3Q 2014	1Q 2016
<b>RAZEM</b>	<b>1 593</b>	<b>82 969</b>	-	-

Źródło: Spółka

\*) Projekt komercyjno-biurowy.

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa realizuje projekty deweloperskie na rynku nieruchomości w Warszawie i w Gdańsku. Dla swoich projektów Grupa pozyskuje tereny w atrakcyjnych ze względu na wielkość i osiąganą marżę aglomeracjach miejskich. Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku Grupa uzyskała przychody ze sprzedaży w wysokości 485 915 tys. PLN, zaś za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku Grupa uzyskała przychody ze sprzedaży w wysokości 402 891 tys. PLN. Powyższe przychody zostały zrealizowane z tytułu sprzedaży mieszkań popularnych, o podwyższonym standardzie, apartamentów, domów jednorodzinnych oraz lokali usługowych. Dotyczyły one rynku warszawskiego oraz gdańskiego.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat liczby lokali, z których Grupa uznała przychody w latach zakończonych 31 grudnia 2013 oraz 2012 roku w podziale na rodzaje produktów(\*):

Liczba uznanych lokali w podziale na rodzaje	Za rok zakończony 31 grudnia 2013 r.	Za rok zakończony 31 grudnia 2012 r.	Zmiana (%)
Apartamenty i mieszkania o podwyższonym standardzie	757	855	-11%
Mieszkania popularne	388	121	221%
Domy jednorodzinne	2	2	0%
Lokale usługowe	34	8	325%
<b>Razem</b>	<b>1 181</b>	<b>986</b>	<b>20%</b>

*Źródło: Spółka*

(\*) W swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku Grupa zaprezentowała analizę segmentową wyodrębniając podstawowe segmenty operacyjne w oparciu o spółki celowe tworzące Grupę, gdyż właśnie przede wszystkim w takim układzie Grupa analizuje swoje wyniki. Niniejszy podział na rodzaje produktów jest jedynie analizą dodatkową, podrzędną wobec analizy segmentowej zaprezentowanej w sprawozdaniu finansowym.

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

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

W przypadku usług budowlanych wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. Grupa korzysta z wielu działających na rynku warszawskim oraz gdańskim firm budowlanych i usługowych, przy czym nie istniało uzależnienie od jednego bądź jakiegokolwiek grupy usługodawców. Największymi kontrahentami Grupy w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku, z uwagi na wartość zakupionych w tym okresie usług netto, byli:

Nazwa dostawcy	Wartość zakupionych usług w 2013 roku w tys. PLN
Marex Budownictwo sp. z o.o.	24 023
Proconst Andrzej Brymas	17 927
Fabet - Konstrukcje sp. z o.o.	16 498
Bauhaus Sp. z o.o.	10 741
Usługi Transportowo-Budowlane Adam Ziomańczuk	6 448
Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe „TELKA” Sp. z o.o.	6 398
Phu Apin Andrzej Pieńkosz	5 256
Technobud Sp. z o.o.	4 984
<b>Razem</b>	<b>92 275</b>

*Źródło: Spółka*

Wykazane powyżej kwoty stanowią ponad 50% wydatków Grupy na usługi budowlane w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku.

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

---

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

### **5.1 Zawarte umowy kredytowe oraz istotne zmiany w umowach kredytowych zawartych przez spółki Grupy dokonane w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku.**

#### **ROBYG S.A.**

W dniu 23 stycznia 2013 roku Spółka podpisała 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 Spółki, w szczególności finansowania działalności deweloperskiej podmiotu zależnego Spółki – ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. Kredyt został udzielony do dnia 22 stycznia 2014 roku. Oprocentowanie zostało ustalone w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. Istotne zabezpieczenia ustanowione w związku z wyżej wymienioną umową były następujące:

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

W dniu 26 kwietnia 2013 roku Spółka podpisała aneks do powyższej umowy kredytu bankowego z Bankiem Millennium S.A. umożliwiający przedłużenie terminu spłaty uzyskanego kredytu bankowego do dnia 25 kwietnia 2014 roku. Kwota dostępnego kredytu odnawialnego uległa zmianie z 14 950 tys. PLN na 10 000 tys. PLN. Na mocy powyższego aneksu hipoteka kaucyjna na działkach należących do spółki ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. została zniesiona.

W dniu 18 lutego 2013 roku ROBYG S.A. spłaciła kredyt na rzecz Getin Noble Bank S.A. w wysokości 24 000 tys. PLN.

#### **ROBYG Young City Sp. z o.o.**

W dniu 18 lutego 2013 roku Getin Noble Bank S.A. uruchomił transzę kredytu inwestycyjnego udzielonego spółce ROBYG Young City Sp. z o.o. w wysokości 24 000 tys. PLN. Transzę tę uruchomiono w związku z podpisaną w dniu 21 grudnia 2012 roku umową kredytu bankowego udzielonego na okres do 20 grudnia 2016 roku. Stopa oprocentowania kredytu oparta jest o zmienną stopę oprocentowania WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. Istotne zabezpieczenia udzielone w związku z powyższą umową obejmują:

- hipotekę do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 36 000 tys. PLN ustanowioną na nieruchomościach należących do spółki ROBYG Young City Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Young City Sp. z o.o. posiadanych przez FORT Property Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 36 000 tys. PLN,
- poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 24 000 tys. PLN.

W dniu 25 kwietnia 2013 roku ROBYG Young City Sp. z o.o. zawarła kolejną umowę kredytu z Getin Noble Bank S.A. Kwota kredytu wynosi 26 000 tys. PLN, z przeznaczeniem na realizację drugiego etapu inwestycji prowadzonej przez spółkę. Kredytu udzielono na okres do dnia 20 czerwca 2015 r. Stopa oprocentowania kredytu oparta jest o zmienną stopę oprocentowania WIBOR 3M powiększoną o marżę banku. Istotne zabezpieczenia udzielone w związku z powyższymi umowami obejmują:

- hipotekę do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 39 000 tys. PLN ustanowioną na nieruchomościach należących do spółki ROBYG Young City Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Young City Sp. z o.o. posiadanych przez FORT Property Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 39 000 tys. PLN,

- poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 26 000 tys. PLN do chwili osiągnięcia przedsprzedaży na poziomie 20% w II etapie projektu prowadzonego przez spółkę ROBYG Young City Sp. z o.o. W III kw. 2013 roku warunek ten został spełniony i z uwagi na to poręczenie zostało uchylone.

W sierpniu 2013 roku spółka ROBYG Young City Sp. z o.o. rozwiązała umowę kredytu rewolwingowego podpisaną w dniu 21 grudnia 2012 roku na kwotę 10 400 tys. PLN. Nie miało miejsce ciągnięcie tego kredytu.

W dniu 8 listopada 2013 roku, spółka ROBYG Young City Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej z bankiem Getin Noble Bank S.A. z dnia 24 kwietnia 2013 roku na mocy którego kwota udzielonego kredytu została zmieniona z 26 000 tys. PLN do 11 000 tys. PLN. Pozostałe warunki umowy pozostały bez zmian.

W dniu 6 grudnia 2013 roku, spółka ROBYG Young City Sp. z o.o. podpisała kolejną umowę kredytową z bankiem Getin Noble Bank S.A. Kredyt został udzielony w wysokości 31 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie działalności deweloperskiej spółki oraz na spłatę pozostałej części kredytu zaciągniętego w lutym w wysokości 21 000 PLN. Kredytu udzielono na okres do 20 grudnia 2016 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 do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 46 500 tys. PLN ustanowiona na gruntach należących do ROBYG Young City Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Young City Sp. z o.o.
- poręczenie udzielone przez Spółkę do wysokości 31 000 tys. PLN..

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

W dniu 11 marca 2013 roku ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej z bankiem Nordea Bank Polska S.A. Na mocy aneksu kwota udzielonego kredytu inwestycyjnego została podniesiona do 15 920 tys. PLN. Aneks zmienił również datę spłaty kredytu na 31 grudnia 2015 roku. Z uwagi na podwyższenie kwoty kredytu inwestycyjnego, kwotę poręczenia udzielonego przez Spółkę zmieniono na 15 920 tys. PLN. Ponadto, podwyższona została wartość hipoteki oraz zastawów do 46 500 tys. PLN.

#### **ROBYG Morena Sp. z o.o.**

W dniu 26 listopada 2013 roku, spółka ROBYG Morena Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej z Bankiem Zachodnim WBK S.A. Data spłaty kredytu inwestycyjnego została zmieniona na 30 czerwca 2014 roku. Istotne zmiany dotyczące zabezpieczeń to:

- ustanowienie kaucji gwarancyjnej w kwocie 4 000 tys. PLN
- zwolnieniem hipoteki na nieruchomości stanowiącej własność spółki ROBYG Morena Sp. z o.o.,
- rozwiązanie umowy gwarancji korporacyjnej udzielonej przez Spółkę do kwoty 15 000 tys. PLN,
- rozwiązanie umowy wsparcia dotyczącej udzielenia przez Spółkę pożyczki na rzecz spółki ROBYG Morena Sp. z o.o. do wysokości 3 000 tys. PLN.

#### **ROBYG Development 2 Sp. z o.o.**

W dniu 4 kwietnia 2013 roku spółka ROBYG Development 2 Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytu z Bankiem Millennium S.A. przewidujący przedłużenie terminu spłaty kredytu rewolwingowego otrzymanego z tego banku przez tę spółkę celową. Ostateczny termin spłaty tego kredytu przedłużono do dnia 31 grudnia 2015 roku. Kwota dostępnego kredytu odnawialnego uległa zmianie z 24 000 tys. PLN na 22 000 tys. PLN. Istotne zmiany dotyczące zabezpieczeń obejmują obniżenie kwoty gwarancji korporacyjnej do 22 000 tys. PLN oraz obniżenie maksymalnej kwoty zabezpieczonej hipoteką do 44 000 tys. PLN. Na mocy aneksu zostały również uwolnione środki pieniężne zgromadzone na rachunku wpłat klientów dotyczącym VII etapu inwestycji realizowanej przez ROBYG Development 2 Sp. z o.o.

**ROBYG Construction Sp. z o.o.**

W dniu 24 maja 2013 roku spółka ROBYG Construction Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytu z mBank S.A. Ostateczny termin spłaty powyższej pożyczki przedłużono do dnia 30 maja 2014 roku.

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

W dniu 28 czerwca 2013 roku spółka ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. podpisała umowy kredytu inwestycyjnego i rewolwingowego z mBank S.A. Kwota kredytu inwestycyjnego wynosi 15 000 tys. PLN, a kwota kredytu odnawialnego wynosi 15 000 tys. PLN. Kredytów udzielono na okres do dnia 31 maja 2018 roku. Kredyty są oprocentowane według stopy oprocentowania opartej na zmiennej stopie procentowej WIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Główne zabezpieczenia ustanowione w związku z powyższymi umowami obejmują:

- hipotekę do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 45 000 tys. PLN ustanowioną na nieruchomościach gruntowych należących do spółki ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na 51% udziałów w spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. należących do Grupy oraz na 49% udziałów w spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. należących do NCRE Investments Limited,
- poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 18 000 tys. PLN,
- zobowiązanie umowne Spółki do udzielenia spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów projektu prowadzonego przez spółkę ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.

**ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.**

W dniu 30 września 2013 roku spółka ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytu z bankiem Nordea Bank Polska S.A. przewidujący przedłużenie terminu spłaty kredytu inwestycyjnego otrzymanego z tego banku przez tę spółkę celową. Ostateczny termin spłaty tego kredytu przedłużono do dnia 31 marca 2017 roku. Ponadto kwota dostępnego kredytu rewolwingowego uległa zmianie z 5 000 tys. PLN na 13 000 tys. PLN. Istotne zmiany dotyczące zabezpieczeń obejmują zmianę kwoty gwarancji korporacyjnej na maksymalną kwotę 35 662 tys. PLN dla kredytu inwestycyjnego oraz na maksymalną kwotę 13 000 tys. PLN dla kredytu odnawialnego (kwoty gwarancji będą odzwierciedlać saldo kredytu na dany dzień).

**ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.**

W czerwcu 2013 roku spółka ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. otrzymała decyzję Komitetu Kredytowego Nordea Bank Polska S.A. zezwalającą na przedłużenie terminu spłaty kredytu inwestycyjnego uzyskanego przez tę spółkę celową od tego banku. Ostateczny termin spłaty powyższego kredytu przedłużono do dnia 30 września 2015 roku. W oparciu o warunki wynikające z powyższej decyzji Komitetu Kredytowego, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku kwotę 11 000 tys. PLN wykazano w ramach długoterminowych zobowiązań oprocentowanych. Aneks do umowy kredytowej z bankiem Nordea Bank Polska S.A. został podpisany po dniu bilansowym, co zostało opisane w Nocie 36 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku.

**ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.**

W dniu 24 października 2013 roku spółka ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu rewolwingowego z Bankiem Millennium S.A. Kredytu w wysokości 20 000 tys. PLN udzielono na okres do 31 grudnia 2015 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 do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 40 000 tys. PLN ustanowiona na gruntach ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. będącej własnością Grupy do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 30 000 tys. PLN,
- gwarancja korporacyjna udzielona przez Spółkę do wysokości 20 000 tys. PLN.

## 5.2 Zaciągnięcia i spłaty kredytów bankowych w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku:

Poniższa tabela przedstawia zaciągnięte i spłacone w 2013 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
Millennium Bank S.A.	ROBYG S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	45 074	45 074
mBank S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy	35 303	34 878
Bank Millennium S.A.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	20 849	28 628
Bank Millennium S.A.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	kredyt inwestycyjny	15 579	36 664
Bank Zachodni WBK S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy	-	8 545
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	49 424	83 282
Getin Noble Bank S.A.	ROBYG Young City Sp. z o.o. (1)	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	22 664	6 853
Bank Zachodni WBK S.A.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	kredyt inwestycyjny	-	1 400
mBank S.A.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. (2)	kredyt inwestycyjny	10 213	2 563
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. (3)	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	9 512	6 306
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	11 207	18 364
<b>Razem</b>			<b>219 825</b>	<b>296 557</b>

*Źródło: Spółka*

(1) Zaciągnięcia i spłaty kredytu udzielonego spółce ROBYG Young City Sp. z o.o. zostały pokazane w wysokości 51% zgodnie z proporcjonalną konsolidacją tej Spółki w ramach Grupy.

(2) Zaciągnięcia i spłaty kredytu udzielonego spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. zostały pokazane w wysokości 51% zgodnie z proporcjonalną konsolidacją tej Spółki w ramach Grupy.

(3) Zaciągnięcia i spłaty kredytu udzielonego spółce ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. zostały pokazane w wysokości 50% zgodnie z proporcjonalną konsolidacją tej Spółki w ramach Grupy.

Pozostałe informacje dotyczące rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności kredytów zostały podane w nocie 25 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

## 5.3 Emisja i wykup obligacji

### Obligacje Serii A

W dniu 15 stycznia 2013 roku Grupa podjęła uchwałę dotyczącą wcześniejszego wykupu Obligacji Serii A, który to wykup został dokonany w lutym 2013 roku. Wartość nominalna wykupionych obligacji wyniosła 60 000 tys. PLN.

### **Obligacje Serii B i C**

W dniu 20 czerwca 2013 roku Grupa podjęła uchwałę dotyczącą wcześniejszego wykupu Obligacji Serii B i C, który został dokonany w lipcu 2013 roku. Łączna wartość nominalna wykupionych obligacji wyniosła 42 751 tys. PLN. Obligacje Serii B i C zostały umorzone 18 listopada 2013.

### **Obligacje Serii D**

W dniu 9 października 2013 roku. Grupa przyjęła uchwałę dotyczącą przedterminowego wykupu części obligacji serii D. Dzień częściowego wykupu ustalono na 18 stycznia 2014 roku. Wartość nominalna obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi wynosi 20 000 tys. PLN. Wykup tych obligacji jest związany z zamiarem uwolnienia spod hipoteki stanowiącej zabezpieczenie tych obligacji wyodrębnionej części gruntu będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego przysługującego Wilanów Office Center Sp. z o.o., spółce zależnej Spółki, na której wykonano pierwszy etap inwestycji biurowo-komercyjnej ROBYG Business Center.

W dniu 18 grudnia 2013 roku, Grupa przyjęła uchwałę dotyczącą przedterminowego wykupu pozostałej części obligacji serii D o wartości nominalnej 20 000 tys. PLN. Dzień tego częściowego wykupu także ustalono na 18 stycznia 2014 roku.

Wykup został dokonany w dniu 18 stycznia 2014 roku w wartości nominalnej 40 000 tys. PLN.

### **Obligacje Serii G i H**

W styczniu 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Grupa wyemitowała niezabezpieczone obligacje serii H o łącznej wartości 10 000 tys. PLN. Ponadto w styczniu 2013 roku, w ramach oferty publicznej, Grupa wyemitowała obligacje serii G o łącznej wartości 40 000 tys. PLN. Te dwie serie obligacji zostały wyemitowane z 36 miesięcznym okresem wykupu, z możliwością wcześniejszego wykupu obligacji przez Spółkę. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 6-miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji serii H przypadł 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. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Grupę, opisane w rozdziale „Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji”.

Obligacje obu powyższych serii zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst.

W dniu 2 października 2013 roku. Grupa przyjęła uchwałę dotyczącą przedterminowego wykupu części obligacji serii G. Dzień częściowego wykupu ustalono na 15 stycznia 2014 roku. Wartość nominalna obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi wynosi 8 000 tys. PLN. Wykup tych obligacji jest związany z zamiarem uwolnienia spod hipoteki części gruntu (około 1,2 ha) do którego prawo wieczystego użytkowania posiada ROBYG Morena Sp. z o.o., spółka zależna Spółki, w celu budowy kolejnych etapów inwestycji Słoneczna Morena.

### **Obligacje Serii I**

W czerwcu 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Grupa wyemitowała obligacje serii I o łącznej wartości nominalnej 40 000 tys. PLN. Ostateczny okres wykupu obligacji określono na 23 czerwca 2016 roku bez możliwości wcześniejszego wykupu obligacji przez Spółkę. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 6-miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji rozpoczął się od dnia wyemitowania obligacji i skończył się w dniu 23 grudnia 2013 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co sześć miesięcy od tej

daty. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Grupę, opisane w rozdziale „Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji”.

Obligacje te zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst.

W dniu 27 czerwca 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Grupa wyemitowała i przydzieliła obligacje serii I2 o łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. PLN. Ostateczną datę wykupu obligacji określono na 23 czerwca 2016 roku bez możliwości wcześniejszego wykupu obligacji przez Spółkę. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 6 miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji rozpoczyna się od dnia wyemitowania obligacji i skończył się w dniu 23 grudnia 2013 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co sześć miesięcy od tej daty. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Grupę, opisane w rozdziale „Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji”.

Obligacje te zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst.

W dniu 30 grudnia 2013 roku, obligacje serii I oraz I2 zostały asymilowane. W tym dniu, prawa wynikające z obu serii stały się tożsame.

#### **Obligacje Serii J**

W grudniu 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Grupa wyemitowała obligacje serii J o łącznej wartości nominalnej 35 000 tys. PLN. Ostateczny okres wykupu obligacji określono na 20 grudnia 2016 roku z możliwością wcześniejszego wykupu obligacji przez Spółkę. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 6-miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji rozpoczyna się od dnia wyemitowania obligacji i kończy w dniu 20 czerwca 2014 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co sześć miesięcy od tej daty. Jest zamiar ustanowienia zabezpieczenia w formie hipoteki na działce posiadanej przez spółkę Królewski Park Sp. z o.o. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Grupę, opisane w rozdziale „Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji”.

Szczegóły dotyczące obligacji wyemitowanych oraz wykupionych przez Grupę po dniu bilansowym, zostały opisane w Nocie 36 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku.

#### **Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji**

Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Grupę. Warunki te odnoszą się między innymi do utrzymania określonych wskaźników finansowych, w tym zobowiązanie do utrzymywania wskaźnika zadłużenia Grupy obliczanego jako stosunek skonsolidowanego zadłużenia netto (zdefiniowanego jako łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy pomniejszona o wykazane w sprawozdaniu zobowiązania spółek celowych wobec ich udziałowców, komplementariuszy, komandytariuszy, akcjonariuszy i podmiotów z nimi powiązanych nienależących do Grupy, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do wysokości skonsolidowanego kapitału własnego na poziomie nie wyższym niż 1,3 oraz obowiązek ROBYG S.A. oraz podmiotów z Grupy do ograniczenia spłat pożyczek dla swoich znaczących akcjonariuszy lub ich podmiotów powiązanych nie będących podmiotami z Grupy do 35 000 tys. PLN w roku 2014 dla obligacji serii G i H oraz do 35 000 tys. PLN w latach 2014, 2015 i 2016 dla obligacji serii I oraz J.

#### 5.4 Informacje o otrzymanych i spłaconych pożyczkach od jednostek powiązanych oraz niepowiązanych w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku

Poniższa tabela przedstawia listę pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013 roku:

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data uruchomienia pożyczki lub transzy	Termin spłaty	Kwota pożyczki lub transzy w tysiącach	Waluta	Sposób naliczania odsetek
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	2013-03-13	2015-12-31	7 000 <sup>32</sup>	PLN	Stała stopa procentowa
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	2013-05-14	2015-12-31	612*	PLN	Stała stopa procentowa
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	2013-06-13	2015-12-31	660*	PLN	Stała stopa procentowa
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	2013-06-17	2015-12-31	768*	PLN	Stała stopa procentowa
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	2013-09-16	2016-09-30	1 964*	PLN	WIBOR 6M + marża
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	2013-09-18	2016-09-30	816*	PLN	WIBOR 6M + marża
Królewski Park Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	2013-11-27	2016-12-31	1 785 <sup>32</sup>	PLN	WIBOR 6M + marża
Królewski Park Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	2013-12-11	2016-12-31	255*	PLN	WIBOR 6M + marża
<b>Razem:</b>				<b>13 860</b>		

\* Wartość otrzymanych pożyczek została przedstawiona w wysokości 51% zgodnie z proporcjonalną konsolidacją tej spółki w Grupie.

Poniższa tabela przedstawia listę pożyczek od podmiotów powiązanych (wraz z odsetkami) spłaconych w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013 roku:

Dłużnik	Wierzyciel	Waluta	Kwota spłaty (w tys. PLN)
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	PLN	500*
ROBYG Young City Sp. z o.o.	NCRE Investments Limited	PLN	1 649*
<b>Razem</b>			<b>2 149</b>

\* Wartość spłaty została przedstawiona w wysokości 51% zgodnie z proporcjonalną konsolidacją tej spółki w Grupie.

Poniższa tabela przedstawia listę instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych spłaconych w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013 roku:

Dłużnik	Wierzyciel	Waluta	Kwota spłaty (w tys. PLN)
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	William II Finance S.A.R.L.	PLN	3 750
ROBYG Morena Sp. z o.o.	William II Finance S.A.R.L.	PLN	6 875
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	PLN	3 750
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	PLN	6 875
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Nanette Real Estate Group N.V.	PLN	6 875
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	LBREP III Marina Towers S.A.R.L.	PLN	6 875
<b>Razem</b>			<b>35 000</b>

W dniu 13 listopada 2013 roku Grupa podpisała aneksy do umów instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych zawartych z głównymi akcjonariuszami Grupy, tj. Nanette Real Estate Group N.V. ("Nanette") oraz z podmiotami powiązanymi ze znacznym akcjonariuszem LBPOL William II S.A.R.L. ("LBPOL") dotyczące spłaty instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych w kwocie 20 000 tys. PLN. W aneksach określono między innymi warunki spłaty tych instrumentów, których podsumowanie przedstawiono poniżej:

- ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. – 5 000 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone przez tę spółkę na rzecz Nanette oraz 5 000 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone na rzecz podmiotu powiązanego ze znacznym akcjonariuszem LBPOL w terminie 5 dni od dnia podpisania powyższych aneksów;
- ROBYG Morena Sp. z o.o. – 5 000 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone przez tę spółkę na rzecz Nanette oraz 5 000 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone na rzecz podmiotu powiązanego ze znacznym akcjonariuszem LBPOL w terminie 5 dni od dnia podpisania powyższych aneksów.

