



**PROPOZYCJA NABYCIA
OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII C
SPÓŁKI**

ROBYG S.A.

www.robbyg.com

W TRYBIE OFERTY PUBLICZNEJ

Minimalna kwota inwestycji: 200.000 złotych

OFERUJĄCY I WYŁĄCZNY KOORDYNATOR OFERTY:

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKIERSKI

Data sporządzenia: 9 listopada 2010 r.

Niniejsza „Propozycja Nabycia obligacji na okaziciela serii C spółki ROBYG S.A. w trybie oferty publicznej” (dalej: „Propozycja Nabycia”) nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.).

Rozpowszechnianie niniejszej Propozycji Nabycia, poprzez skierowane do nieoznaczonego adresata na stronie internetowej NOBLE Securities S.A. z siedzibą w Krakowie (dalej: „NOBLE Securities”), jest publicznym proponowaniem nabycia obligacji, spełniającym kryteria oferty publicznej obligacji w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2009 r. Nr 185, poz. 1439; dalej: „Ustawa o Ofercie”), dokonywanym w trybie art. 9 pkt. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300, z późn. zm.; dalej: „Ustawa o Obligacjach”).

Oferta publiczna obligacji na okaziciela serii C spółki ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Obligacje”; „Emitent”) przeprowadzana na podstawie niniejszej Propozycji Nabycia kierowana jest wyłącznie do inwestorów, z których każdy nabywa Obligacje o wartości, liczonej według ich ceny emisyjnej, co najmniej 50.000 pięćdziesiąt tysięcy 00/100 euro w dniu ustalenia tej ceny (tj. w dniu 9 listopada 2010 r., średni kurs euro ogłoszony w tym dniu przez Narodowy Bank Polski wynosi 3,9334 zł). W związku z powyższym stosownie do treści art. 7 ust. 3 pkt. 2 Ustawy o Ofercie w związku z ofertą publiczną Obligacji nie jest wymagane sporządzenie, zatwierdzenie oraz udostępnienie do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie.

Propozycja Nabycia nie stanowi prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie.

Emitent wyznaczył NOBLE Securities jako oferującego oraz wyłącznego koordynatora oferty Obligacji a także upoważnił i zlecił NOBLE Securities rozpowszechnianie Propozycji Nabycia w związku z przeprowadzaną emisją Obligacji.

Obligacje nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o Obligacjach a ich ewidencję będzie prowadzić NOBLE Securities. Następnie, o ile Obligacje będą wprowadzane do alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (dalej: „GPW”) pod nazwą ASO CATALYST (dalej: „ASO CATALYST”), Obligacje zostaną zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. (dalej: „KDPW”)(nastąpi dematerializacja Obligacji) na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. Nr 183, poz. 1538, z późn. zm.; dalej: „Ustawa o Obrocie”).

Emitent planuje ubiegać się o wprowadzenie Obligacji na ASO CATALYST. W celu takiego wprowadzenia nie będzie konieczne sporządzanie prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie, a wprowadzenie, o ile do niego dojdzie, będzie dokonywane w oparciu o odpowiedni dokument informacyjny sporządzany zgodnie z regulacjami właściwymi dla ASO CATALYST prowadzonego przez GPW.

Emitent potwierdził NOBLE Securities, że dane zawarte w Propozycji Nabycia Obligacji, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Emitenta (dalej: „Zarząd”) i przy dołożeniu należytej staranności są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na znaczenie informacji zawartej w niniejszym materiale.

NOBLE Securities nie przeprowadził niezależnej weryfikacji informacji dotyczących Emitenta zawartych w niniejszej Propozycji Nabycia Obligacji. W związku z powyższym NOBLE Securities nie daje żadnej rękojmi, nie składa żadnego oświadczenia (wyraźnie złożonego lub dorozumianego), co do rzetelności lub zupełności Propozycji Nabycia Obligacji w zakresie informacji dotyczących Emitenta i nie będzie z tego tytułu ponosić żadnej odpowiedzialności.

Osoby i podmioty zainteresowane udziałem w ofercie Obligacji powinny przed podjęciem decyzji inwestycyjnej zapoznać się szczegółowo z Propozycją Nabycia a także raportami bieżącymi i okresowymi, które mogą być udostępnione na stronie internetowej Emitenta po dacie opublikowania Propozycji Nabycia.

Propozycja Nabycia nie stanowi jakiegokolwiek rekomendacji czy porady inwestycyjnej, a jedynie zawiera opis warunków przeprowadzenia emisji Obligacji. Żaden z zapisów Propozycji Nabycia nie stanowi jakiegokolwiek rekomendacji czy porady inwestycyjnej, ani prawnej czy podatkowej, ani też nie jest wskazaniem, iż jakakolwiek inwestycja lub strategia jest odpowiednia w indywidualnej sytuacji inwestora.

Emitent ani NOBLE Securities nie ponoszą odpowiedzialności za efekty i skutki decyzji podjętych na podstawie Propozycji Nabycia lub jakiegokolwiek informacji zawartej w tym materiale. Odpowiedzialność za decyzje podjęte na podstawie Propozycji Nabycia ponoszą wyłącznie osoby lub podmioty korzystające z tego materiału, w szczególności dokonujące, na jego podstawie lub na podstawie jakiegokolwiek informacji w nim zawartej, inwestycji związanej z dowolnym instrumentem finansowym lub rezygnujące z takiej inwestycji albo wstrzymujące się od dokonania takiej inwestycji.

Potencjalni nabywcy Obligacji powinni we własnym zakresie przeanalizować i ocenić informacje zawarte w Propozycji Nabycia, a ich decyzja odnośnie zakupu Obligacji powinna być oparta na takiej analizie, jaką sami uznają za stosowną.

Ponadto Emitent oraz NOBLE Securities nie składają żadnych oświadczeń odnoszących się do kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy inwestor rozważający nabycie Obligacji, zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta w tym zakresie i we wszelkich aspektach podatkowych związanych z Obligacjami.

Rozpowszechnianie Propozycji Nabycia oraz oferowanie Obligacji do sprzedaży w niektórych państwach może być ograniczone przez prawo. Jakiegokolwiek osoby, które znajdują się w posiadaniu Propozycji Nabycia są zobowiązane zapoznać się z ewentualnymi restrykcjami w tym zakresie i stosować się do nich. W szczególności osoby takie są zobowiązane do stosowania się do restrykcji dotyczących oferowania lub sprzedaży Obligacji oraz do restrykcji dotyczących rozpowszechniania Propozycji Nabycia oraz innych informacji dotyczących Obligacji zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa.

Propozycja Nabycia nie jest przeznaczona do publikacji ani rozpowszechniania na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki, Australii, Kanady, Japonii oraz w innych państwach, w których publiczne rozpowszechnianie dokumentu lub informacji w nim zawartych może podlegać ograniczeniom lub być zakazane przez prawo, a zapisy na Obligacje nie będą przyjmowane od inwestorów z tych i takich krajów.

Propozycja Nabycia jest aktualna do dnia emisji Obligacji i na warunkach w niej określonych, treść Propozycji Nabycia może być zmieniana.

W imieniu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie oświadczamy, że informacje zawarte w Propozycji Nabycia, zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w Propozycji Nabycia nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na znaczenie informacji w niej zawartych.

W imieniu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie zatwierdzamy w dniu 9 listopada 2010 r. warunki emisji obligacji serii C opisane w Propozycji Nabycia.



Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu ROBYG S.A.

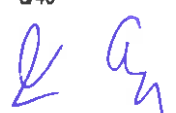


Artur Cegiłarz

Wiceprezes Zarządu ROBYG S.A.

DEFINICJE I SKRÓTY ZASTOSOWANE W PROPOZYCJI NABYCIA:

„Akcje”	Akcje Emitenta
„ASO CATALYST”	alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW pod nazwą ASO CATALYST
„Buforowa”	Buforowa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„Data (Dzień) Emisji”	dzień zdefiniowany w pkt. 22 Warunków Emisji
„Dzień (Termin) Płatności Odsetek”	dzień zdefiniowany w pkt. 29 Warunków Emisji
„Data (Dzień) Wykupu”	dzień zdefiniowany w pkt. 32 Warunków Emisji
„Dzień Roboczy”	dzień, który jest dniem obrotu w ASO CATALYST
„Emitent”, „Spółka”, „ROBYG”	ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie
„Ewidencja”	ewidencja prowadzona zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach
„Formularz Zapisu na Obligację”	formularz, którego wzór znajduje się w załączniku nr 1 do Propozycji Nabycia
„GPW”	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
„Grupa”, „Grupa ROBYG”	Emitent oraz jego podmioty zależne ujęte w Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym 2010
„Inwestor”	osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, którym przepisy prawa przyznają zdolność do czynności prawnych
„Jagodno Estates”	Jagodno Estates sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„KDPW”	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
„KNF”	Komisja Nadzoru Finansowego
„Koordynator Oferty”, „Oferujący”	NOBLE Securities
„KSH”	ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.)
„Kwota Wykupu”	świadczenie pieniężne Emitenta polegające na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej jednej Obligacji, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji
LBPOL-NET	LBPOL-NET (LUX) S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, do dnia 4 sierpnia 2010 r. akcjonariusz Emitenta powiązany z LBPOL William
„LBPOL William”	LBPOL WILLIAM II S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu
„LBREP”	Lehman Brothers Real Estates Partners – globalne fundusze nieruchomościowe, które powiązane są z LBPOL William oraz LBPOL-NET poprzez posiadanie w tych spółkach udziałów
„Nanette Real Estate Group”	Nanette Real Estate Group N.V., z siedzibą w Holandii
„MZM Properties”	MZM Properties sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie



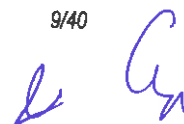
„NOBLE Securities”	NOBLE Securities S.A. z siedzibą w Krakowie
„Obligacje”	obligacje na okaziciela serii B ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie wyemitowane na podstawie: • Ustawy o Obligacjach oraz • Ustawy o Ofercie oraz • Uchwały Rady Nadzorczej ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 8 listopada 2010 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji na okaziciela w trybie oferty publicznej oraz • Uchwały nr 1-45/2010 Zarządu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie emisji przez Spółkę ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie obligacji na okaziciela w trybie oferty publicznej
„Obligatariusz”	osoba wskazana w Ewidencji jako posiadacz Obligacji
„Oferta”	publiczna oferta Obligacji, prowadzona na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w sposób określony w art. 9 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, stanowiąca publiczne proponowanie nabycia w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie, skierowana wyłącznie do inwestorów, z których każdy nabywa Obligacje o wartości, liczonej według ich ceny emisyjnej, co najmniej 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy 00/100) euro w dniu ustalenia tej ceny (tj. w dniu 9 listopada 2010 r., średni kurs euro ogłoszony w tym dniu przez Narodowy Bank Polski wynosi 3,9334 zł). słownie do treści art. 7 ust. 3 pkt. 2 Ustawy o Ofercie w związku z Ofertą Obligacji nie jest wymagane sporządzenie, zatwierdzenie oraz udostępnienie do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie
„Okres Odsetkowy”	okres zdefiniowany w pkt. 26 Warunków Emisji
„Piekarnicza”	Piekarnicza sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie
„Prawo Dewizowe”	ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe (tekst jednolity: Dz.U. Nr 141, poz. 1178, z późn. zm.)
„Propozycja Nabycia”	niniejszy dokument zawierający m. in. opis Warunków Emisji Obligacji Emitent zastrzega sobie prawo do dokonania, w porozumieniu z NOBLE Securities, zmiany warunków opisanych w niniejszej Propozycji Nabycia o ewentualnych zmianach warunków opisanych w niniejszej Propozycji Nabycia Inwestorzy będą informowani poprzez opublikowanie na stronie internetowej NOBLE Securities aneksu (aneksów) do Propozycji Nabycia
„ROBYG B.V.”	ROBYG B.V. z siedzibą w Amsterdamie
„ROBYG City Apartments”	ROBYG City Apartments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Construction”	Robyg Construction sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Development”	Robyg Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Investment”	ROBYG Investment sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Jabłoniowa”	ROBYG Jabłoniowa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Ogród Jelonki”	ROBYG Ogród Jelonki sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Marina Tower”	ROBYG Marina Tower sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

„ROBYG Morena”	ROBYG Morena sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Park”	ROBYG Park sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Marketing i Sprzedaż”	ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, poprzednia nazwa ROBYG Wrocław II sp. z o.o.
„ROBYG Wilanów II”	ROBYG Wilanów II sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Wrocław I”	ROBYG Wrocław I sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Zarządzanie”	ROBYG Zarządzanie sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„Spółki Celowe”	ROBYG Development; ROBYG Wilanów II; ROBYG City Apartments; ROBYG Park; ROBYG Morena; Jagodno Estates; MZM Properties; ROBYG Marina Tower; ROBYG Wrocław I; ROBYG Jabłoniowa; Piekarnicza, Buforowa
„Spółki z Grupy”	Spółki Celowe, ROBYG Zarządzanie, ROBYG Construction, ROBYG Marketing i Sprzedaż
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za 2008	Skonsolidowane zbadane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 roku
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za 2009	Skonsolidowane zbadane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 roku
„Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe 2010”	Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2010 roku
„Statut”	statut Emitenta
„Ustawa o Obligacjach”	ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300, z późn. zm.)
„Ustawa o Obrocie”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. Nr 183, poz. 1538, z późn. zm.)
„Ustawa o Ofercie”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2009 r. Nr 185, poz. 1439)
„Walne Zgromadzenie”	walne zgromadzenie akcjonariuszy Emitenta
„Warunki Emisji”	warunki emisji Obligacji opisane w pkt 1. Propozycji Nabycia
„Zarząd”	zarząd Emitenta
„Znaczeni Akcjonariusze”	Nanette Real Estate Group N.V., LBPOL William II S.à r.l., ROBYG B.V.

1	WARUNKI EMISJI OBLIGACJI	10
2	WARUNKI OFERTY	16
2.1	Osoby uprawnione do objęcia Obligacji	16
2.2	Harmonogram	16
2.3	Działanie przez pełnomocnika	16
2.4	Zasady składania Formularzy Zapisu na Obligacje	17
2.5	Wpłaty na Obligacje	17
2.6	Termin związania ofertą nabycia Obligacji	18
2.7	Przydział Obligacji	18
2.8	Rozliczenie wpłat na Obligacje	18
2.9	Niedojście emisji do skutku	18
2.10	Odwolanie lub odstąpienie od przeprowadzenia oferty	18
3	INFORMACJE O EMITENCIE	20
3.1	Podstawowy przedmiot działalności	20
3.2	Struktura Grupy	20
3.3	Kapitał zakładowy, akcjonariusze	23
3.4	Osoby zarządzające i nadzorujące	24
3.4.1	Zarząd	24
3.4.2	Rada Nadzorcza	25
3.5	Opis działalności Grupy	26
3.6	Historia Grupy	26
3.7	Przewagi konkurencyjne	27
3.7.1	Wyjątkowo atrakcyjny charakter projektów deweloperskich Grupy	27
3.7.2	Dywersyfikacja projektów deweloperskich	28
3.7.3	Realizowanie projektów deweloperskich na dużą skalę	28
3.7.4	Wieloletnie doświadczenie, znajomość i obecność na rynkach lokalnych oraz rozpoznawalna marka	28
3.7.5	Wysoka jakość projektów deweloperskich i oferowanych lokali	28
3.7.6	Wysoki standard obsługi klientów	29
3.7.7	Dywersyfikacja źródeł finansowania projektów deweloperskich	29
3.8	Strategia	29
3.8.1	Koncentracja na projektach o wysokiej rentowności	29
3.8.2	Wczesna identyfikacja atrakcyjnych lokalizacji	29
3.8.3	Prowadzenie działalności w najbardziej atrakcyjnych, dużych miastach w Polsce	29
3.8.4	Dywersyfikacja projektów deweloperskich	30
3.8.5	Ograniczenie ryzyka poprzez tworzenie spółek celowych dla każdego projektu deweloperskiego	30
3.9	Opis konkurencji	30
3.10	Produkty	30
3.11	Istotne umowy zawarte przez Emitenta	31
4	CZYNNIKI RYZYKA	34
4.1	Ryzyko wpływu kryzysu finansowego	34
4.2	Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów	34
4.3	Ryzyko związane z niewypłacalnością Emitenta	34
4.4	Ryzyka związane z działalnością Grupy	34
4.4.1	Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych celów strategicznych	34
4.4.2	Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich	35
4.4.3	Ryzyko niepozyskania finansowania zewnętrznego	35
4.4.4	Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań	35
4.4.5	Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów	35
4.4.6	Ryzyko spadku cen	35
4.4.7	Ryzyko związane z finansowaniem projektów deweloperskich Grupy z pożyczek od Znaczących Akcjonariuszy oraz podmiotów z nimi powiązanych lub powiązanych z Grupą	36
5	ZALĄCZNIKI	38
5.1	Formularz Zapisu na Obligacje	38
5.2	Odpis z KRS ROBYG S.A.	cz. 2*
5.3	Tekst Statutu ROBYG S.A.	cz. 2*
5.4	Sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.	cz. 2*
5.5	Sprawozdanie Zarządu ROBYG S.A. z działalności Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.	cz. 2*
5.6	Bilans ROBYG S.A. na dzień 30 czerwca 2010 r.	cz. 2*
5.7	Rachunek zysków i strat ROBYG S.A. za okres od 1 stycznia 2010 roku do 30 czerwca 2010 r.	cz. 2*

5.8	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ROBYG S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. wraz z opinią biegłego rewidentacz. 2*
5.9	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ROBYG S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. wraz z opinią biegłego rewidentacz. 2*
5.10	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ROBYG S.A. za 6 miesięcy zakończonych w dniu 30 czerwca 2010 r.cz. 2*
5.11	Uchwała Zarządu Emitenta nr 1-45/2010 z dnia 9 listopada 2010 w sprawie emisji przez Spółkę ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie obligacji na okaziciela w trybie oferty publicznej.cz. 2*
5.12	Uchwała Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 8 listopada 2010 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji na okaziciela w trybie oferty publicznejcz. 2*

* - cz. 2 – publikowana w oddzielnym pliku



1 WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

1. Emitent	ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie; Adres: Ul. Rydygiera 15, 01-793 Warszawa Spółka w dniu 11 maja 2007 r. wpisana została do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000280398 (akta rejestrowe znajdują się w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego); kapitał zakładowy w wysokości 21.839.000,00 zł, opłacony w całości; REGON 140900353; NIP 5252392367.
2. Prawo właściwe	Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.
3. Podstawa prawna emisji	• Ustawa o Obligacjach; • Ustawa o Ofercie; • Uchwała Rady Nadzorczej ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 8 listopada 2010 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji na okaziciela w trybie oferty publicznej; • Uchwała nr 1-45/2010 Zarządu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie emisji przez Spółkę ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie obligacji na okaziciela w trybie oferty publicznej. Prawa z Obligacji, zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach powstają z chwilą zapisania Obligacji w Ewidencji i przysługują osobie wskazanej w Ewidencji, jako posiadacz tych Obligacji. Do emisji Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy Ustawy o Obrocie, Ustawy o Ofercie, inne przepisy dotyczące obrotu instrumentami finansowymi oraz odpowiednie regulacje KDPW i ASO CATALYST, o ile Obligacje zostaną wprowadzone do tego systemu obrotu.
4. Instrument finansowy	Obligacje na okaziciela serii C w Dniu Emisji nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o Obligacjach, ich Ewidencję będzie prowadzić NOBLE Securities, a następnie, o ile Obligacje będą wprowadzane do ASO CATALYST, zostaną zarejestrowane w KDPW (nastąpi dematerializacja Obligacji) na podstawie Ustawy o Obrocie.
5. Zobowiązania z Obligacji	Zobowiązania z Obligacji stanowiąc będą nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe zobowiązanie Emitenta, są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) są równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta, oraz podlegają zaspokojeniu w takich samych proporcjach, jak te zobowiązania.
6. Zorganizowany system obrotu obligacjami ASO CATALYST	Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO CATALYST i w tym celu Emitent po Dacie Emisji zamierza podjąć wszelkie niezbędne czynności mające na celu wprowadzenie Obligacji do tego systemu obrotu.
7. Tryb Oferty	Oferta będzie przeprowadzona w trybie art. 9 pkt 1 Ustawy o Obligacjach poprzez udostępnienie Propozycji Nabycia nieoznaczonej liczbie adresatów w sposób, który stanowi publiczne proponowanie nabycia w drodze oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie. Oferta przeprowadzana na podstawie niniejszej Propozycji Nabycia kierowana jest wyłącznie do Inwestorów, z których każdy nabywa Obligacje o wartości, liczonej według ich ceny emisyjnej, co najmniej 50.000 pięćdziesiąt tysięcy 00/100) euro w dniu ustalenia tej ceny (tj. w dniu 9 listopada 2010, średni kurs euro ogłoszony przez Narodowy Bank Polski w tym dniu wynosił 3,9334 zł). W związku z powyższym, stosownie do treści art. 7 ust. 3 pkt. 2 Ustawy o Ofercie w związku z Ofertą Obligacji nie jest wymagane sporządzenie, zatwierdzenie oraz udostępnienie do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie.