W dniu 18 grudnia 2013 roku Grupa podpisała umowy dotyczące spłaty do umów instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych zawartych z głównymi akcjonariuszami Grupy, tj. Nanette oraz podmiotami powiązanymi ze znacznym akcjonariuszem LBPOL dotyczące spłaty instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych w kwocie 55 963 tys. PLN. W aneksach określono między innymi warunki spłaty tych instrumentów, których podsumowanie przedstawiono poniżej:

- ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. – 3 125 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone na rzecz Nanette oraz 3 125 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone na rzecz podmiotu powiązanego ze znacznym akcjonariuszem LBPOL w terminie do dnia 31 marca 2014 roku;
- ROBYG Morena Sp. z o.o. – 3 125 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone na rzecz Nanette oraz 3 125 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone na rzecz podmiotu powiązanego ze znacznym akcjonariuszem LBPOL w terminie do dnia 31 marca 2014 roku;
- ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. – 965 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone przez tę spółkę na rzecz Nanette oraz 973 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone przez tę spółkę na rzecz podmiotu powiązanego ze znacznym akcjonariuszem LBPOL w terminie do dnia 31 marca 2014 roku;
- ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. – 10 263 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone przez tę spółkę na rzecz Nanette oraz 10 263 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone przez tę spółkę na rzecz podmiotu powiązanego ze znacznym akcjonariuszem LBPOL w terminie do dnia 31 marca 2014 roku; pozostałe 500 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone na rzecz Nanette oraz 500 tys. PLN z kwoty nominalu zostanie spłacone na rzecz podmiotu powiązanego ze znacznym akcjonariuszem LBPOL w terminie do dnia 31 marca 2015 roku;
- Jagodno Estates Sp. z o.o. – 10 000 tys. PLN z kwoty nominalu na rzecz Nanette oraz 10 000 tys. PLN z kwoty nominalu na rzecz podmiotu powiązanego ze znacznym akcjonariuszem LBPOL zostanie spłacone po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę na wykonanie pierwszego etapu inwestycji położonej we Wrocławiu, lecz nie wcześniej, niż dnia 1 stycznia 2015 roku. W przypadku nieudzielenia pozwolenia na budowę w terminie do 15 marca 2015 roku., kwoty nominalu zostaną spłacone do dnia 31 marca 2015 roku.

Pożyczkodawcy zrzekli się prawa do żądania odsetek naliczonych na dzień spłaty odnośnie kwot, które zostały spłacone i zostaną spłacone w związku z umowami instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych, pod warunkiem, że dług zostanie spłacony.

Na podstawie postanowień tych aneksów, nastąpiła zmiana klasyfikacji powyższych instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych z kapitału własnego do zobowiązań, od dnia podpisania powyższych aneksów.



### 5.5 Informacje o wypowiedzianych umowach pożyczek od jednostek powiązanych w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku

Grupa nie wypowiedziała żadnej z istniejących w 2013 roku umów pożyczek od jednostek powiązanych.

### 5.6 Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku

Spółka oraz jej jednostka zależna - ROBYG Construction Sp. z o.o. były poręczycielami płatności wobec kontrahentów na poczet dostaw towarów w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie udzielonych poręczeń wobec kontrahentów Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku:

Poręczyciel	Kontrahent	Przedmiot poręczenia	do kwoty	z dnia	do dnia
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	500	01-10-2013	31-05-2014
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	350	06-12-2013	15-10-2014
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	250	21-10-2013	15-03-2014
ROBYG S.A.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000	28-11-2013	31-07-2014
ROBYG S.A.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	600	15-11-2013	31-03-2014
<b>Razem</b>			<b>2 700</b>		

*Źródło: Spółka*

#### **Poręczenia otrzymane**

Poniższa tabela przedstawia zestawienie gwarancji, poręczeń i innych zabezpieczeń otrzymanych przez spółki z Grupy od kontrahentów na dzień 31 grudnia 2013 roku:

Spółka	Kontrahent	Rodzaj	Waluta	Kwota (tys.)	Z dnia	Do dnia
Robyg City Apartments Sp. z o.o.	"Dierre Polska" Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	PLN	36	04-02-2011	18-01-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	"MAP" Sp. z o.o.	Weksel	PLN	135	17-12-2013	02-02-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	"MAP" Sp. z o.o.	Weksel	PLN	135	17-12-2013	02-02-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	"Marex Budownictwo" Sp. z o.o.	weksel	PLN	118	01-10-2013	18-01-2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	"Marex Budownictwo" Sp. z o.o.	weksel	PLN	44	01-10-2013	18-08-2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	"Marex Budownictwo" Sp. z o.o.	weksel	PLN	28	01-10-2013	29-12-2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	"Marex Budownictwo" Sp. z o.o.	weksel	PLN	45	01-10-2013	04-04-2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	"Marex Budownictwo" Sp. z o.o.	weksel	PLN	6	01-10-2013	16-09-2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	"Marex Budownictwo" Sp. z o.o.	weksel	PLN	10	01-10-2013	09-04-2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	gwarancja należytego wykonania zobowiązań	EUR	7	07-05-2012	21-12-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	gwarancja należytego wykonania zobowiązań	PLN	7	07-05-2012	21-12-2014

Spółka	Kontrahent	Rodzaj	Waluta	Kwota (tys.)	Z dnia	Do dnia
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	weksel	PLN	128	02-07-2013	31-03-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	gwarancja bankowa	PLN	8	07-03-2013	31-12-2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	gwarancja bankowa	PLN	3	13-02-2013	12-02-2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	gwarancja bankowa	PLN	2	06-12-2012	15-10-2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	gwarancja bankowa	PLN	7	28-11-2012	15-08-2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	gwarancja bankowa	PLN	9	28-11-2012	15-10-2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	gwarancja bankowa	PLN	6	07-03-2013	28-12-2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	weksel	PLN	99	04-02-2013	31-09-2013
Robyg Construction Sp. z o.o.	Fabet-Konstrukcje Sp. z o.o.	weksel	PLN	198	12-08-2013	17-07-2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Fabet-Konstrukcje Sp. z o.o.	weksel	PLN	271	12-08-2013	15-04-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	INŻYNIER Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	PLN	54	09-12-2013	30-09-2017
Robyg Construction Sp. z o.o.	P.H.U. Eltron Sp. z o.o.	weksel	EUR	60	09-09-2013	18-01-2015
Robyg Morena Sp. z o.o.	Pol-Dróg Gdańsk Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	PLN	26	31-12-2010	14-01-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Proconst Andrzej Brymas	weksel	PLN	492	28-12-2013	12-06-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Proconst Andrzej Brymas	weksel	PLN	156	23-12-2013	24-10-2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	Proconst Andrzej Brymas	weksel	PLN	180	23-12-2013	21-02-2015
Robyg Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.	Przedszkole Niepubliczne "Krasnoludki"	gwarancja bankowa	EUR	23	10-07-2013	28-05-2018
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	8	30-12-2011	23-03-2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	3	15-12-2011	09-03-2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	3	15-12-2011	09-03-2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	10	02-03-2011	10-03-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	4	19-01-2011	24-03-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	13	05-01-2012	23-03-2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	11	24-05-2012	21-08-2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	6	17-05-2012	10-08-2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	2	21-12-2012	14-12-2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	8	26-07-2013	26-02-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	8	03-07-2013	17-03-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	9	15-05-2013	30-04-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	24	15-05-2013	31-01-2014

Spółka	Kontrahent	Rodzaj	Waluta	Kwota (tys.)	Z dnia	Do dnia
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	PLN	8	15-03-2013	13-06-2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	11	13-02-2013	04-05-2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	3	14-02-2013	11-05-2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	4	21-03-2013	30-03-2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	3	21-12-2012	14-03-2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	8	04-01-2013	24-03-2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	5	11-12-2013	30-04-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	4	05-12-2013	25-11-2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	6	23-10-2013	13-01-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	2	23-10-2013	07-05-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	4	27-09-2013	19-09-2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	7	02-10-2013	28-02-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	23	02-10-2013	02-01-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	8	04-09-2013	30-11-2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	weksel	EUR	4	21-08-2013	01-08-2016
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	15	19-12-2013	03-03-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Strabag Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	PLN	8	28-05-2013	21-12-2014
<b>RAZEM</b>			<b>PLN</b>	<b>2 219</b>		
<b>RAZEM</b>			<b>EUR</b>	<b>306</b>		

*Źródło: Spółka*

## 5.7 Pozostałe istotne zdarzenia

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

#### ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.

W dniu 27 sierpnia 2013 roku ROBYG Wola Investment sp. z o.o. spółka, w której Spółka posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym, zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Wola o łącznej powierzchni ponad 1,11 ha za cenę 15 220 tys. PLN celem wykorzystania jej na przyszłe inwestycje mieszkaniowe. Spółka szacuje, że nieruchomość daje możliwość wybudowania około 320 mieszkań.

#### Królewski Park Sp. z o.o.

W dniu 29 listopada 2013 spółka Królewski Park Sp. z o.o., będąca spółką w której Spółka pośrednio posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym, zawarła umowę nabycia nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Wilanów za cenę 34 000 tys. PLN o łącznej powierzchni około 47 000 m<sup>2</sup>. Spółką zamierza wybudować w kilku

etapach około 750 mieszkań.

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

W dniu 28 lutego 2013 roku nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 25 793 550 PLN do kwoty 25 848 100 PLN poprzez emisję 545 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki w wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje te wyemitowano w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku wykonania części warrantów subskrypcyjnych przyznanych pracownikom i współpracownikom Grupy.

W dniu 26 lipca 2013 roku kapitał zakładowy Spółki podwyższono z kwoty 25 848 100,00 PLN do 26 052 199,90 PLN w drodze emisji 2 040 999 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje te wyemitowano w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku wykonania części warrantów subskrypcyjnych przyznanych dwóm członkom Zarządu Spółki (co opisano szczegółowo w Nocie nr 30 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku) oraz jednej innej osobie<sup>1</sup>. Po podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, całkowita liczba akcji oraz całkowita liczba głosów przysługujących ze wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę wynosi 260 521 999.

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 z późniejszymi zmianami („Uchwała”), a także stosownie do postanowień regulaminu programu motywacyjnego Grupy z późniejszymi zmianami uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółki („Regulamin”), w dniu 24 października 2013 roku Zarząd Spółki przydzielił warianty serii D3 osobom uprawnionym na podstawie Uchwały i Regulaminu. Warianty serii D3 uprawniają do objęcia 549 900 nowych akcji serii G Spółki wyemitowanych na podstawie Uchwały za cenę emisyjną w wysokości 0,10 PLN za jedną akcję w terminie trzech miesięcy począwszy od dnia 4 listopada 2013 roku, z uwzględnieniem okresów zastrzeżonych obowiązujących w ramach Spółki. Dodatkowo, w dniu 11 stycznia 2012 roku przydzielone zostały warianty serii A3, B3 i C3, uprawniające one do objęcia 340 167 nowych akcji serii G Spółki wyemitowanych na podstawie Uchwały za cenę emisyjną w wysokości 1,00 PLN za jedną akcję w terminie jednego roku począwszy od dnia 4 listopada 2013 roku, z uwzględnieniem okresów zastrzeżonych obowiązujących w ramach Spółki. Na dzień 31 grudnia 2013 roku prawa wynikające z przydzielonych warrantów serii A3, B3, C3 zostały wykonane przez uprawnione osoby.

Zmiany w kapitale zakładowym mające miejsce w okresie od 31 grudnia 2013 roku do daty zatwierdzenia niniejszego sprawozdania zostały zaprezentowane w nocie 9 niniejszego sprawozdania.

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

Poza umowami związanymi z transakcjami opisanymi w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki ROBYG S.A., w okresie zakończonym 31 grudnia 2013 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.

#### ***Wypłata dywidendy za 2012 rok oraz propozycja wypłaty dywidendy za 2013 rok***

<sup>1</sup> która przestała być członkiem Rady Nadzorczej Spółki w styczniu 2013 roku, lecz została członkiem Rady Nadzorczej jednej ze spółek zależnych Grupy.

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

W dniu 23 kwietnia 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło wypłatę dywidendy za 2012 rok w wysokości 20 678 tys. PLN (0,08 PLN na jedną akcję zwykłą). Dzień dywidendy wyznaczono na 30 kwietnia 2013 roku zaś dywidendę wypłacono 17 maja 2013 roku.