	Propozycja Nabycia nie stanowi prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie.
8. Oferujący i Koordynator Oferty	NOBLE Securities S.A. z siedzibą w Krakowie; ul. Lubicz 3/215, 31-034 Kraków.
9. Propozycja Nabycia Obligacji	Niniejszy dokument zawierający m. in. opis Warunków Emisji. Emitent zastrzega sobie prawo do dokonania, w porozumieniu z NOBLE Securities, zmiany warunków opisanych w niniejszej Propozycji Nabycia. O ewentualnych zmianach warunków opisanych w Propozycji Nabycia Inwestorzy będą informowani poprzez opublikowanie na stronie internetowej NOBLE Securities aneksu (aneksów) do Propozycji Nabycia.
10. Waluta Obligacji	Złoty polski (PLN).
11. Wartość nominalna jednej Obligacji	100,00 (sto 00/100) złotych.
12. Cena emisyjna jednej Obligacji	100,00 (sto 00/100) złotych (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).
13. Wielkość emisji	400.000 (czterysta tysięcy) sztuk Obligacji.
14. Łączna wartość emisji	40.000.000,00 (czterdzieści milionów 00/100) złotych.
15. Cel emisji	Emitent nie określił celu emisji.
16. Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje nie będą zabezpieczone.
17. Termin publikacji Propozycji Nabycia	9 listopada 2010 r.
18. Termin zakończenia przyjmowania wpłat na Obligacje	25 listopada 2010 r.
19. Termin na złożenie zapisu na Obligacje	25 listopada 2010 r.
20. Ilość Obligacji objęta Formularzem Zapisu na Obligacje	Minimalna ilość Obligacji objętych jednym Formularzem Zapisu na Obligacje wynosi 2.000 (dwa tysiące) sztuk. Maksymalna ilość Obligacji objętych jednym Formularzem Zapisu na Obligacje wynosi 400.000 (czterysta tysięcy) sztuk. W przypadku, gdy Formularz Zapisu na Obligacje danego Inwestora będzie opiewać na liczbę Obligacji mniejszą niż 2.000 (dwa tysiące) sztuk, wówczas ten Formularz Zapisu na Obligacje będzie uznany za nieważny. W przypadku, gdy Formularz Zapisu na Obligacje danego inwestora będzie opiewać na liczbę Obligacji większą niż 400.000 (czterysta tysięcy) sztuk, wówczas ten Formularz Zapisu na Obligacje będzie traktowany jako opiewający na 400.000 (czterysta tysięcy) sztuk.
21. Sposób dokonywania wpłat na Obligacje	Przelew na rachunek bankowy NOBLE Securities numer 43 1460 1181 2008 1006 1024 0001, prowadzony przez Getin Noble Bank S.A. Zwraca się uwagę na fakt, że prawa z Obligacji zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach powstają z chwilą zapisania Obligacji w Ewidencji. W związku z powyższym należne oprocentowanie z Obligacji będzie naliczane od Daty Emisji z wyłączeniem tego dnia. W okresie pomiędzy wpłatą na Obligacje a Datą Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Daty Emisji) lub dniem zwrotu dokonanych wpłat środki wpłacone

[Handwritten signatures]

	przez Inwestorów nie będą oprocentowane.																																							
22. Dzień przydziału (Data Emisji)	26 listopada 2010 roku – dzień przydziału, który jest jednocześnie Datą Emisji Obligacji. Obligacje zostaną przydzielone przez Zarząd w porozumieniu z NOBLE Securities.																																							
23. Dojście emisji do skutku (próg emisji)	Emisja Obligacji dojdzie do skutku, jeżeli w okresie przyjmowania Zapisów na Obligacje zostanie prawidłowo subskrybowane i opłacone co najmniej 300.000 (trzysta tysięcy) sztuk Obligacji.																																							
24. Zasady przydziału Obligacji	Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem subskrybowania i opłacenia przez Inwestorów ilości Obligacji co najmniej równej progowi emisji wskazanemu w pkt. 23 Warunków Emisji. Przydział Obligacji zostanie dokonany uznaniowo przez Emitenta w uzgodnieniu z NOBLE Securities. W ramach przydziału uznaniowego Emitent, w uzgodnieniu z NOBLE Securities, może brać pod uwagę kolejność składania przez Inwestorów Formularzy Zapisu na Obligacje oraz kolejność dokonywania przez Inwestorów wpłat na Obligacje. Podstawą dokonania przydziału Obligacji przez Emitenta będzie prawidłowo wypełniony i złożony przez Inwestora Formularz Zapisu na Obligacje i dokonanie przez Inwestora pełnej wpłaty na Obligacje, stanowiącej iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Zapisu na Obligacje oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji wskazanej w pkt. 12 Warunków Emisji.																																							
25. Oprocentowanie (odsetki)	Obligacje będą oprocentowane w wysokości 8,90% (osiem 90/100 procenta) w skali roku (podstawa okresu odsetkowego wynosi 365 dni) od wartości nominalnej Obligacji. Odsetki będą naliczane począwszy od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co trzy miesiące. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługują odsetki obliczone zgodnie z poniższym wzorem: $O = N \times R \times n / 365$, gdzie: O – odsetki, N – nominal Obligacji, R – oprocentowanie, n – liczba dni w Okresie Odsetkowym. Odsetki będą naliczane od każdej Obligacji z dokładnością do jednego grosza.																																							
26. Okresy odsetkowe	Ustala się następujące Okresy Odsetkowe: <table><thead><tr><th>Okres Odsetkowy</th><th>Początek Okresu Odsetkowego</th><th>Koniec Okresu Odsetkowego</th></tr></thead><tbody><tr><td>I</td><td>26 listopada 2010 r.</td><td>26 lutego 2011 r.</td></tr><tr><td>II</td><td>26 lutego 2011 r.</td><td>26 maja 2011 r.</td></tr><tr><td>III</td><td>26 maja 2011 r.</td><td>26 sierpnia 2011 r.</td></tr><tr><td>IV</td><td>26 sierpnia 2011 r.</td><td>26 listopada 2011 r.</td></tr><tr><td>V</td><td>26 listopada 2011 r.</td><td>26 lutego 2012 r.</td></tr><tr><td>VI</td><td>26 lutego 2012 r.</td><td>26 maja 2012 r.</td></tr><tr><td>VII</td><td>26 maja 2012 r.</td><td>26 sierpnia 2012 r.</td></tr><tr><td>VIII</td><td>26 sierpnia 2012 r.</td><td>26 listopada 2012 r.</td></tr><tr><td>IX</td><td>26 listopada 2012 r.</td><td>26 lutego 2013 r.</td></tr><tr><td>X</td><td>26 lutego 2013r.</td><td>26 maja 2013 r.</td></tr><tr><td>XI</td><td>26 maja 2013 r.</td><td>26 sierpnia 2013 r.</td></tr><tr><td>XII</td><td>26 sierpnia 2013 r.</td><td>26 listopada 2013 r.</td></tr></tbody></table> Dni wskazane jako początek Okresu Odsetkowego nie będą uwzględniane w obliczeniach długości trwania danego Okresu Odsetkowego.	Okres Odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego	I	26 listopada 2010 r.	26 lutego 2011 r.	II	26 lutego 2011 r.	26 maja 2011 r.	III	26 maja 2011 r.	26 sierpnia 2011 r.	IV	26 sierpnia 2011 r.	26 listopada 2011 r.	V	26 listopada 2011 r.	26 lutego 2012 r.	VI	26 lutego 2012 r.	26 maja 2012 r.	VII	26 maja 2012 r.	26 sierpnia 2012 r.	VIII	26 sierpnia 2012 r.	26 listopada 2012 r.	IX	26 listopada 2012 r.	26 lutego 2013 r.	X	26 lutego 2013r.	26 maja 2013 r.	XI	26 maja 2013 r.	26 sierpnia 2013 r.	XII	26 sierpnia 2013 r.	26 listopada 2013 r.
Okres Odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego																																						
I	26 listopada 2010 r.	26 lutego 2011 r.																																						
II	26 lutego 2011 r.	26 maja 2011 r.																																						
III	26 maja 2011 r.	26 sierpnia 2011 r.																																						
IV	26 sierpnia 2011 r.	26 listopada 2011 r.																																						
V	26 listopada 2011 r.	26 lutego 2012 r.																																						
VI	26 lutego 2012 r.	26 maja 2012 r.																																						
VII	26 maja 2012 r.	26 sierpnia 2012 r.																																						
VIII	26 sierpnia 2012 r.	26 listopada 2012 r.																																						
IX	26 listopada 2012 r.	26 lutego 2013 r.																																						
X	26 lutego 2013r.	26 maja 2013 r.																																						
XI	26 maja 2013 r.	26 sierpnia 2013 r.																																						
XII	26 sierpnia 2013 r.	26 listopada 2013 r.																																						
27. Dzień Roboczy	Dzień, który jest dniem obrotu w ASO CATALYST.																																							

28. Data ustalenia prawa do odsetek	Dniem ustalenia prawa do odsetek z Obligacji jest 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający Dzień Płatności Odsetek.
29. Dni Płatności Odsetek	Za I Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 26 lutego 2011 r. Za II Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 26 maja 2011 r. Za III Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 26 sierpnia 2011 r. Za IV Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 26 listopada 2011 r. Za V Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 26 lutego 2012 r. Za VI Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 26 maja 2012 r. Za VII Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 26 sierpnia 2012 r. Za VIII Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 26 listopada 2012 r. Za IX Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 26 lutego 2013 r. Za X Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 26 maja 2013 r. Za XI Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 26 sierpnia 2013 r. Za XII Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 26 listopada 2013 r. (łącznie z Kwotą Wykupu Obligacji). Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, wypłata odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Wypłata odsetek będzie dokonywana za pośrednictwem NOBLE Securities, a w przypadku wprowadzenia Obligacji do ASO CATALYST wypłata odsetek będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW.
30. Uprawnienia Obligatariuszy	Obligatariuszom przysługuje prawo do oprocentowania (odsetek) zgodnie z zasadami opisanymi w pkt. 25 – 29 Warunków Emisji oraz prawo do przedstawienia Obligacji do wykupu po wartości nominalnej w Dniu Wykupu Obligacji.
31. Okres zapadalności	3 lata
32. Data (Dzień) Wykupu	Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu Obligacji, to jest w dniu przypadającym 3 lata od Daty Emisji. Kwota Wykupu zostanie wypłacona łącznie z odsetkami za XII Okres Odsetkowy. Jeżeli jednak Dzień Wykupu przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Wykup będzie dokonywany za pośrednictwem NOBLE Securities, a w przypadku wprowadzenia Obligacji do ASO CATALYST wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW.
33. Kwota Wykupu	Obligacje zostaną wykupione po ich wartości nominalnej.
34. Płatności kwot z tytułu Obligacji	Przed dematerializacją Obligacji na podstawie Ustawy o Obrocie wszelkie płatności będą dokonywane za pośrednictwem NOBLE Securities. Po dematerializacji Obligacji na podstawie Ustawy o Obrocie wszelkie płatności będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji będą Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje zapisane na swoim rachunku papierów wartościowych w terminie określonym przez właściwe przepisy prawa i regulacje KDPW.
35. Odsetki za opóźnienie	Niezależnie od pozostałych uprawnień Obligatariuszy w przypadku opóźnienia w zapłacie kwot z tytułu Obligacji, przy uwzględnieniu Warunków Emisji Obligacji, każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania odsetek ustawowych od Emitenta za każdy dzień opóźnienia aż do dnia faktycznej zapłaty (ale bez tego dnia).

Handwritten signature

36. Umorzenie Obligacji	Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
37. Wykup Obligacji przed Dniem Wykupu (przedterminowy wykup)	<u>A. Wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta.</u> Emitent ma prawo, ale nie obowiązek do wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu na następujących warunkach: 1. w terminie 7 dni od dnia przypadającego po upływie 12 miesięcy od Daty Emisji Obligacji, 2. w dowolnym terminie przypadającym po upływie 24 miesięcy od Daty Emisji Obligacji, z tym, że przedterminowy wykup Obligacji będzie odbywał się na warunkach ogłoszonych przez Emitenta, co najmniej na stronie internetowej NOBLE Securities, najpóźniej na miesiąc przed dniem przedterminowego wykupu Obligacji, przy czym prawo takiego wykupu może być wykonywane przez Emitenta wobec wszystkich Obligacji albo wobec procentowo określonej części Obligacji każdego z obligatariuszy (ułamkowe części wykupywanych Obligacji będą zaokrąglane w górę do pełnej liczby). Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji poprzez wypłatę środków pieniężnych w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami od Obligacji. Za dzień wypłaty należnej kwoty uznawany będzie dzień wystawienia, przez Emitenta lub podmiot upoważniony przez Emitenta, przelewu bankowego na rachunek wskazany przez Obligatariusza. <u>B. Wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na żądanie Obligatariuszy.</u> Każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie złożone Emitentowi, żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, na skutek wystąpienia któregośkolwiek z poniższych przypadków: 1. Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi; 2. Emitent złoży wniosek do sądu o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie postępowania naprawczego albo jeżeli sąd ogłosi upadłość Emitenta; 3. wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta albo podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę; 4. jeżeli Emitent dokona transakcji, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcjach, zbycia lub rozporządzenia jakiegokolwiek części swojego majątku, chyba że nastąpi to na warunkach powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, a zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej; Obligacje, w przypadkach, o których mowa w pkt 4 powyżej, nie będą podlegały wcześniejszemu wykupowi, jeśli na określone czynności lub zdarzenia wyrazi pod rygorem nieważności, pisemną zgodę Obligatariusz, który obejmie całość emisji Obligacji albo zgodę, taką samą i w takiej samej formie, wyrażą wszyscy Obligatariusze, o ile na daną chwilę będzie ich więcej niż jeden. Pisemne zawiadomienia z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji będą mogły być doręczane Emitentowi w terminie do 30 dni od dnia, w którym Obligatariusz uzyskał informację o zajściu zdarzenia, o którym mowa w pkt 1 – 6 powyżej. Emitent, w przypadku złożenia takiego żądania, dokona wykupu Obligacji wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami, w terminie do 60 dni od daty otrzymania takiego żądania. Za dzień wypłaty należnej kwoty uznawany będzie dzień wystawienia, przez Emitenta lub podmiot upoważniony przez Emitenta, przelewu bankowego na rachunek wskazany przez Obligatariusza żądającego wcześniejszego wykupu Obligacji.
38. Zawiadomienia	Wszelkie zawiadomienia do Inwestorów lub Obligatariuszy będą ważne, jeżeli zostały wysłane listem poleconym, mailem lub faksem na ich adresy podane w Formularzu Zapisu na Obligacje. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Inwestorów lub Obligatariuszy do Emitenta lub NOBLE Securities będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji Inwestora lub Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem

	odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta lub NOBLE Securities. Do każdego zawiadomienia Inwestor lub Obligatariusz zobowiązany jest dołączyć oryginały lub potwierdzone notarialnie kopie dokumentów potwierdzających, że takie zawiadomienie zostało podpisane przez Inwestora lub Obligatariusza lub osoby upoważnione do występowania w imieniu Inwestora lub Obligatariusza.
39. Opodatkowanie	Emitent oraz NOBLE Securities nie składają żadnych oświadczeń odnoszących się do kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający nabycie Obligacji zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta w zakresie spraw podatkowych.

E. Gryn

2 WARUNKI OFERTY

2.1 Osoby uprawnione do objęcia Obligacji

Oferta Obligacji jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Oferta skierowana jest do nieoznaczonego adresata. Osobami uprawnionymi do obejmowania Obligacji są osoby prawne, jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, jak również osoby fizyczne, którym przepisy prawa przyznają zdolność do czynności prawnych, z zastrzeżeniem że nabywanie i posiadanie Obligacji przez rezydentów z krajów innych niż Rzeczpospolita Polska może podlegać ograniczeniom określonym przez prawo polskie, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego, oraz przepisy obowiązujące w tych krajach.

2.2 Harmonogram

Publikacja Propozycji Nabycia oraz rozpoczęcie przyjmowania Formularzy Zapisu na Obligacje i wpłat na Obligacje	dzień wskazany w pkt. 17 Warunków Emisji
Zakończenie przyjmowania wpłat na Obligacje	dzień wskazany w pkt. 18 Warunków Emisji
Zakończenie przyjmowania Formularzy Zapisu na Obligacje	dzień wskazany w pkt. 19 Warunków Emisji
Przydział Obligacji, zamknięcie Oferty	dzień wskazany w pkt. 22 Warunków Emisji

Inwestorzy mogą składać Formularze Zapisu na Obligacje w całym okresie przyjmowania tych formularzy.

Emitent w porozumieniu z NOBLE Securities może podjąć decyzję o zmianie terminów dotyczących subskrypcji Obligacji. W przypadku przedłużenia subskrypcji, zamknięcie subskrypcji nastąpi w terminie zgodnym z art. 12 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. O ewentualnych zmianach powyższych terminów Inwestorzy będą informowani poprzez opublikowanie na stronie internetowej NOBLE Securities aneksu (aneksów) do Propozycji Nabycia.

2.3 Działanie przez pełnomocnika

Wszystkie działania opisane w pkt. 2 Propozycji Nabycia Inwestor może wykonywać za pośrednictwem pełnomocnika, w zakresie określonym w treści udzielonego pełnomocnictwa.

Osoba działająca w charakterze pełnomocnika jest zobowiązana do przedstawienia w miejscu składania Formularza Zapisu na Obligacje następujących dokumentów:

1) pełnomocnictwa sporządzonego w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, udzielonego przez Inwestora, które musi zawierać:

- a) zakres udzielonego pełnomocnictwa;
- b) dane mocodawcy (Inwestora):
 - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport),
 - dla pozostałych podmiotów: nazwa, siedziba, numer REGON (lub inny odpowiedni), numer właściwego rejestru, w którym jest wpisany dany podmiot;
- c) dane pełnomocnika:
 - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport),
 - dla pozostałych podmiotów: nazwa, siedziba, numer REGON (lub inny odpowiedni), numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dany podmiot;
- d) podpisy osób uprawnionych do reprezentowania mocodawcy oraz podpis pełnomocnika.

Jeżeli pełnomocnictwo zostało sporządzone:

- a) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w języku innym niż język polski, to musi ono zostać uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny, a następnie przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego;
- b) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w języku polskim, to musi ono zostać uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny;
- c) na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w języku innym niż język polski, to musi ono zostać przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.

Jeżeli pełnomocnikiem jest osoba prawna albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, w imieniu którego (której) działa osoba fizyczna nie wymieniona w treści wypisu z właściwego rejestru jako uprawniona do działania w imieniu takiego podmiotu, dodatkowo winna ona przedstawić właściwe pełnomocnictwo, sporządzone na zasadach określonych w punkcie 1 powyżej, oraz dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej bądź paszport.