W dniu 31 maja 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło wypłatę dywidendy za 2011 rok w wysokości 30 953 tys. PLN (0,12 PLN na jedną akcję zwykłą). Dzień dywidendy wyznaczono na 11 czerwca 2012 roku zaś dywidendę wypłacono 25 czerwca 2012 roku.

Za rok 2013 Zarząd ROBYG S.A. proponuje wypłacenie dywidend w wysokości 0,08 PLN na akcję, co na datę skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku wyniosłoby 20 967 tys. PLN.

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka wypłaciła zaliczki na dywidendy dla akcjonariuszy niekontrolujących w wysokości 6 000 tys. PLN (0 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku).

#### ***Przeklasyfikowanie oraz spłaty instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych Grupy***

Na koniec grudnia 2013 roku Grupa zreklasyfikowała instrumenty dłużne o cechach kapitałowych w łącznej kwocie 75 964 tys. PLN z kapitałów przypisanych akcjonariuszom niekontrolującym do zobowiązań oprocentowanych. Przeklasyfikowania dokonano w oparciu o aneksy do umów zawarte pomiędzy Grupą a pożyczkodawcami. Instrumenty dłużne o cechach kapitałowych zreklasyfikowano według ich wartości godziwej na moment reklasyfikacji wynoszącej 74 580 tys. PLN.

Na koniec grudnia 2012 roku Grupa zreklasyfikowała instrumenty dłużne o cechach kapitałowych w łącznej kwocie 15 000 tys. PLN z kapitałów przypisanych akcjonariuszom niekontrolującym do zobowiązań oprocentowanych. Przeklasyfikowania dokonano w oparciu o aneksy do umów zawarte pomiędzy Grupą a pożyczkodawcami. Instrumenty dłużne o cechach kapitałowych zreklasyfikowano według ich wartości godziwej na moment reklasyfikacji wynoszącej 14 262 tys. PLN.

W 2013 roku, Grupa spłaciła 15 000 tys. PLN z instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych zreklasyfikowanych w 2012 roku oraz 20 000 tys. PLN z instrumentów dłużnych o cechach kapitałowych zreklasyfikowanych w 2013 roku.

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

W 2013 roku Spółka wyemitowała obligacje na okaziciela serii G, H, I i J o łącznej wartości 175 000 tys. PLN w trybie oferty publicznej. Środki z emisji obligacji zostały wydatkowane na wykup wcześniej wyemitowanych obligacji, jak również na nabycie gruntu położonego w Warszawie w dzielnicy Wilanów oraz na depozyt notarialny w związku z podpisaną umową przedwstępną nabycia gruntu położonego w Warszawie w dzielnicy Wola.

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

Spółka ani żadna ze spółek Grupy nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku.

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

Wszystkie istotne sprawy sądowe toczące się przeciwko spółkom z Grupy zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.



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

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku nie zaszły żadne istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej.

## 6. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY W OKRESIE 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH DNIA 31 GRUDNIA ROKU 2013

### 6.1 Sytuacja majątkowa

#### Aktywa

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku:

AKTYWA	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku	Zmiana
	tys. PLN	tys. PLN	%
Aktywa ogółem	1 182 404	1 210 835	(2,3%)
Aktywa trwałe, w tym	350 084	382 838	(8,6%)
Nieruchomości inwestycyjne	104 460	132 886	(21,4%)
Grunty przeznaczone pod zabudowę	143 218	167 113	(14,3%)
Aktywa obrotowe, w tym	832 320	827 997	0,5%
Zapasy	556 829	658 276	(15,4%)
Należności z tytułu dostaw i usług i inne należności	28 843	26 299	9,7%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	222 923	124 080	79,7%

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa wykazywała całkowitą wartość aktywów trwałych w wysokości 350 084 tys. PLN. Najważniejszym składnikiem aktywów trwałych Grupy na wspomniany dzień były nieruchomości inwestycyjne o wartości 104 460 tys. PLN oraz grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych o wartości 143 218 tys. PLN. Wartość aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2013 roku spadła o 32 754 tys. PLN tj. 8,6% w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku. Najistotniejszą zmianą w 2013 roku był spadek nieruchomości inwestycyjnych o 28 426 tys. PLN w związku z reklasyfikacją do zapasów dokonaną w odniesieniu do części gruntów zaklasyfikowanych uprzednio do tej kategorii, w związku z planowanym rozpoczęciem inwestycji deweloperskich na tych gruntach. Wspomnianą reklasyfikacją została objęta część gruntów posiadanych przez ROBYG Young City Sp. z o.o. oraz przez Wilanów Office Center sp. z o.o. Jednocześnie spadkowi o 23 895 tys. PLN tj. 14,3% w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku uległy grunty przeznaczone pod zabudowę, w wyniku przeniesienia części tych gruntów do zapasów w związku ze zbliżającymi się terminami rozpoczęcia kolejnych faz poszczególnych projektów deweloperskich.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku, Grupa wykazywała całkowitą wartość aktywów obrotowych w wysokości 832 320 tys. PLN. Najważniejszym składnikiem aktywów obrotowych Grupy były zapasy, których wartość na koniec analizowanego okresu wyniosła 556 829 tys. PLN, a także środki pieniężne i ich ekwiwalenty o wartości 222 923 tys. PLN. W stosunku do końca okresu porównywalnego 2012 roku, wartość całkowita aktywów obrotowych Grupy wzrosła tylko nieznacznie o 4 323 tys. PLN tj. 0,5%. Wzrost ten spowodowany został przez zwiększenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 98 843 tys. PLN (79,7%), co spowodowane było przede wszystkim wysokimi wpływami z przedsprzedaży oferowanych przez Grupę mieszkań oraz dodatkowymi

środkami pozyskanymi z emisji obligacji uzyskanymi w ciągu 2013 roku. Wzrost ten skompensowany został w znacznej części przez spadek zapasów (o 101 447 tys. PLN, czyli 15,4%), co zostało spowodowane głównie przez finalizowanie poszczególnych faz projektów realizowanych przez Grupę i rozpoznawanie ich w wyniku finansowym Grupy.

### **Zobowiązania i kapitały własne**

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku:

<b>PASYWA I KAPITAŁY WŁASNE</b>	<b>31 grudnia 2013 roku</b>	<b>31 grudnia 2012 roku</b>	<b>Zmiana</b>
	tys. PLN	tys. PLN	%
Kapitał podstawowy	26 052	25 794	1,0%
Kapitały własne łącznie	453 231	522 902	(13,3%)
Udziały niekontrolujące	34 702	111 689	(68,9%)
Zobowiązania ogółem	729 173	687 933	6,0%
Zobowiązania długoterminowe	342 177	249 247	37,3%
Zobowiązania krótkoterminowe	386 996	438 686	(11,8%)
<i>w tym zaliczki otrzymane od klientów</i>	193 377	185 743	4,1%

*Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku*

Na dzień 31 grudnia 2013 roku całkowita wartość zobowiązań długoterminowych Grupy wyniosła 342 177 tys. PLN i zwiększyła się o 92 930 tys. PLN, tj. o 37,3% w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2012 roku. Najistotniejszymi zobowiązaniami długoterminowymi Grupy na ten dzień były oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego. Stan wspomnianych zobowiązań zwiększył się o 93 346 tys. PLN tj. 45,4% do poziomu 299 097 tys. PLN. Wiązało się to głównie ze wzrostem zobowiązań z tytułu długoterminowych obligacji o 124 735 tys. PLN (182,1%), co spowodowane zostało przede wszystkim emisją nowych serii długoterminowych obligacji dokonaną w ciągu 2013 roku przez Grupę (wartość nominalna wyemitowanych w ciągu 2013 roku długoterminowych obligacji wynosiła 175 mln PLN), skompensowaną tylko częściowo przez dokonaną na koniec 2013 roku reklasyfikację do zobowiązań krótkoterminowych części zobowiązań z tytułu obligacji długoterminowych w związku z decyzją o ich przeterminowym wykupie (wspomniana reklasyfikacja objęła obligacje serii D o wartości nominalnej wynoszącej 40 mln PLN oraz część obligacji serii G w wysokości 8 mln PLN). Dodatkowo, zwiększeniu uległy zobowiązania z tytułu pożyczek udzielonych przez jednostki powiązane (o 22 180 tys. PLN czyli o 162,6%), co spowodowane było przede wszystkim reklasyfikacją części instrumentów dłużnych posiadających cechy kapitału, wcześniej zaprezentowanych w ramach kapitałów mniejszości, w związku z planowaną spłatą wspomnianych instrumentów dłużnych (łączna kwota zreklasyfikowanych instrumentów dłużnych wykazywanych w ramach zobowiązań długoterminowych wyniosła na 31 grudnia 2013 roku 19 586 tys. PLN). Opisany wzrost zobowiązań z tytułu długoterminowych obligacji oraz wzrost zobowiązań z tytułu pożyczek został tylko częściowo skompensowany zmniejszeniem salda długoterminowych kredytów bankowych (które spadły na koniec 2013 roku w porównaniu do końca 2012 roku o 53 111 tys. PLN, tj. o 43,9%).

Na dzień 31 grudnia 2013 roku, całkowita wartość zobowiązań krótkoterminowych Grupy wyniosła 386 996 tys. PLN i spadła w porównaniu z wartością tych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2012 roku o 51 690 tys. PLN, tj. o 11,8%. Najistotniejszą pozycją w zobowiązaniach krótkoterminowych Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku były zaliczki otrzymane od klientów, których wartość wzrosła z 185 743 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2012 roku do poziomu 193 377 tys. PLN na 31 grudnia 2013 roku, czyli o 7 634 tys. PLN tj. 4,1%. Wzrost związany jest głównie z rozpoczynaniem kolejnych etapów realizowanych inwestycji i zwiększaniem się wpłat klientów

dotyczących zrealizowanych inwestycji. Wzrost ten został skompensowany przez spadki pozostałych pozycji w ramach zobowiązań krótkoterminowych. I tak, wśród pozostałych pozycji największe spadki odnotowały oprocentowane krótkoterminowe kredyty bankowe, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, których wartość wyniosła 131 318 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2013 roku i które spadły o 48 150 tys. PLN, czyli o 26,8% w stosunku do ich stanu na koniec 2012 roku; spadek ten związany był przede wszystkim ze zmniejszeniem zobowiązań z tytułu obligacji o 52 500 tys. PLN (czyli o 50,9%) w związku ze spłatą obligacji wykazywanych na koniec 2012 roku jako krótkoterminowe (103 mln PLN) która to spłata została jedynie w części skompensowana opisaną wyżej reklasifikacją części obligacji długoterminowych w związku z ich planowanym, przedterminowym wykupem. Dodatkowo, na koniec 2013 roku spadły również o 7 183 tys. PLN (o 38,8%) rezerwy, przede wszystkim w związku ze zmniejszaniem się rezerw na użytkowanie wieczyste wynikające z częściowej spłaty zobowiązań Grupy z tego tytułu.

## 6.2 Wynik finansowy

Poniższa tabela przedstawia dane finansowe i operacyjne za wskazane okresy, zaczerpnięte ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku:

WYNIK FINANSOWY	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013 roku	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012 roku	Zmiana
	tys. PLN	tys. PLN	%
Przychody ze sprzedaży	485 915	402 891	20,6%
Koszt własny sprzedaży	(395 379)	(305 287)	29,5%
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>90 536</b>	<b>97 604</b>	<b>(7,2%)</b>
Pozostałe przychody	6 074	4 028	50,8%
Koszty sprzedaży	(14 265)	(12 240)	16,5%
Koszty ogólnego zarządu	(20 944)	(19 587)	6,9%
Koszty odpisu aktualizującego wartość zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto	-	(13 499)	(100,0%)
Pozostałe koszty	(4 658)	(1 235)	(277,2%)
Przychody finansowe	7 544	7 630	(1,1%)
Koszty finansowe	(20 165)	(18 998)	6,1%
<b>Zysk brutto</b>	<b>44 122</b>	<b>43 703</b>	<b>1,0%</b>
Podatek dochodowy	(15 359)	(18 718)	(17,9%)
<b>Zysk netto</b>	<b>28 763</b>	<b>24 985</b>	<b>15,1%</b>
<b>Ekonomiczny zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>132 958</b>	<b>139 502</b>	<b>(4,7%)</b>
<b>Ekonomiczny zysk netto</b>	<b>71 185</b>	<b>66 881</b>	<b>6,4%</b>

*Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku*

Grupa ROBYG powstała w wyniku konsolidacji poszczególnych spółek celowych przy ich jednoczesnej wycenie do wartości godziwej. Pokazany powyżej ekonomiczny zysk brutto ze sprzedaży oraz ekonomiczny zysk netto uwzględnia rentowność projektów Grupy skorygowaną o wartość korekt konsolidacyjnych odzwierciedlających alokację nadwyżki wartości godziwych projektów nad ich wartościami księgowymi na dzień utworzenia Grupy, które Grupa uznała w koszcie własnym sprzedaży. Wartość uznanych w koszcie własnym sprzedaży wspomnianych korekt wyniosła w 2013 roku 42 422 tys. PLN i odnosiła się głównie do projektów *City*

*Apartments* oraz *Osiedle Zdrowa*, zaś w 2012 roku wartość korekt konsolidacyjnych wyniosła 41 896 tys. PLN i odnosiła się głównie do projektów *City Apartments* oraz *Osiedle Zdrowa*. Zysk ekonomiczny pokazuje faktyczną rentowność projektów bez uwzględnienia księgowych bezgotówkowych korekt konsolidacyjnych.