Pełnomocnictwo jest właściwe, jeżeli zostało sporządzone we wskazanej powyżej formie, nie zostało odwołane lub jest nieodwołalne, jeżeli wynika to z treści stosunku prawnego będącego podstawą jego udzielenia oraz nie wygasło na skutek upływu czasu lub śmierci mocodawcy, jeżeli inaczej nie wynika z treści pełnomocnictwa. Pełnomocnik może udzielić dalszych pełnomocnictw, jeżeli takie uprawnienie wynika z treści udzielonego pełnomocnictwa.

Jedna osoba może być pełnomocnikiem wielu mocodawców.

2.4 Zasady składania Formularzy Zapisu na Obligacje

Formularz Zapisu na Obligacje, wypełniony i złożony zgodnie z warunkami określonymi w Propozycji Nabycia, stanowi ofertę nabycia Obligacji przez Inwestora.

Składanie ofert nabycia Obligacji przez Inwestorów będzie miało miejsce w siedzibie NOBLE Securities oraz w jego jednostkach organizacyjnych. NOBLE Securities dopuszcza możliwość złożenia Formularza Zapisu na Obligacje przez Inwestora poza miejscem składania Formularzy Zapisu na Obligacje po uprzednim uzgodnieniu z NOBLE Securities wszystkich szczegółów złożenia oferty nabycia Obligacji.

Inwestor składa trzy egzemplarze Formularza Zapisu na Obligacje – jeden egzemplarz przeznaczony jest dla Emitenta, drugi dla NOBLE Securities, trzeci dla Inwestora.

Inwestor składając Formularz Zapisu na Obligacje jednocześnie oświadcza, że zapoznał się z treścią Propozycji Nabycia oraz akceptuje jej treść oraz Warunki Emisji Obligacji.

Inwestor będący osobą fizyczną, składając ofertę nabycia Obligacji, winien okazać ważny dokument tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), a pozostali inwestorzy winni okazać ważne dokumenty, z których wynikają status prawny oraz zasady reprezentacji Inwestora.

2.5 Wpłaty na Obligacje

Inwestor, który zamierza nabyć Obligacje zobowiązany jest dokonać wpłaty w kwocie stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji oraz liczby Obligacji, wskazanej w Formularzu Zapisu na Obligacje w taki sposób, aby środki w pełnej wysokości wpłynęły na rachunek NOBLE Securities najpóźniej w dniu wskazanym w pkt. 18 Warunków Emisji.

Wpłata na Obligacje Serii C musi być dokonana przelewem bankowym na rachunek Koordynatora Oferty – NOBLE Securities S.A. – numer rachunku 43 1460 1181 2008 1006 1024 0001.

Dokonując przelewu każdorazowo należy podać:

- a) tytuł płatności: „Obligacje serii C ROBYG S.A.”,
- b) dane inwestora dokonującego wpłaty:
 - imię i nazwisko/nazwę,
 - adres zamieszkania/siedzibę,
 - PESEL lub REGON;
- c) liczbę subskrybowanych i opłacanych Obligacji.

Wpłatę na Obligacje uważa się za dokonaną w momencie wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy NOBLE Securities.

Zwraca się uwagę na fakt, że prawa z Obligacji zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach powstają z chwilą zapisania Obligacji w Ewidencji. W związku z powyższym należne oprocentowanie z Obligacji będzie naliczane od Daty Emisji z wyłączeniem tego dnia. W okresie pomiędzy wpłatą na Obligację a Datą Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Daty Emisji) lub dniem zwrotu dokonanych wpłat środki wpłacone przez Inwestorów nie będą oprocentowane.

2.6 Termin związania ofertą nabycia Obligacji

Inwestor przestaje być związany ofertą nabycia Obligacji:

1. w przypadku niedojścia emisji do skutku – w momencie otrzymania przekazanej mu za pośrednictwem NOBLE Securities informacji o niedojściu emisji do skutku,
2. w przypadku dojścia emisji do skutku:
 - a. w przypadku Inwestorów, którym przydzielono Obligacje w ilości mniejszej od liczby Obligacji objętych złożonym Formularzem Zapisu na Obligacje – w momencie otrzymania przekazanej Inwestorowi za pośrednictwem NOBLE Securities informacji o liczbie przydzielonych Inwestorowi Obligacji i w zakresie Obligacji, na które Inwestor złożył Formularz Zapisu na Obligacje, ale które nie zostały Inwestorowi przydzielone;
 - b. w przypadku Inwestorów, którym nie przydzielono w ogóle Obligacji – w momencie otrzymania przekazanej mu za pośrednictwem NOBLE Securities informacji o nieprzydzieleniu Obligacji.

2.7 Przydział Obligacji

Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem subskrybowania i opłacenia przez Inwestorów ilości Obligacji co najmniej równej progowi emisji wskazanemu w pkt. 23 Warunków Emisji.

Przydział Obligacji zostanie dokonany uznaniowo przez Emitenta w uzgodnieniu z NOBLE Securities. W ramach przydziału uznaniowego Emitent, w uzgodnieniu z NOBLE Securities, może brać pod uwagę kolejność składania przez inwestorów Formularzy Zapisu na Obligacje oraz kolejność dokonywania przez Inwestorów wpłat na Obligacje.

Podstawą dokonania przydziału Obligacji przez Emitenta będzie prawidłowo wypełniony i złożony przez Inwestora Formularz Zapisu na Obligacje i dokonanie przez Inwestora pełnej wpłaty na Obligacje, stanowiącej iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Zapisu na Obligacje oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji wskazanej w pkt. 12 Warunków Emisji.

2.8 Rozliczenie wpłat na Obligacje

W przypadku niedojścia emisji do skutku wpłaty dokonywane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu na Obligacje niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie tygodnia od podjęcia przez Zarząd uchwały o niedojściu emisji do skutku. Zwrot środków nastąpi bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań.

W przypadku przydzielenia mniejszej liczby Obligacji niż wskazana w Formularzu Zapisu na Obligacje lub nieprzydzielenia Obligacji w ogóle zwrot środków pieniężnych wpłaconych tytułem opłacenia Obligacji nastąpi na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu na Obligacje w terminie do tygodnia od Dnia Emisji. Zwrot środków nastąpi bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań.

2.9 Niedojście emisji do skutku

Emisja Obligacji nie dojdzie do skutku jeżeli:

1. w terminie określonym w Propozycji Nabycia ilość właściwie subskrybowanych i opłaconych Obligacji nie osiągnie progu emisji wskazanego w pkt. 23 Warunków Emisji lub
2. Emitent odstąpi od przeprowadzenia emisji Obligacji z istotnych powodów.

W przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku Emitent niezwłocznie przekaze Inwestorom stosowną informację poprzez opublikowanie na stronie internetowej NOBLE Securities aneksu do Propozycji Nabycia.

2.10 Odwołanie lub odstąpienie od przeprowadzenia oferty

Zarząd może odwołać lub odstąpić od przeprowadzenia oferty z istotnych powodów, do których należą:

- nagła zmiana w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na przebieg Oferty lub działalność Emitenta;

- nagła zmiana w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- nagła zmiana sytuacji finansowej, ekonomicznej lub prawnej Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- wystąpienie innych nieprzewidywalnych okoliczności powodujących, że przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Obligacji byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta.

W przypadku odwołania lub odstąpienia od Oferty Emitent niezwłocznie przekaze Inwestorom stosowną informację poprzez opublikowanie na stronie internetowej NOBLE Securities aneksu do Propozycji Nabycia.



3 INFORMACJE O EMITENCIE

3.1 Podstawowy przedmiot działalności

Emitent jest spółką holdingową w stosunku do pozostałych spółek należących do Grupy Deweloperskiej ROBYG (dalej: „Grupa”), która działa w Polsce od 2000 roku, objętych Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym 2010, w tym Spółek Celowych. Przedmiot działalności Emitenta obejmuje m.in. działalność holdingową, zarządzanie i kierowanie w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej, obsługę nieruchomości oraz działalność w zakresie budownictwa. Szczegółowy przedmiot działalności został określony w § 6 Statutu Emitenta, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Propozycji Nabycia.

Podstawowa działalność Grupy polega na realizacji projektów deweloperskich w zakresie budownictwa mieszkaniowego, w tym mieszkań popularnych, mieszkań o podwyższonym standardzie, apartamentów, a także domów jedno i wielorodzinnych.

W realizację projektów deweloperskich Grupy zaangażowane są: Emitent, Spółki Celowe, ROBYG Zarządzanie, ROBYG Marketing i Sprzedaż oraz ROBYG Construction.

3.2 Struktura Grupy

Emitent jest jednostką dominującą Grupy, na którą składają się ROBYG S.A. oraz bezpośrednio lub pośrednio zależne od niej Spółki Celowe, a także ROBYG Zarządzanie, ROBYG Construction oraz ROBYG Marketing i Sprzedaż. Spółki Celowe mają charakter spółek specjalnego przeznaczenia (special purposes vehicles) zaangażowanych w bezpośrednią realizację poszczególnych projektów deweloperskich lub powołanych do pełnienia funkcji właścicielskich w odniesieniu do określonych nieruchomości, z wyjątkiem MZM Properties, która nie prowadzi działalności operacyjnej i jest wyłącznie spółką holdingową wobec ROBYG Park. Pozostałe spółki z Grupy prowadzą działalność w zakresie zarządzania i usług pomocniczych na rzecz Spółek Celowych oraz realizowanych przez nie projektów.