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

Zarówno Grupa Kapitałowa ROBYG jak i Spółka – podmiot dominujący nie publikowały prognoz skonsolidowanych wyników finansowych na 2013 rok.

### **6.4 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy**

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy w 2013 roku, w związku z prowadzonymi projektami deweloperskimi koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla nowych, jak i kontynuacji realizowanych już wcześniej projektów, jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników finansowych na wszystkich poziomach jej działalności. W ramach podjętych działań, Grupa nie tylko pozyskała nowe kredyty bankowe na realizację przyszłych projektów, bądź uruchomienie nowych etapów projektów już realizowanych, ale również pozyskała znaczące środki finansowe z emisji obligacji na okaziciela serii od G do J z przeznaczeniem na nabycie nowych gruntów oraz na finansowanie działalności operacyjnej Grupy.

Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wyników finansowych oraz utrzymania zadowalającego poziomu wskaźników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego. W wyniku rozpoczęcia uznawania przychodów aż z jedenastu nowych etapów projektów w 2013 roku Grupa wygenerowała dodatni wynik finansowy na każdym poziomie sprawozdania z całkowitych dochodów. W całym roku 2013 Grupa utrzymywała bardzo wysokie tempo przedsprzedaży w budowanych przez siebie projektach i udało jej się poprawić wolumen osiągnięty w 2012 roku sprzedając w 2013 roku 1 731 lokali i zapewniając sobie bardzo dobrą pozycję odnośnie oczekiwanych wpływów od klientów w 2014 roku.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy ROBYG na koniec 2013 roku cechowała się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym dając solidne fundamenty do startu w 2014 rok. Wynikało to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została poniżej wybranymi wskaźnikami rentowności, płynności oraz zadłużenia.

#### **Wskaźniki rentowności**

Rentowność zysku operacyjnego w 2013 roku nieznacznie spadła w porównaniu z rokiem poprzednim. Jest to głównie spowodowane faktem, iż w 2013 roku Grupa rozpoznawała głównie ostatnie etapy dużych, wieloetapowych projektów deweloperskich, w związku z czym etapy te były mocniej obciążone długofalowymi kosztami realizacji – głównie kosztami finansowania – co przyczyniło się do nieznacznego spadku marż rozpoznanych w ramach tych etapów. Rentowność kapitału własnego uległa poprawie ze względu na istotny spadek kapitałów własnych, spowodowany reklasyfikacją instrumentów dłużnych o cechach kapitału, wcześniej wykazywanych w ramach skonsolidowanych kapitałów własnych, a na koniec 2013 roku zaprezentowanych w ramach zobowiązań (łączna kwota wspomnianych instrumentów dłużnych wykazywana w ramach zobowiązań odsetkowych wyniosła 54 550 tys. PLN na 31 grudnia 2013 roku), w związku z zamiarem Grupy co do dokonania ich spłaty.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	Za okres zakończony dnia			
	31 grudnia 2013 r.	31 grudnia 2012 r.	31 grudnia 2013 r.	31 grudnia 2012 r.
	W przeliczeniu na zysk bilansowy		W przeliczeniu na zysk ekonomiczny (*)	
<b>Rentowność zysku operacyjnego (EBIT / przychody netto ze sprzedaży)</b>	11,68%	13,67%	20,41%	24,07%
<b>Rentowność netto (Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)</b>	5,92%	6,20%	14,65%	16,60%
<b>Rentowność kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)</b>	6,35%	4,78%	15,71%	12,79%

Źródło: Spółka

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

### Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynnościowe prowadzonej przez Grupę działalności uległy poprawie, co wynikało głównie z poprawy struktury zobowiązań i zastąpienia zobowiązań krótkoterminowych zobowiązaniami długoterminowymi, głównie w odniesieniu do wyemitowanych obligacji.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
<b>Wskaźnik bieżący (current ratio):</b> aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,15	1,89
<b>Wskaźnik szybki (quick ratio):</b> (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,71	0,39
<b>Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio):</b> środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	0,58	0,28

Źródło: Spółka

### Wskaźniki zadłużenia

Całkowite zadłużenie Grupy w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku zwiększyło się przy jednoczesnym spadku poziomu kapitałów własnych. Znalazło to odbicie w pogorszeniu wskaźników zadłużenia ogólnego i odsetkowego. Wzrost zadłużenia wynikał przede wszystkim z omawianego już wzrostu zobowiązań odsetkowych spowodowanego nowymi emisjami obligacji, jak również w wyniku wspomnianej już wyżej reklasyfikacji instrumentów dłużnych o cechach kapitału, wcześniej wykazywanych w ramach skonsolidowanych kapitałów własnych, a na koniec 2013 roku zaprezentowanych w ramach zobowiązań. Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto jako jedyny z omawianych poniżej wykazał poprawę na koniec 2013 roku w porównaniu z końcem 2012 roku, co głównie wynikało z faktu, iż Grupa na koniec 2013 roku dysponowała istotnymi środkami pieniężnymi pochodzącymi z wpłat klientów, jak również z emisji obligacji. Grupa dokonała emisji obligacji serii J (o wartości nominalnej 35 mln PLN) tuż przed końcem 2013 roku – w związku z czym na koniec roku prezentowała jeszcze pozyskane ze wspomnianej emisji środki w ramach środków pieniężnych – co spowodowało zmniejszenie zadłużenia netto i poprawę omawianego wskaźnika.



WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	31 grudnia 2013 r.	31 grudnia 2012 r.
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	61,67%	56,81%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe – pożyczki od podmiotów powiązanych/ kapitały własne)	75,85%	66,67%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe – pożyczki od podmiotów powiązanych - środki pieniężne / kapitały własne)	26,66%	42,94%

*Źródło: Spółka*

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

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

Obecnie działalność Grupy jest prowadzona głównie za pośrednictwem podmiotów zależnych – spółek celowych, dla których Spółka pozyskuje finansowanie w postaci kredytów bankowych bądź poprzez emisję dłużnych papierów wartościowych.

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

W roku 2013 sytuacja gospodarstw domowych w Polsce zaczęła się stopniowo polepszać dzięki generalnej poprawie w gospodarce światowej. Poprawę na rynku mieszkaniowym w Polsce szczególnie można było zaobserwować w IV kwartale 2013 roku i istotnym wzroście sprzedanych mieszkań w stosunku do okresów poprzednich. Wzrostu sprzedanych mieszkań nie spowodowało ograniczenie akcji kredytowej, związane z rekomendacjami Komisji Nadzoru Finansowego zmierzającymi do ograniczenia ilości udzielanych kredytów w walutach obcych oraz zaostrzeń w wyliczeniu zdolności kredytowych dla osób fizycznych.

Grupa ROBYG w 2013 roku nie tylko zachowała skalę produkcji i kontraktacji z roku 2012, a wręcz znacząco ją zwiększyła odnotowując rekordowe wyniki kontraktacji lokali, odbiorów gotowych lokali, jak również rozpoczęła realizację nowych etapów realizowanych projektów zarówno w Warszawie jak i w Gdańsku. Dodatkowo w Warszawie Grupa uruchomiła w 2013 roku kolejny projekt mieszkaniowy *Osiedle Królewskie* – rozpoczynając budowę dwóch pierwszych etapów tego projektu. Ponadto w 2013 roku w Warszawie Grupa uruchomiła kolejne etapy projektów *City Apartments*, *Young City*, *Osiedle Kameralne* zaś w Gdańsku *Lawendowe Wzgórze*, *Albatross Towers* oraz *Słoneczna Morena*.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie uruchomionych etapów w 2013 roku:

Nazwa projektu – etapy projektu	Miasto	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>City Apartments - etap VI *)</i>	Warszawa	4Q 2013	2Q 2015
<i>Osiedle Kameralne – etap II</i>	Warszawa	1Q 2013	2Q 2014
<i>Young City - etap II</i>	Warszawa	1Q 2013	2Q 2014
<i>Osiedle Królewskie - etap I</i>	Warszawa	2Q 2013	4Q 2014
<i>Osiedle Królewskie - etap II</i>	Warszawa	4Q 2013	2Q 2015
<i>Lawendowc Wzgórza – etap X</i>	Gdańsk	3Q 2013	4Q 2014
<i>Stoneczna Morena – etap VIII</i>	Gdańsk	4Q 2013	4Q 2014
<i>Albatross Towers - etap II</i>	Gdańsk	2Q 2013	1Q 2015

*Źródło: Spółka*

*\*) Piąty etap w kolejności budowy w ramach projektu City Apartments*

Ponadto Grupa nabyła grunty pod nowy projekt na warszawskim Wilanowie oraz podpisała umowę przedwstępną na zakup gruntu na warszawskiej Woli, 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 2013 roku utrzymaniem wysokiego tempa przedsprzedaży lokali we wszystkich projektach Grupy. W 2013 roku Grupa zakontraktowała rekordowe 1 731 lokali i znacznie poprawiła rezultat osiągnięty w 2012 roku na poziomie 1 113 lokali. Dodatkowo o ponad 20% zwiększyły się przychody ze sprzedaży w 2013 roku w porównaniu do 2012 roku. Co więcej ilość zakontraktowanych mieszkań w 2013 roku pozwala optymistycznie spoglądać na pozycję wyjściową dotyczącą przychodów ze sprzedaży na rok 2014.

Kluczowymi elementami strategii Grupy w roku 2014 będą:

- zakup nowych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach, w szczególności w Warszawie,
- intensyfikacja wykorzystania aktualnie posiadanego banku ziemi polegająca na szybszym uruchamianiu budowy oraz sprzedaży nowych etapów,
- dalsze dostosowanie oferty Grupy do oczekiwań oraz możliwości finansowych klientów polegające na zaoferowaniu większej liczby mniejszych mieszkań o jak najlepszym układzie przestrzennym,
- aktywna współpraca z bankami celem udzielenia klientom niezbędnego wsparcia do uzyskania kredytów hipotecznych na sfinansowanie mieszkań kupowanych w projektach Grupy,
- dostosowanie jak największej liczby mieszkań oferowanych przez Grupę do rządowych projektów wspierających zakup mieszkań typu „Mieszkanie dla Młodych”,
- zastosowanie elastycznej polityki cenowej,
- zapewnienie optymalnej struktury finansowania Grupy polegające na wykorzystaniu nie tylko tradycyjnych kredytów bankowych, lecz również instrumentów rynku kapitałowego typu właścicielskiego oraz dłużnego,
- zakumulowanie i rozbudowanie wewnątrzgrupowego know-how oraz doświadczenia menedżerskiego w sferze budownictwa, zarządzania projektami deweloperskimi, technik sprzedażowych oraz finansowania.

Do strategicznych celów Grupy na najbliższe 12 miesięcy należą:

- 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 1 700 rocznie,
- zwiększenie banku ziemi Grupy, w szczególności w Warszawie.

## **8. CZYNNIKI RYZYKA**

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

#### ***Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych celów strategicznych***

Na osiągnięcie zamierzonych przez Grupę celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji organów zarządzających Grupy Kapitałowej i których, pomimo zachowania należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności członków tych



organów, nie będą one w stanie przewidzieć. Ponadto przy ocenie szans na realizację przez Grupę jej celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie popełnienia przez osoby odpowiedzialne błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia na jej podstawie nietrafnych decyzji, które będą skutkować znacznym pogorszeniem się wyników finansowych Grupy.

***Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze***

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

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

***Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań***

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

***Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów oraz braku odpowiedniego banku ziemi***

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

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Znaczący Akcjonariusze posiadali w sumie 69,08% akcji Spółki, przy czym LBPOL William II S.A.R.L. posiada 43,72% akcji, zaś Nanette Real Estate Group N.V. posiada 25,36% 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 II S.A.R.L. oraz Nanette Real Estate Group N.V., na dzień 31 grudnia 2013 roku były uprawnione do powoływania i odwoływania członków Rady



Nadzorczej, tj. LBPOL trzech członków a Nanette jednego członka 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.

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

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

Sytuacja na rynkach w 2013 zaczęła się stopniowo polepszać. Jednakże napięta sytuacja polityczna w Europie Wschodniej pod koniec 2013 roku oraz na początku 2014 roku może spowodować odpływ inwestorów zagranicznych z rynków Europy Wschodniej i Centralnej, co może mieć bezpośrednie przełożenie na popyt na mieszkania budowane przez Grupę poprzez jego zmniejszenie, 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 zawierała 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.

### ***Ryzyko zmiany przepisów prawa oraz ich interpretacji i stosowania***

W Polsce relatywnie często dokonywane są zmiany przepisów prawa co podnosi ryzyko wprowadzenia rozwiązań mniej korzystnych dla Grupy. Dodatkowo w związku z niejednołitymi praktykami organów administracji państwowej i orzecznictwa sądowego pojawia się czynnik ryzyka obciążenia Grupy dodatkowymi kosztami w przypadku przyjęcia przez Grupę w ramach prowadzonych procesów inwestycyjnych odmiennej interpretacji prawa niż stanowisko organów administracji państwowej. Co istotne, wejście w życie tzw. „ustawy deweloperskiej”, spowodowało nałożenie na deweloperów nowych obowiązków. Należy wskazać, iż brak jest na obecną chwilę praktyki rynkowej dotyczącej stosowania nowego prawa, jednakże można sądzić, iż wpłynie ono znacząco na rozpoczęte po 29 kwietnia 2012 procesy inwestycyjne.

### ***Ryzyko spadku poziomu cen mieszkań i domów***

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. W przypadku spadku cen Grupa może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

### ***Ryzyko cykliczności rynku nieruchomości w Polsce***

Rynek nieruchomości jest rynkiem cyklicznym. Ze względu na znaczny czas pomiędzy podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych zezwoleń administracji publicznej oraz czasu budowy, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu rynek będzie nasycony, a inwestor nie będzie mógł sprzedać projektu bez weryfikacji oczekiwanych poziomów zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury, a inwestorzy są zniechęceni do rozpoczynania nowych projektów z powodu spadku potencjalnych zysków. Wspomniane pogorszenie koniunktury może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

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

#### ***Podwyższenie kapitału***

Dnia 7 stycznia 2014 roku, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z 26 052 199,90 PLN do 26 209 200,00 PLN w drodze emisji 1 570 001 akcji zwykłych na okaziciela Serii G, o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje te zostały wyemitowane w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, w wyniku wykonania praw z warrantów subskrypcyjnych serii D, A3, B3 i C3 przyznanych w ramach programu motywacyjnego obowiązującego w Grupie.

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% głosów na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku<sup>2</sup>:

<b><i>Akcjonariusz</i></b>	<b><i>Łączna liczba akcji posiadana przez danego Akcjonariusza(*)</i></b>	<b><i>% udział w kapitale zakładowym (**)</i></b>
LBPOL William II S.A.R.L.	113 889 106	43,45%
Nanette Real Estate Group N.V.	52 057 921	19,86%
Pozostali akcjonariusze	96 144 973	36,69%
<b>Razem</b>	<b>262 092 000</b>	<b>100,00%</b>

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

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze akcjonariatu posiadającego co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

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

<sup>2</sup>Informacje dotyczące liczby posiadanych akcji przedstawione w niniejszej tabeli są oparte o ostatnie zawiadomienia otrzymane przez Spółkę od akcjonariuszy, na których spoczywa obowiązek zawiadamiania Spółki wynikający z określonych przepisów prawa.

W dniu 7 stycznia 2014 roku, Pan Zbigniew Wojciech Okoński – Prezes Zarządu oraz Pan Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu, objęli po 340 167 akcji serii G, co zostało opisane w Nocie 30.5.2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku.

Poniższa tabela prezentuje liczbę akcji posiadanych przez członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013:

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji posiadana przez członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej (*)	% udział w kapitale zakładowym (**)
Oscar Kazanelson (***)	1 020 501	0,39%
Artur Ceglarsz	100 000	0,04%
<b>Razem</b>	<b>1 120 501</b>	<b>0,43%</b>

- (\*) Liczba akcji posiadana przez poszczególnych Akcjonariuszy jest równa liczbie głosów posiadanych przez nich na Zgromadzeniu Akcjonariuszy.
- (\*\*) Udział w kapitale zakładowym jest równy udziałowi w łącznej liczbie głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy.
- (\*\*\*) Akcje te posiadane są przez Oscara Kazanelsona bezpośrednio lub pośrednio przez spółki przez niego kontrolowane.

W dniu 14 lutego 2014 roku, na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej „UOKiK”), podano informację o złożeniu wniosku dotyczącego koncentracji w formie przejęcia kontroli nad Spółką przez spółkę LBPOL William II S.A R.L. („LBPOL”) – która jest głównym udziałowcem Spółki. Wniosek został złożony ze względu na fakt, że:

- istnieje potencjalna możliwość rozwiązania umowy z dnia 26 października 2006 roku dotyczącej kontroli nad Spółką (z późniejszymi zmianami) zawartej przez LBPOL i Nanette Real Estate Group N.V. (Umowa o Wspólne Przedsięwzięcie); oraz
- istnieje potencjalna możliwość uzyskania przez LBPOL prawa do mianowania oraz odwołania czterech z siedmiu członków Rady Nadzorczej Spółki.

Może to doprowadzić do sytuacji, w której LBPOL uzyska wyłączną kontrolę nad Spółką, co wymaga złożenia odpowiedniego wniosku dotyczącego koncentracji i ostatecznie zależeć będzie od uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na dokonanie planowanej koncentracji oraz przyjęcie przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zmian do statutu Spółki zaproponowanych przez LBPOL.

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

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

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

W dniu 28 lutego 2014 roku, w ramach oferty prywatnej, Spółka wyemitowała obligacje serii K2 o łącznej wartości nominalnej 15 000 tys. PLN. Ostateczny okres wykupu obligacji określono na 26 lutego 2018 roku. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 3-miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji

rozpoczyna się od dnia wyemitowania obligacji i kończy w dniu 26 maja 2014 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co trzy miesiące od tej daty. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Spółkę, które są analogiczne do innych, dotychczasowych emisji obligacji Spółki.

W dniu 12 lutego 2014 roku Zarząd BondSpot S.A. podjął uchwałę dotyczącą wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst 350 000 obligacji na okaziciela serii J o wartości nominalnej 100,00 PLN każda. Jednocześnie, w dniu 12 lutego 2014 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia ich do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst. Pierwszym dniem notowania obligacji serii J w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst był 26 lutego 2014 roku.

W lutym Grupa złożyła oświadczenie w formie aktu notarialnego w celu ustanowienia zabezpieczenia dla Obligacji Serii J w formie hipoteki na gruncie posiadanym przez spółkę Królewski Park Sp. z o.o.

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

W dniu 27 stycznia 2014 roku, spółka ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy kredytowej z Nordea Bank Polska S.A. umożliwiający przedłużenie terminu ostatecznej spłaty kredytu inwestycyjnego uzyskanego od banku przez tą spółkę. Data ostatecznej spłaty ww. kredytu została przesunięta na dzień 31 grudnia 2015 roku. Ponadto, dostępna kwota kredytu rewolwingowego została zmniejszona z 35 000 tys. PLN do 15 000 tys. PLN. Znaczące zmiany dotyczące zabezpieczeń obejmują: zmianę wysokości gwarancji korporacyjnej do maksymalnej kwoty 15 000 tys. PLN dla kredytu rewolwingowego, obniżenie maksymalnych wartości istniejących zastawów z 126 900 tys. PLN do 39 000 tys. PLN, ustanowienie nowych zastawów dotyczących należności z dwóch rachunków bankowych (rachunku powierniczego oraz standardowego rachunku bankowego) do kwoty 39 000 tys. PLN.

W dniu 24 lutego 2014 roku, ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. zawarło aneksy do umów kredytowych z mBank S.A. Kwota kredytu inwestycyjnego przyznanego spółce przez bank została podwyższona do 17 100 tys. PLN. W wyniku ww. podwyższenia kwoty kredytu, wartość zastawu rejestrowego ustanowionego na akcjach ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. na rzecz banku wzrosła z kwoty 36 000 tys. PLN do 38 500 tys. PLN. Zmiany dotyczące kredytu rewolwingowego nie wpłynęły na zmianę całkowitej wysokości kredytu lub na zmianę daty ostatecznej spłaty kredytu. Zabezpieczenia kredytu nie uległy znaczącym zmianom.

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

Poniższa tabela przedstawia zaciągnięte i spłacone kredyty bankowe w okresie od dnia 31 grudnia 2013 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku:

Bank kredytujący	Kredytobiorca	Rodzaj kredytu	Zaciągnięcia (tys. PLN)	Spłaty (tys. PLN)
mBank S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy	5 699	8 678
Bank Millennium S.A.	ROBYGDevelopment 2 Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy	4 490	4 490
Bank Millennium S.A.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	kredyt inwestycyjny	3 560	3 560
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	395	4 603
mBank S.A.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. (1)	kredyt inwestycyjny	3 209	3 668
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. (2)	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	2 590	5 361
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	8 700	7 432
<b>Razem</b>			<b>28 643</b>	<b>37 792</b>

Źródło: Spółka

(1) Zaciągnięcia i spłaty kredytu udzielonego spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. zostały pokazane w wysokości 51% zgodnie z proporcjonalną konsolidacją tej Spółki w ramach Grupy.

(2) Zaciągnięcia i spłaty kredytu udzielonego spółce ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. zostały pokazane w wysokości 50% zgodnie z proporcjonalną konsolidacją tej Spółki w ramach Grupy.

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

W okresie od dnia 31 grudnia 2013 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie otrzymała pożyczek od pomiotów powiązanych i niepowiązanych.

W dniach 17 stycznia 2014 roku oraz 7 marca 2014 roku Grupa spłaciła pożyczki na rzecz podmiotu powiązanego, tj. NCRE Investments Ltd. w łącznej wysokości 5 853 tys. PLN.

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

### **Poręczenia otrzymane**

W okresie od dnia 31 grudnia 2013 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Grupa otrzymała następujące poręczenia od innych podmiotów:

Spółka	Kontrahent	Przedmiot poręczenia	Waluta	Kwota (tys.)	Z dnia	Do dnia
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Atlantic S.A.	gwarancja bankowa	PLN	271	30-01-2014	30-06-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	aneks nr 1 do gwarancji bankowej	EUR	15	29-01-2014	17-03-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	23	24-01-2014	16-04-2014



Spółka	Kontrahent	Przedmiot poręczenia	Waluta	Kwota (tys.)	Z dnia	Do dnia
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	7	24-01-2014	30-09-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	23	24-01-2014	16-04-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	6	16-01-2014	14-04-2017
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	7	24-01-2014	30-09-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	gwarancja bankowa	PLN	24	04-02-2014	05-08-2017
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	gwarancja rękojmi	PLN	3	05-02-2014	05-08-2017
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	weksel	PLN	166	10-02-2014	31-12-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	gwarancja należytego wykonania	PLN	12	13-01-2014	07-02-2017
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	24	20-02-2014	16-07-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	7	20-02-2014	31-12-2014
<b>RAZEM</b>		<b>EUR</b>		<b>112</b>		
<b>RAZEM</b>		<b>PLN</b>		<b>476</b>		

*Źródło: Spółka*

#### **Poręczenia udzielone**

W okresie od dnia 31 grudnia 2013 do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku Grupa udzieliła następujących pozostałych poręczeń i gwarancji:

Poręczyciel	Kontrahent	Przedmiot poręczenia	do kwoty	z dnia	do dnia
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000	02.01.2014	30.08.2014
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000	01.02.2014	31.09.2014
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	900	14.02.2014	31.10.2014
<b>Razem</b>			<b>2 900</b>		

*Źródło: Spółka*

#### **Pozostałe istotne zdarzenia, które miały miejsce w Grupie od dnia 31 grudnia 2013 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania**

W styczniu 2014 roku Grupa podpisała aneks do umowy przedwstępnej podpisanej przez spółkę ROBYG Wola Investment Sp. z o.o., zgodnie z którym, ostateczna umowa kupna zostanie podpisana do dnia 6 maja 2014 roku.