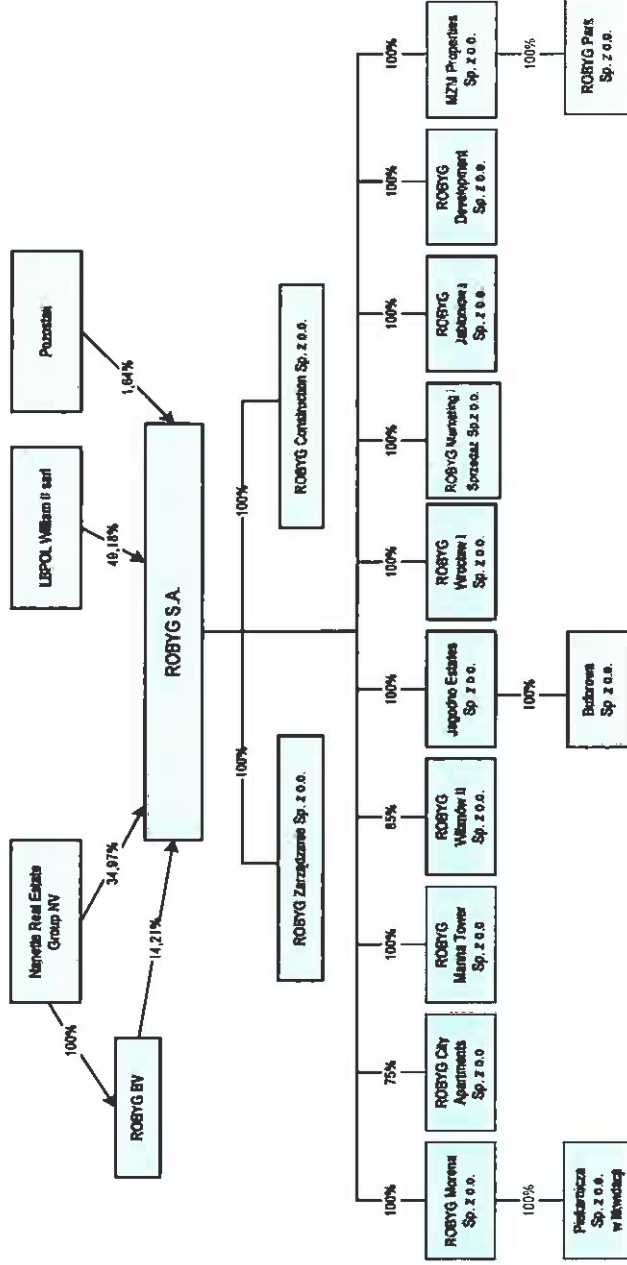
Podmiotami bezpośrednio lub pośrednio zależnymi od Spółki są:

Spółka	Siedziba
Buforowa sp. z o.o.	Warszawa, Polska
ROBYG Development Sp. z o.o.	Warszawa, Polska
MZM Properties sp. z o.o.	Warszawa, Polska
ROBYG Park sp. z o.o.	Warszawa, Polska
ROBYG Morena sp. z o.o.	Warszawa, Polska
Piekarnicza w likwidacji sp. z o.o.	Warszawa, Polska
ROBYG City Apartments sp. z o.o.	Warszawa, Polska
ROBYG Marina Tower sp. z o.o.	Warszawa, Polska
ROBYG Wilanów II sp. z o.o.	Warszawa, Polska
Jagodno Estates sp. z o.o.	Warszawa, Polska
ROBYG Wrocław I sp. z o.o.	Warszawa, Polska
ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o.	Warszawa, Polska
ROBYG Jabłoniowa sp. z o.o.	Warszawa, Polska
ROBYG Zarządzanie sp. z o.o.	Warszawa, Polska
ROBYG Construction sp. z o.o.	Warszawa, Polska

Powyższe podmioty zależne Emitenta, z wyjątkiem Buforowa, zostały skonsolidowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za 2008 rok oraz w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za 2009 rok, natomiast wszystkie podmioty zależne Spółki zostały skonsolidowane w Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu 2010.

Poniższy schemat przedstawia strukturę Grupy ROBYG:





3.3 Kapitał zakładowy, akcjonariusze

W dniu 25 października 2010 r. Emitent, w ramach oferty publicznej, dokonał przydziału 39.000.000 akcji serii F. Podwyższenie kapitału zakładowego o emisję akcji serii F na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia nie zostało jeszcze zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (Emitent złożył wniosek do sądu rejestrowego o ich zarejestrowanie), wobec czego, na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia kapitał zakładowy Emitenta dzieli się na 218.390.000 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 0,10 zł.

Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego o emisję akcji serii F w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego kapitał zakładowy Emitenta będzie dzielił się na 257.390.000 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 0,10 zł.

W tabeli poniżej zaprezentowane zostało zestawienie akcjonariuszy Emitenta nie uwzględniające akcji serii F przydzielonych w dniu 25 października 2010 r.

Akcjonariusz	Liczba Akcji	Liczba Głosów	%
Nanette Real Estate Group łącznie (bezpośrednio i pośrednio), w tym:	107.400.000	107.400.000	49,18
Nanette Real Estate Group (bezpośrednio)	76.362.604	76.362.604	34,97
ROBYG B.V. (spółka w 100% zależna od Nanette Real Estate Group)	31.037.396	31.037.396	14,21
LBPOL William	107.400.000	107.400.000	49,18
Pozostali akcjonariusze	3.590.000	3.590.000	1,64
Razem	218.390.000	218.390.000	100%

Źródło: Emitent

W tabeli poniżej zaprezentowane zostało zestawienie akcjonariuszy Emitenta z uwzględnieniem przydzielonych w dniu 25 października 2010 r. akcji serii F.

Akcjonariusz	Liczba Akcji	Liczba Głosów	%
Nanette Real Estate Group łącznie (bezpośrednio i pośrednio), w tym:	107.400.000	107.400.000	41,73
Nanette Real Estate Group (bezpośrednio)	76.362.604	76.362.604	29,67
ROBYG B.V. (spółka w 100% zależna od Nanette Real Estate Group)	31.037.396	31.037.396	12,06
LBPOL William	107.400.000	107.400.000	41,73
Akcjonariusze posiadający akcje serii A-E	3.590.000	3.590.000	1,39
Akcjonariusze, którym przydzielono akcje serii F	39.000.000	39.000.000	15,15
Razem	257.390.000	257.390.000	100%

Źródło: Emitent

Znaczeni Akcjonariusze są stroną pisemnego porozumienia dotyczącego sposobu wykonywania kontroli nad Emitentem oraz ich praw głosu na Walnym Zgromadzeniu, i w związku z tym traktowani są jako podmioty działające w porozumieniu, w rozumieniu Ustawy o Ofercie. Znaczeni Akcjonariusze jako posiadający pakiety większościowe w Spółce wykonują wszystkie uprawnienia akcjonariusza większościowego określone w KSH oraz w statucie Emitenta. Dzięki posiadaniu większości głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz związaniu wskazanym porozumieniem, Znaczeni Akcjonariusze będą

wywierać decydujący wpływ na rozstrzygnięcia Walnego Zgromadzenia w zakresie najważniejszych spraw korporacyjnych, takich jak zmiana Statutu Spółki, emisja nowych akcji Spółki, obniżenie kapitału Spółki czy wypłata dywidendy, a także inne decyzje, które zgodnie z KSH lub Statutem Spółki wymagają zwykłej albo kwalifikowanej większości głosów.

3.4 Osoby zarządzające i nadzorujące

3.4.1 Zarząd

Na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia w skład Zarządu Emitenta wchodzi trzy osoby:

- Zbigniew Okoński – Prezes Zarządu

Zbigniew Okoński ma 61 lat i jest absolwentem Wydziału Handlu Zagranicznego Uniwersytetu Gdańskiego, który ukończył w 1973 roku oraz Wydziału Rybołówstwa Morskiego na Akademii Rolniczej w Szczecinie, który ukończył w 1981 roku. W 1996 roku Zbigniew Okoński ukończył program szkoleniowy Global Leadership Program na Wydziale Business Administration na Uniwersytecie stanu Michigan. W latach 1991-1992 Zbigniew Okoński pełnił funkcję podsekretarza stanu w Ministerstwie Współpracy Gospodarczej z Zagranicą. Następnie w latach 1992-1994 był przewodniczącym Rady Nadzorczej Państwowej Agencji Inwestycji Zagranicznych S.A. oraz prezesem Rady Nadzorczej Banku Rozwoju Eksportu S.A. – pierwszego prywatnego banku notowanego na GPW. Od sierpnia 1992 do września 1994 roku pełnił także funkcję podsekretarza stanu w Ministerstwie Współpracy Gospodarczej z Zagranicą będąc odpowiedzialnym m.in. za nadzór eksportu przemysłu obronnego. Od marca do grudnia 1995 roku był Ministrem Obrony Narodowej Rzeczypospolitej Polskiej. W latach 1998-2000 pełnił funkcję członka Rady Nadzorczej NAFTA POLSKA S.A., a w latach 1996-1998 był początkowo doradcą Prezesa, a następnie Dyrektorem ds. Koordynacji Handlowej ELEKTRIM S.A. i w końcu wskazanego okresu członkiem zarządu i zastępcą dyrektora generalnego ELEKTRIM – VOLT S.A. W latach 1998-2007 Zbigniew Okoński był wiceprezesem zarządu Prokom Investments S.A., odpowiedzialnym m.in. za stworzenie segmentu deweloperskim grupy kapitałowej Prokom S.A. oraz kierowaniem, a w szczególności za realizację inwestycji tej grupy kapitałowej w ramach tzw. Miasteczka Wilanów. W latach 1998-2006 pełnił funkcję członka Rady Nadzorczej Polnord S.A., spółki notowanej na GPW. W okresie od sierpnia 2006 roku do lipca 2007 roku Zbigniew Okoński był prezesem zarządu Polnord S.A., odpowiedzialnym za restrukturyzację grupy z działalności budowlanej na deweloperską. Do 30 września 2007 roku był członkiem zarządu spółki Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o., KPNS Sp. z o.o. oraz NKA Investment, a także był prezesem zarządu Fundacji Ryszarda Krauze. Od 2003 roku pełni funkcję przewodniczącego rady nadzorczej Fundacji Musica Mundi, a od 2004 roku funkcję przewodniczącego rady nadzorczej Marińskiego Komitetu Gospodarczego. Od 1 sierpnia 2009 roku do dnia 13 kwietnia 2010 roku Zbigniew Okoński pełnił funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej spółki EnergoPlasma S.A. Od 2007 roku do chwili obecnej Zbigniew Okoński jest prezesem Zarządu ROBYG.

- Eyal Nahum Keltsh – Wiceprezes Zarządu

Eyal Keltsh ma 45 lat. Eyal Keltsh jest absolwentem Wydziału Ekonomii Uniwersytetu w Hajfie, Izrael. W latach 1994 – 2008 Eyal Keltsh pełnił funkcję dyrektora niewykonawczego (non-executive director) w spółkach należących do grupy kapitałowej Kardan Investment. Od 2001 roku Eyal Keltsh pełnił funkcję dyrektora niewykonawczego (non-executive director) Nanette Real Estate Group oraz ROBYG B.V. Od maja 2009 roku Eyal Keltsh pełni funkcję dyrektora Nanette Real Estate Group. Od 1 marca 2009 roku Eyal Keltsh pełni funkcję członka zarządu ROBYG Zarządzanie.

- Artur Ceglarski – Wiceprezes Zarządu

Artur Ceglarski ma 37 lat. Jest absolwentem Wydziału Zarządzania i Ekonomii Politechniki Gdańskiej, który ukończył w 1996 roku oraz Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, który ukończył w 1999 roku. Posiada kwalifikacje zawodowe CFA (Chartered Financial Analyst) oraz FRM (Financial Risk Manager). Dodatkowo w 1998 roku uzyskał dyplom ACCA Diploma in Financial Management.

Artur Ceglarski w latach 1996-1998 pracował jako doradca w Business Consultants sp. z o.o., gdzie zajmował się m.in. opracowywaniem biznes planów dla spółek oraz przygotowywaniem memorandumów inwestycyjnych spółek dla potencjalnych inwestorów. W listopadzie 1998 roku Artur Ceglarski rozpoczął pracę w dziale kontrolingu Prokom Software S.A., gdzie był odpowiedzialny za kontrolę finansową podmiotów zależnych Prokom Software S.A. oraz analizę finansową wybranych zakresów działalności tej spółki. Następnie od listopada 1999 roku do kwietnia 2001 roku pracował w dziale planowania inwestycji Prokom Software S.A. oraz Prokom Investments S.A., gdzie zajmował się m.in. za przygotowywaniem biznes planów oraz oceną projektów inwestycyjnych. Od maja 2001 roku do maja 2007 roku pełnił funkcję menadżera finansowego projektu Miasteczko Wilanów w Prokom Investments S.A. Zakres obowiązków obejmował nadzorowanie spraw finansowych związanych z tworzeniem wspólnych przedsięwzięć typu joint venture z inwestorami zewnętrznymi oraz negocjowanie sprzedaży nieruchomości. W okresie od grudnia 2001 do lutego 2006 roku Artur Ceglarski był członkiem zarządu ROBYG Development, odpowiedzialnym za sprawy finansowe. W okresie od lutego 2002 do sierpnia 2007 roku był członkiem

zarządu Nova Dom Sp. z o.o.; w okresie wrzesień 2007 do maja 2008 był wspólnikiem Nova Dom Sp. z o.o. spółka komandytowa. W okresie od grudnia 2005 roku do listopada 2007 roku był członkiem zarządu Delfy Doradztwo i Zarządzanie Sp. z o.o. Od 14 marca 2007 roku Pan Artur Ceglarski jest wiceprezesem Zarządu Spółki odpowiedzialnym za finanse. Pan Artur Ceglarski zarządza działami raportowania i kontrolingu oraz księgowości, jak również jest odpowiedzialny za organizację finansowania dla spółek Grupy.

3.4.2 Rada Nadzorcza

Na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi siedem osób:

- Oscar Kazanelson – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Oskar Kazanelson ma 55 lat i jest absolwentem Engineering School Givaataim w Izraelu, którą ukończył w 1977 roku. Oskar Kazanelson posiada ponad 30-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. W roku 1981 roku założył spółkę specjalizującą się w zarządzaniu i nadzorze inwestycjami budowlanymi, którą prowadził do 1990 roku. Od 1990 roku jest założycielem i Prezesem grupy Olimpia, która w Izraelu wybudowała ponad 2.500 mieszkań oraz oddała do użytku ponad 250.000 powierzchni biurowej. Grupa Olimpia jest w trakcie realizacji kolejnych 20 projektów. Ponadto jest założycielem grupy Nanette (2001 rok), w której pełni funkcję Chief Executive Officer (CEO). Grupa Nanette jest obecna na rynku mieszkaniowym w Europie Środkowej i Wschodniej (Polska, Węgry, Rumunia, Chorwacja oraz Ukraina) i na tych rynkach wybudowała i sprzedała ponad 3.500 mieszkań. Od 2007 roku jest przewodniczącym Rady Dyrektorów w Olimpia Euro Construction B.V.

- Alex Goor – Członek Rady Nadzorczej

Alex Goor ma 53 lata i jest inżynierem oraz absolwentem Engineering School Givaataim w Izraelu, którą ukończył w 1977 roku. W latach 1977 – 1985 nadzorował realizację projektów militarnych. W latach 1985– 2000 był menadżerem w Olimpia Group spółce z branży nieruchomościowej. Ponadto od 2000 roku jest dyrektorem wykonawczym w Olimpia Real Estate. Pan Alex Goor pełni funkcję zastępcy przewodniczącego rady dyrektorów Olimpia Real Estate Holdings Ltd. (od czerwca 2006 r.). Ponadto Pan Alex Goor pełni funkcję dyrektora Olimpia Securities Ltd. (od marca 2002 r.). Pan Alex Goor jest także głównym menedżerem Nanette Real Estate Group odpowiedzialnym za rejon Europy Środkowo-Wschodniej.

- Dariusz Okolski – Członek Rady Nadzorczej

Dariusz Okolski ma 43 lat i jest radcą prawnym (od 1996 r.). Dariusz Okolski jest absolwentem Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego (1991 r.). Dariusz Okolski ukończył kurs prawa porównawczego na Uniwersytecie we Francji (1991), a także studium prawa niemieckiego na Uniwersytecie w Tubingen (LLM, 1992 r.) oraz kurs prawa amerykańskiego w Salzburgu w Austrii. W latach 1992 – 1996 był członkiem Okręgowej Rady Adwokackiej w Warszawie, natomiast od 1999 r. jest członkiem Okręgowej Izby Radców Prawnych w Warszawie. W 2002 roku Dariusz Okolski ukończył kurs dla menedżerów Skanska Leadership Program przy Instytucie Skanska w Szwecji. W latach 1992–1996 był współpracownikiem kancelarii prawniczej Altheimer&Gray w Warszawie. W latach 1996 – 1999 prawnik w kancelarii prawniczej Clifford Chance w Warszawie. W latach 1999 – 2002 dyrektor departamentu prawnego w Skanska Polska sp. z o.o. W okresie 2002 roku – 2003 roku dyrektor departamentu prawnego w Blue City sp. z o.o. oraz Reform Company sp. z o.o. W okresie 2003 – 2005 Dariusz Okolski był współpracownikiem kancelarii prawniczej Haarmann Hemmelrath w Warszawie. Od 2005 roku Dariusz Okolski prowadzi kancelarię radcowską, a także jest arbitrem Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie.

- Józef Stanisław Buczyński – Członek Rady Nadzorczej

Józef Buczyński ma 61 lat i jest absolwentem Wydziału Cybernetyki Wojskowej Akademii Technicznej (1972 r.), gdzie uzyskał tytuł inżyniera, doktora habilitowanego, profesora nadzwyczajnego, a także generała broni (rezerwa). W 1992 roku Józef Buczyński ukończył kurs zarządzania zasobami na uniwersytecie w Monterey, USA, natomiast w 1996 roku Józef Buczyński odbył kurs na członków rad nadzorczych. W 1999 roku ukończył kurs na likwidatora i syndyka masy upadłości. W okresie 1972 – 1978 Józef Buczyński był pracownikiem sztabu generalnego Wojska Polskiego – Centralnego Ośrodka Obliczeniowego Ministerstwa Obrony Narodowej. W latach 1978 – 1983 był pracownikiem Sztabu Generalnego Wojska Polskiego - Zarząd Informatyki. W okresie 1983 – 1996 Józef Buczyński pracował dla departamentu kadr Ministerstwa Obrony Narodowej (w tym w latach 1995 – 1997 był dyrektorem tego departamentu). W okresie 1996 – 2000 był dyrektorem Departamentu Kadr i Szkolnictwa Wojskowego Ministerstwa Obrony Narodowej. W latach 2000 – 2005 Józef Buczyński pełnił funkcję Attache Obrony - Wojskowy, Morski i Lotniczy w Pekinie. W latach 2005 - 2006 był doradcą Ministra Obrony Narodowej, natomiast w okresie od lipca 2006 roku do kwietnia 2007 roku był Rektorem Akademii Obrony Narodowej.

- Zbigniew Markowski – Członek Rady Nadzorczej

Zbigniew Markowski ma 57 lat i jest absolwentem Uniwersytetu Gdańskiego (magister ekonomii, specjalność handel zagraniczny, 1974 r.). W 1983 r. Zbigniew Markowski zdobył tytuł doktora nauk ekonomicznych na Uniwersytecie Gdańskim. Ukończył także wiele kursów dla kadr kierowniczych, m.in. 3Global Leadership Program, University of Michigan, Business School of Administration (1993 r.), kursy w Sheffield Business School oraz Leicester University (1990 r.). W latach 1974-1979 Zbigniew Markowski pracował jako stażysta, asystent a następnie starszy asystent w Instytucie Ekonomii Politycznej Uniwersytetu Gdańskiego. W latach 1980-1981 był Doradcą Ekonomicznym Wojewody Gdańskiego. W latach 1982-1991 Zbigniew Markowski pracował w Instytucie Ekonomii Politycznej Uniwersytetu Gdańskiego oraz Kierownikiem Zakładu Socjoekonomii w Instytucie Ekonomii Uniwersytetu Gdańskiego. W latach 1990-1992 pełnił funkcję wiceprezesa, a także prezesa, zarządu „Baltic Brokers” S.A. W 1993 r. Zbigniew Markowski był pełnomocnikiem Ministra Prywatyzacji i Przekształceń Własnościowych oraz Ministra Współpracy Gospodarczej z Zagranicą do Spraw Prywatyzacji Jednostek Handlu Zagranicznego. W 1994 r. był radcą handlowym Rzeczypospolitej Polskiej w Sztokholmie. W latach 1998-2002 pełnił funkcję wiceprezesa zarządu Prokom Investments S.A., gdzie był odpowiedzialny za inwestycje w sektorze finansowym i farmaceutycznym.