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

Zdaniem Zarządu roszczenie to jest niezasadne i posiada alternatywny charakter w istocie pokrywając się z innymi, wcześniej przedstawionymi przez Podmioty EdR roszczeniami, co sprawia, że na obecnym etapie nie jest możliwe wiarygodne ustalenie całkowitej zasadnej wartości tych roszczeń. Biorąc powyższe pod uwagę, Zarząd Grupy nie objął rezerwą wspomnianej kwoty roszczenia.

Poza opisanymi powyżej wydarzeniami w okresie od dnia 31 grudnia 2013 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły inne istotne zdarzenia.

## 10. INFORMACJE O OSOBACH ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

### *Wynagrodzenie członków Zarządu*

Zasady wynagradzania i wynagrodzenie członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Łączna wysokość wynagrodzeń należnych członkom Zarządu za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku wyniosła 3 700 tys. PLN (za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku wyniosła 2 805 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 2013 roku oraz dnia 31 grudnia 2012 roku.

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku:

Imię i nazwisko członka Zarządu	Wynagrodzenie wypłacone i należne od Spółki	Wynagrodzenie wypłacone i należne od innych spółek z Grupy	Razem
	<i>(tys. PLN)</i>		
Zbigniew Okoński	385	626	1 011
Artur Ceglarz	212	653	865
Eyal Keltsh	61	1 763	1 824
<i>Źródło: Spółka</i>			

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku:

Imię i nazwisko członka Zarządu	Wynagrodzenie wypłacone i należne od Spółki	Wynagrodzenie wypłacone i należne od 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
<i>Źródło: Spółka</i>			

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 2013 roku wyniosła 5 531 tys. PLN. (za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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 2013 oraz dnia 31 grudnia 2012 roku.

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku:

Imię i nazwisko członka Rady Nadzorczej	Wynagrodzenie wypłacone i należne od Spółki	Wynagrodzenie wypłacone i należne od innych spółek z Grupy	Razem
<i>(tys. PLN)</i>			
Oscar Kazanelson <sup>*, **</sup>	347	3 205	3 552
Alex Goor*	-	1 763	1 763
Dariusz Okolski*	4	-	4
Józef Buczyński	78	-	78
Yosef Cimer	54	-	54
Zbigniew Markowski	80	-	80

*Źródło: Spółka*

\* rezygnacja w dniu 7 lutego 2013 roku, tj. w trakcie uprzedniej kadencji trwającej do dnia 13 kwietnia 2013 roku.

\*\* powołanie w dniu 7 lutego 2013 roku, tj. w trakcie uprzedniej kadencji trwającej do dnia 13 kwietnia 2013 roku

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku:

Imię i nazwisko członka Zarządu	Wynagrodzenie wypłacone i należne od Spółki	Wynagrodzenie wypłacone i należne od innych spółek 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*

Dodatkowo Oscar Kazanelson oraz Alex Goor dysponowali samochodami służbowymi, telefonami służbowymi, jak również objęci byli prywatną opieką medyczną.

Ponadto członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej otrzymali wynagrodzenie w formie akcji własnych, których wartość na dzień 31 grudnia 2013 roku została wyceniona na łączną kwotę 400 tys PLN (w tym Artur Ceglarz 180 tys PLN, Eyal Keltsh 110 tys PLN, Wojciech Okoński 110 tys. PLN), podczas gdy na dzień 31 grudnia 2012 roku wartość płatności w formie akcji własnych została oszacowana na łączną kwotę 1 444 tys. PLN (w tym: Artur Ceglarz 484 tys. PLN, Eyal Keltsh 320 tys PLN, Zbigniew Okoński 320 tys. PLN, Alex Goor 320 tys. PLN).

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

Poniższa tabela przedstawia akcje Spółki znajdujące się w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku:

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Łączna liczba akcji znajdujących się w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej (*)</i>	<i>% udział w kapitale zakładowym (**)</i>
Artur Ceglarz	100 000	0,04%
<b>Razem</b>	<b>100 000</b>	<b>0,04%</b>

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

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

W grudniu 2013 roku, przydzielone warranty subskrypcyjne serii B3 i C3 zostały wykonane przez Pana Zbigniewa Wojciecha Okońskiego – Prezesa Zarządu i przez Pana Eyała Keltsh – Wiceprezesa Zarządu. W wyniku wykonania tych warrantów na dzień 31 grudnia 2013 roku, te osoby miały prawo do 340 167 Akcji Serii G każdy. Wydanie wspomnianych akcji miało miejsce po dacie bilansowej w styczniu 2014 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Pan Alex Goor zrezygnował ze stanowiska Członka Rady Nadzorczej Spółki.

#### **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 ówczesnego 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, następnie zmienioną uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 7 października 2013 roku i w konsekwencji w dniu 25 listopada 2011 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o przydzieleniu warrantów serii D1, 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, a w dniu 24 października 2013 roku o przydzieleniu warrantów serii D3 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 byłemu członkowi Rady Nadzorczej.

Objęcie warrantów serii A, B i C jak też objęcie akcji serii G Spółki, do których uprawniają te warranty możliwe było 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, warrantów 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, warrantów są niezbywalne za wyjątkiem przenoszenia ich na instytucję finansową wskazaną przez Spółkę oraz przejścia ich na spadkobierców, przy czym spadkobiercy powinni wskazać Spółce jedną osobę do wykonywania praw wynikających z warrantów.

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

Płatności w formie akcji własnych zostały szczegółowo opisane w notcie 19 do sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istnieją umowy zawarte za Spółką przewidujące wypłatę świadczeń osobom zarządzającym w chwili rozwiązania stosunku pracy poprzez ich rezygnację lub zwolnienie z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny, 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 sześciokrotności wynagrodzenia zasadniczego, jeżeli wypowiedzenie nastąpi w czwartym roku obowiązywania umowy lub później. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Pracodawcę albo Pracownika w trybie wynikającym z Kodeksu Pracy, Pracodawca jest upoważniony do zwolnienia Pracownika z dalszego świadczenia pracy. W okresie zwolnienia Pracownika z obowiązku świadczenia przysługuje mu wynagrodzenie stanowiące równowartość sześciokrotności wynagrodzenia miesięcznego wynikającego z zawartej umowy, płatne co miesiąc w sześciu równych ratach. (ii) umowy o pracę zawartej pomiędzy Arturem Ceglarzem a ROBYG S.A., zgodnie z którą w przypadku wypowiedzenia umowy przez ROBYG S.A. w okresie sześciu miesięcy po rozwiązaniu umowy Artur Ceglarz uprawniony będzie do 50% wynagrodzenia podstawowego z tytułu zakazu konkurencji, natomiast przy rozwiązaniu umowy w przypadku innym niż wypowiedzenie umowy przez ROBYG S.A. Arturowi Ceglarzowi przysługuje odszkodowanie w wysokości 25% wynagrodzenia podstawowego, oraz (iii) umowy o świadczenie usług zarządczych zawartej przez Spółkę w dniu 23 kwietnia 2013 roku z Eyal Keltsh – Wiceprezesem Zarządu – zgodnie z którą w przypadku wypowiedzenia umowy przez Spółkę, Eyal Keltsh przysługuje wynagrodzenie stanowiące równowartość sześciokrotności wynagrodzenia miesięcznego wynikającego z zawartej umowy, płatne co miesiąc w sześciu równych ratach.

### **7. 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 na GPW, w tym ROBYG S.A. („Spółka”) powinna w 2013 roku stosować zasady ładu korporacyjnego określone przez Zarząd GPW w dokumencie pt. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” w wersji obowiązującej od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 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 na GPW winna przedstawić inwestorom oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, w tym informację w zakresie stosowania Dobrych Praktyk.

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

***Wskazanie 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 2013 roku Spółka stosowała Dobre Praktyki w wersji obowiązującej w 2013 roku, do których odnosi się niniejsze oświadczenie Zarządu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego.

Ponadto, akcjonariusze Spółki mogą zapoznać się z aktualną treścią Dobrych Praktyk również na stronie internetowej Spółki, tj. [www.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. 1.5 Dobrych Praktyk**

Brak polityki wynagrodzeń ściśle odpowiadającej wymogom Dobrych Praktyk wynika z faktu, iż wynagrodzenie członków Zarządu ustalane jest przez Radę Nadzorczą Spółki, a członków Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie i to do tych organów należy ustalanie odpowiedniej polityki wynagrodzeń.

Ponadto, Zarząd informuje, że okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 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 2013 roku.

Jednocześnie, Spółka wyemitowała również warranty subskrypcyjne w ramach długoterminowego programu motywacyjnego obejmującego określonych członków Zarządu, byłego członka 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 Pani Petra Ekas. Zarząd Spółki składa się z trzech członków przy jednoczesnym braku udziału kobiet w Zarządzie.

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

**Zasada określona w pkt. I.12 Dobrych Praktyk**

Spółka 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, natomiast z uwagi na fakt, iż 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 brak umożliwienia oddawania głosu na Walnym Zgromadzeniu za pomocą środków komunikacji elektronicznej, nie narusza praw akcjonariuszy ani też nie ma istotnego negatywnego wpływu na utrzymywanie właściwej komunikacji z akcjonariuszami.

**Zasada określona w pkt. II.1. 9a) Dobrych Praktyk**

Spółka w 2013 roku nie zamieszczała na stronie internetowej zapisu w formie audio lub video z przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia 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. 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. Członkowie Zarządu są 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.

---

**Zasada określona w pkt. IV. 10 Dobrych Praktyk**

W 2013 roku Spółka nie zapewniała transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym z uwagi na nieproporcjonalność kosztów takiej transmisji. Z uwagi na fakt, iż 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 brak transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym nie narusza praw akcjonariuszy ani też nie ma istotnego negatywnego wpływu na utrzymywanie właściwej komunikacji z akcjonariuszami.

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

Grupa przeprowadza okresowy (minimum raz na kwartał) proces aktualizacji planów krótko- oraz średnioterminowych na bazie analizy poszczególnych projektów oraz aktualnej sytuacji rynkowej. Dla każdego projektu oraz poszczególnych przygotowywanych do uruchomienia etapów projektów przygotowywany jest budżet operacyjny i finansowy, który stanowi implementację założeń przyjętych w planach średnio- i krótkoterminowych. Przygotowywane w ten sposób budżety roczne oraz dla poszczególnych projektów i ich etapów zatwierdzane 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 2013 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów z akcji	udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	udział w kapitale zakładowym Spółki
LBPOL William II S.A.R.L.	113 889 106	113 889 106	43,72%	43,72%
Nanette Real Estate Group N.V.	66 075 821	66 075 821	25,36%	25,36%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny i ING Dobrowolny Fundusz Emerytalny	19 388 584 (*)	19 388 584 (*)	7,44% (*)	7,44% (*)
Pozostali akcjonariusze	61 168 488	61 168 488	23,48%	23,48%

*Źródło: Spółka*

*\* Informacje w oparciu o zawiadomienie otrzymane w dniu 28 marca 2013 roku*

Na dzień 31 grudnia 2013 roku ogólna liczba akcji/głosów z akcji w Spółce wynosiła 260 521 999.



W 2013 roku, miały miejsce następujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających przynajmniej 5% głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki:

- W marcu 2013 roku, Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 933 500 akcji Spółki stanowiących 0,36% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 933 500 głosów i stanowiących 0,36% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W marcu 2013 roku, ROBYG B.V. sprzedała 14 916 500 akcji Spółki stanowiących 5,77% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 14 916 500 głosów i stanowiących 5,77% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W marcu 2013 roku, ING Otwarty Fundusz Emerytalny i ING Dobrowolny Fundusz Emerytalny zawiadomiły Spółkę o nabyciu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie łącznie 10 000 000 akcji Spółki stanowiących 3,87% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 10 000 000 głosów i stanowiących 3,87% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W maju 2013 roku, ROBYG B.V. sprzedała 8 000 000 akcji Spółki stanowiących 3,10% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 8 000 000 głosów i stanowiących 3,10% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W maju 2013 roku, ROBYG B.V. sprzedała spółce Nanette Real Estate Group N.V. 8 120 896 akcji Spółki stanowiących 3,14% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 8 120 896 głosów i stanowiących 3,14% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- We wrześniu 2013 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 8 900 000 akcji Spółki stanowiących 3,42% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 8 900 000 głosów i stanowiących 3,42% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W październiku 2013 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 2 850 000 akcji Spółki stanowiących 1,09% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 2 850 000 głosów i stanowiących 1,09% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W grudniu 2013 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 320 337 akcji Spółki stanowiących 0,12% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 320 337 głosów i stanowiących 0,12% ogólnej liczby głosów w Spółce.

W dniu 28 lutego 2013 roku nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 25 793 550 PLN do kwoty 25 848 100 PLN poprzez emisję 545 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki w wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje te wyemitowano w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku wykonania części warrantów subskrypcyjnych przyznanych pracownikom i współpracownikom Grupy.

W dniu 26 lipca 2013 roku kapitał zakładowy Spółki podwyższono z kwoty 25 848 100,00 PLN do 26 052 199,90 PLN w drodze emisji 2 040 999 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje te wyemitowano w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku wykonania części warrantów subskrypcyjnych przyznanych dwóm członkom Zarządu Spółki oraz jednej innej osobie<sup>3</sup>. Po podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, całkowita liczba akcji oraz całkowita liczba głosów przysługujących ze wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2013 r. wyniosła 260 521 999.

Zmiany wysokości kapitału zakładowego dokonane po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opisane w nocy 8 do niniejszego sprawozdania.

<sup>3</sup> która przestała być członkiem Rady Nadzorczej Spółki w lutym 2013 roku, lecz została członkiem Rady Nadzorczej jednej ze spółek zależnych Grupy.



---

***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 II S.à.r.l. („LBPOL”) oraz Nanette Real Estate Group N.V. („Nanette”) („Znaczący Akcjonariusze”), na dzień 31 grudnia 2013 roku były uprawnione do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej, tj. LBPOL trzech członków a Nanette 1 członka Rady Nadzorczej. Przysługujące tym Znaczącym Akcjonariuszom uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania po maksymalnie dwóch członków Rady Nadzorczej miały 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 będzie uprawniona do powoływania i odwoływania czterech, a Nanette żadnego członka Rady Nadzorczej, przy czym zmiany te wejdą w życie pod warunkiem ich zarejestrowania przez właściwy sąd rejestrowy oraz po uzyskaniu zgody na koncentrację, do której odnosi się raport bieżący nr 14/2014 z 17 lutego 2014 roku. Powyższe uprawnienie LBPOL będzie przysługiwało tak długo jak długo LBPOL razem z podmiotami zależnymi i stowarzyszonymi będzie posiadać nie mniej niż 30% akcji Spółki.

Ponadto, wskazani powyżej Znaczący Akcjonariusze związani są umową o wspólnym wykonywaniu kontroli nad Spółką, zgodnie z którą Znaczący Akcjonariusze uzgadniają między sobą sposób głosowania na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Informacje na temat możliwego wygaśnięcia porozumienia o wykonywaniu wspólnej kontroli nad Spółką znajdują się w raporcie bieżącym nr 99/2013 z 19 grudnia 2013 roku.

W konsekwencji, uprawnienia osobiste Znaczących Akcjonariuszy oraz fakt, iż zobowiązani są oni między sobą uzgadniać sposób głosowania na Walnym Zgromadzeniu, przyznają wskazanym powyżej Znaczącym Akcjonariuszom uprawnienia kontrolne, jednakże koncentracja, do której odnosi się raport bieżący nr 14/2014 z 17 lutego 2014 roku może spowodować uzyskanie wyłącznej kontroli nad Spółką przez LBPOL.

***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 ze zobowiązania wobec Spółki oraz sporu pomiędzy nim a Spółką. Ograniczenie powyższe nie dotyczy głosowania przez akcjonariusza Spółki jako pełnomocnika innego akcjonariusza przy powzięciu uchwał dotyczących swojej osoby, o których mowa powyżej.

***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 dotyczące akcji będących w posiadaniu Nanette oraz LBPOL. Informacje na temat tych ograniczeń oraz ich możliwego wygaśnięcia znajdują się w raporcie bieżącym nr 99/2013 z 19 grudnia 2013 roku.

***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 2013 roku uprawnienie do powoływania Zarządu, w tym Prezesa Zarządu przysługiwało Walnemu Zgromadzeniu Spółki i takie uprawnienie Walne Zgromadzenie ma także po dniu bilansowym.

Kadencja Zarządu trwa trzy lata i jest wspólna, co oznacza, iż w przypadku, gdy jakikolwiek 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**

Na datę niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki nie jest uprawniony do emisji akcji Spółki, a jego uprawnienie w tym zakresie przewidziane statutem Spółki wygasło w dniu 3 marca 2013 roku.

#### **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 z art. 415 KSH wymaga kwalifikowanej większości  $\frac{3}{4}$  głosów.

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 akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania**

Walne Zgromadzenie Spółki działa w oparciu o przepisy KSH oraz statutu Spółki, a także regulamin Walnego Zgromadzenia. Statut Spółki oraz regulamin Walnego Zgromadzenia dostępne są na stronie internetowej Spółki, tj. [www.robbyg.com](http://www.robbyg.com).

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

Uprawnienia akcjonariuszy określone są w przepisach kodeksu spółek handlowych oraz w regulaminie Walnego Zgromadzenia dostępnym na stronie internetowej Spółki, tj. [www.robbyg.com](http://www.robbyg.com). Ponadto, Spółka podaje

szczegółowy opis uprawnień akcjonariuszy w każdorazowym ogłoszeniu o zwołaniu Walnych Zgromadzeń 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 2013 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	23 kwietnia 2013	23 kwietnia 2016 r.
Artur Ceglarz	Wiceprezes Zarządu	23 kwietnia 2013	23 kwietnia 2016 r.
Eyal Keltsh	Wiceprezes Zarządu	23 kwietnia 2013	23 kwietnia 2016 r.

*Źródło: Spółka*

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku nie nastąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu. Jednocześnie, poprzednia trzyletnia kadencja Zarządu zakończyła się w dniu 14 marca 2013 roku, niemniej zgodnie z art. 369 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych, mandaty w.w. członków Zarządu wygasły w dniu 23 kwietnia 2013 roku, tj. z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za 2012 roku, w którym to dniu w.w. członkowie Zarządu zostali powołani na kolejną trzyletnią kadencję.

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 2013**	13 kwietnia 2013r.* 13 kwietnia 2016 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Data rozpoczęcia kadencji	Data upływu kadencji
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 2013	13 kwietnia 2013r. 13 kwietnia 2016
Klaus Schmid	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r. 13 kwietnia 2013	13 kwietnia 2013r. 13 kwietnia 2016***
Anne Sophie Van Oosterom	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r. 13 kwietnia 2013	13 kwietnia 2013r. 13 kwietnia 2016****
Zbigniew Markowski	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r. 13 kwietnia 2013	13 kwietnia 2013r. 13 kwietnia 2016
Rodolpho Amboss	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010** 13 kwietnia 2013	13 kwietnia 2013 13 kwietnia 2016
Yosef Cimer	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010** 13 kwietnia 2013	13 kwietnia 2013 13 kwietnia 2016
Petra Ekas	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2013*****	13 kwietnia 2016
Mark H Newman	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2013******	13 kwietnia 2016

*Źródło: Spółka*

\* rezygnacja w dniu 7 lutego 2013 roku, tj. w trakcie uprzedniej kadencji trwającej do dnia 13 kwietnia 2013 roku.

\*\* powołanie w dniu 7 lutego 2013 roku, tj. w trakcie uprzedniej kadencji trwającej do dnia 13 kwietnia 2013 roku.

\*\*\* rezygnacja w dniu 12 lipca 2013 roku, tj. w trakcie obecnej kadencji trwającej od dnia 13 kwietnia 2013 roku.

\*\*\*\* rezygnacja w dniu 28 czerwca 2013 roku, tj. w trakcie obecnej kadencji trwającej od dnia 13 kwietnia 2013 roku.

\*\*\*\*\* powołanie w dniu 12 lipca 2013 roku, tj. w trakcie obecnej kadencji trwającej od dnia 13 kwietnia 2013 roku.

\*\*\*\*\* powołanie w dniu 1 lipca 2013 roku, tj. w trakcie obecnej kadencji trwającej od dnia 13 kwietnia 2013 roku.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku nastąpiły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej, szczegółowo wykazane w opisie pod wskazaną powyżej tabelą, przy czym ogólna liczba mandatów tj. 7 była obsadzona przez cały okres 2013 roku.

Na datę niniejszego sprawozdania, trzech członków Rady Nadzorczej jest powoływanych i odwoływanych przez LBPOL, natomiast jeden członek Rady Nadzorczej jest powoływany i odwoływany przez Nanette, a pozostali członkowie przez Walne Zgromadzenie. Powyższe uprawnienia przysługują w.w. akcjonariuszom tak długo jak długo akcjonariusze Ci łącznie ze spółkami zależnymi i stowarzyszonymi będą posiadały co najmniej 20% akcji Spółki. W związku z faktem, iż w dniu 14 i 15 stycznia 2014 roku Nanette zbyła 5,3%% akcji Spółki osiągając w ten sposób 19,9% akcji Spółki, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 18 lutego 2014 roku podjęło uchwałę w sprawie zmian do statutu Spółki, zgodnie z którymi czterech członków Rady Nadzorczej będzie powoływanych i odwoływanych przez LBPOL tak długo jak długo LBPOL wraz z podmiotami zależnymi i stowarzyszonymi będzie posiadała co najmniej 30% akcji Spółki. Jednocześnie Nanette nie będzie uprawniona do



powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej, a pozostali członkowie Rady Nadzorczej będą powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie. Wejście w życie tych zmian nastąpi pod warunkiem zarejestrowania ich krajowym rejestrze sądowym przez właściwy sąd, natomiast Spółka złoży stosowny wniosek do sądu pod warunkiem uzyskania przez LBPOL zgody na koncentrację polegającą m.in. na możliwości uzyskania czterech miejsc w Radzie Nadzorczej Spółki, do której szczegółowo Spółka odniosła się w raporcie bieżącym nr 14 z 17 lutego 2014 roku.

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 2013 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Komitet Audytu na kolejną kadencję, w skład którego weszli: (i) Oscar Kazanelson, (ii) Yosef Cimer, oraz (iii) Zbigniew Markowski, jako Przewodniczący Komitetu Audytu.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku nastąpiły zmiany w składzie osobowym Komitetu Audytu. W miejsce Pana Dariusza Okolskiego powołany został Yosef Cimer.

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 2013 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Komitet ds. Wynagrodzeń na kolejną kadencję, w skład którego weszli: (i) Józef Buczyński (ii) Oscar Kazanelson oraz (iii) Zbigniew Markowski jako Przewodniczący Komitetu ds. Wynagrodzeń.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 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.

**8. 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 notce 4 niniejszego sprawozdania oraz w sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 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 2013 roku (w notach 29 i 30 dodatkowych informacji i objaśnień do wspomnianego sprawozdania).

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

**za 2013 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 2013 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 okres: 3 miesiące zakończonych 31 marca 2013 roku, 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2013 roku oraz 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2013 roku).

Wysokość wynagrodzenia z tytułu badania sprawozdania jednostkowego oraz sprawozdania skonsolidowanego sporządzonego za 2013 rok wyniosła 340 tys. PLN. Wysokość wynagrodzenia z tytułu przeglądów kwartalnych za 1, 2 i 3 kwartał 2013 roku wyniosła łącznie 240 tys. PLN.

**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.

Warszawa, dnia 19 marca 2014 roku



---

Zbigniew Wojciech Okoński

*Prezes Zarządu*



---

Eyal Keltsh

*Wiceprezes Zarządu*



---

Artur Ceglarz

*Wiceprezes Zarządu*