- Klaus Schmid - Członek Rady Nadzorczej

Klaus Schmid ma 34 lata i jest absolwentem Ekonomii i Zarządzania Uniwersytetu w Wiedniu (2001). Od 2001 roku do września 2009 roku Klaus Schmid pracował dla funduszy nieruchomościowych typu „private equity” wchodzących w skład Lehman Brothers. Od października 2009 roku Klaus Schmid nadal zarządza tymi funduszami nieruchomościowymi na stanowisku Vice President, jednakże w ramach spółki, której nazwa uległa zmianie na REPE Capital Partners LLP.

- Anne Sophie Van Oosterom - Członek Rady Nadzorczej

Anne Sophie Van Oosterom ma 38 lat i jest absolwentką wydziału ekonomicznego Uniwersytetu w Amsterdamie (1995 r.) a także Instytutu Finansów w Amsterdamie (1998 r.). W latach 1996 – 1998 Anne Sophie Van Oosterom była analitykiem w ING Barings, natomiast w latach 1998 – 2000 pracowała dla JP Morgan w nieruchomościowym dziale bankowości inwestycyjnej. W latach 2000 – 2002 Anne Sophie Van Oosterom była założycielem i dyrektorem finansowym spółki M2MATCH. Od grudnia 2002 roku pracuje dla funduszy nieruchomościowych typu „private equity” należących do Lehman Brothers, w tym od grudnia 2008 roku jako dyrektor zarządzający tymi funduszami w ramach spółki, której nazwa uległa zmianie na REPE Capital Partners LLP.

3.5 Opis działalności Grupy

Grupa ROBYG prowadzi działalność deweloperską na rynkach nieruchomości w Polsce, koncentrując się na realizacji projektów deweloperskich w zakresie budownictwa mieszkaniowego w atrakcyjnych lokalizacjach, w znaczących aglomeracjach miejskich, tj. w Warszawie oraz w Gdańsku, a ponadto rozważa realizację projektów deweloperskich także we Wrocławiu.

Grupa powstała z inicjatywy Znaczących Akcjonariuszy i aktywnie korzysta z ich wsparcia. Znaczący Akcjonariusze, jako podmioty specjalizujące się w działalności na rynkach nieruchomościowych, zapewniają spółkom celowym wsparcie finansowe, organizacyjne i techniczne, niezbędne do realizacji projektów deweloperskich Grupy na poziomie operacyjnym.

3.6 Historia Grupy

Przed konsolidacją w ramach Grupy, spółki celowe realizowały lub były założone dla realizacji na poziomie operacyjnym projektów deweloperskich w Polsce w oparciu o następujące aktywa portfeli nieruchomości:

- nabyte w 2002 roku przez ROBYG Development dla celów realizacji projektu deweloperskiego *Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki* nieruchomości o łącznej powierzchni 83.691 mkw. w warszawskiej dzielnicy Wilanów, a następnie dokupione w 2007 roku grunty o powierzchni 590 mkw.;
- nabyte w 2003 roku przez ROBYG Park nieruchomości o łącznej powierzchni 13.596 mkw. w warszawskiej dzielnicy Ochota, przy ul. Włodarzewskiej, pod realizację projektu *Szczęśliwy Dom*;
- nabyte przez ROBYG Morena oraz Piekarnicza w 2006 i 2007 roku nieruchomości o łącznej powierzchni 126.441 mkw. w Gdańsku, w dzielnicy Piecki-Migowo, pod realizację projektu *Słoneczna Morena*;
- nabyte w 2006 roku przez ROBYG Wilanów II nieruchomości o łącznej powierzchni 51.800 mkw. w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, dla celów realizacji projektu deweloperskiego *Osiedle Zdrowa*;
- nabyte w 2007 roku przez ROBYG Jabłoniowa nieruchomości o łącznej powierzchni 410.355 mkw., z czego około 136.785 mkw. Grupa zamierza przeznaczyć pod realizację projektu *Lawendowe Wzgórza*, natomiast pozostała część tej nieruchomości stanowi nieruchomość inwestycyjną Grupy;

- nabyte przez Jagodno Estates w 2007 roku w kilku transakcjach od osób prywatnych nieruchomości położone we Wrocławiu w obrębie Wrocław-Wojszyce oraz Wrocław-Krzyki, o łącznej powierzchni 54.910 mkw. w celu ewentualnej realizacji projektu *Jagodno*;
- nabyte przez ROBYG City Apartments w 2007 nieruchomości, o łącznej powierzchni 57.815 mkw., położone w Warszawie na Żoliborzu, dla celów realizacji projektu *City Apartments*.

Po skonsolidowaniu spółek celowych w Grupie, na potrzeby realizacji projektów deweloperskich przez spółki celowe, Grupa nabyła kolejne nieruchomości, z których najistotniejsze to:

- nabyta w 2008 roku przez ROBYG Marina Tower nieruchomość położona w Gdańsku o całkowitej powierzchni 21.140 mkw. w celu realizacji projektu *Marina Tower*;
- nabyta przez ROBYG Morena w 2008 i 2009 roku w kilku transakcjach od osób prywatnych nieruchomość położona w Gdańsku o łącznej powierzchni 12.130 mkw. dla celów realizacji projektu *Słoneczna Morena*.

Przed utworzeniem Grupy Znaczeni Akcjonariusze realizowali swoje inwestycje w sektorze nieruchomości w Polsce poprzez niektóre spółki celowe, m.in. ROBYG Development, której współnikami była LBPOL-NET oraz ROBYG B.V., a która została utworzona w 2000 roku w celu realizacji projektu Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki.

Emitent został zawiązany jako główna jednostka holdingowa na potrzeby utworzenia Grupy. Utworzenie Grupy, w jej dzisiejszym kształcie, ze Spółką jako podmiotem dominującym, nastąpiło poprzez konsolidację w ramach Grupy z dniem 22 kwietnia 2008 roku spółek celowych i ROBYG Zarządzanie oraz utworzenie i konsolidację w ramach Grupy z dniem 20 kwietnia 2009 roku ROBYG Construction.

W 2007 roku Emitent utworzył ROBYG Wrocław I i ROBYG Marketing i Sprzedaż (poprzednio ROBYG Wrocław II), które następnie weszły w skład Grupy, oraz w wyniku utworzenia Jagodno Estates i ROBYG Marina Tower uzyskał pakiet, odpowiednio, 49% i 99% udziałów w tych dwóch spółkach celowych, w których pozostałe udziały, tj. odpowiednio 51% oraz 1% nabyła jeszcze w tym samym roku. Ponadto w 2007 roku Emitent nabył 10% w MZM Properties.

W 2008 roku, w wyniku decyzji reorganizacyjnych Znacznych Akcjonariuszy, do Spółk zostały wniesione aportem w zamian za Akcje w jej podwyższonym kapitale zakładowym następujące udziały Znacznych Akcjonariuszy w spółkach celowych: (i) 100% udziałów w ROBYG Development; (ii) 90% udziałów w MZM Properties; (iii) 75% udziałów w ROBYG City Apartments; (iv) 100% udziałów w ROBYG Jabłoniowa; oraz (v) 85% udziałów w ROBYG Wilanów II

Jednocześnie, w 2008 roku, Emitent nabył udziały w następujących spółkach celowych: (i) pośrednio, w wyniku uzyskania w sumie całości udziałów w MZM Properties, 99% udziałów w ROBYG Park, w której pozostały 1% udziałów Emitent nabył w 2009 roku, (iii) 100% udziałów w ROBYG Morena, w tym 80% udziałów od dwóch Znacznych Akcjonariuszy, tj. Nanette Real Estate Group oraz LBPOL William, zaś pozostałe 20% od Delfy Zarządzanie i Doradztwo oraz (iv) pośrednio, w wyniku nabycia całości udziałów w ROBYG Morena, 100% udziałów w Piekarnicza.

Wskazane powyżej spółki celowe oraz ROBYG Zarządzanie i ROBYG Marketing i Sprzedaż zostały skonsolidowane w Grupie w dniu 22 kwietnia 2008 roku.

Ponadto, w 2008 roku, dwaj Znaczeni Akcjonariusze, tj. LBPOL William oraz Nanette Real Estate Group nabyli w kilku transakcjach dodatkowe Akcje od dwóch ówczesnych akcjonariuszy Emitenta, tj. od OFCYN Management and Financing GmbH oraz od Leona Gurwicza, który zbył wszystkie swoje Akcje.

W 2009 roku Emitent utworzył w ramach Grupy ROBYG Construction, jako spółkę zajmującą się generalnym wykonawstwem na rzecz spółek celowych.

Począwszy od 30 czerwca 2010 roku, Grupa rozpoczęła ponadto konsolidację Buforowa z uwagi na przejęcie nad nią kontroli poprzez spółkę celową Jagodno Estates.

3.7 Przewagi konkurencyjne

W ocenie Spółki następujące przewagi konkurencyjne decydują o pozycji konkurencyjnej Grupy oraz pozwolą Grupie na rozwój jej działalności w przyszłości:

3.7.1 Wyjątkowo atrakcyjny charakter projektów deweloperskich Grupy

Realizacja projektów deweloperskich w oparciu o zasadę maksymalnego wykorzystania elementów otoczenia lokalizacyjnego i szczególna dbałość o to, aby projekty były dostosowane do otoczenia, w ocenie Emitenta, czyni projekty

deweloperskie Grupy bardziej atrakcyjnymi, a przez to wpływa na wzmocnienie wizerunku Grupy oraz jej pozycji konkurencyjnej.

Wyjątkowy charakter projektów deweloperskich Grupy przejawia się w doborze atrakcyjnych lokalizacji dla inwestycji Grupy w poszczególnych aglomeracjach miejskich i dostosowaniu do tych lokalizacji przeznaczenia oraz koncepcji architektonicznej projektów deweloperskich.

3.7.2 Dywersyfikacja projektów deweloperskich

W celu ograniczenia ryzyka związanego z koncentracją działalności Grupy na jednym rynku produktowym i geograficznym, Grupa utrzymuje portfel nieruchomościowy zdywersyfikowany pod względem produktowym, geograficznym oraz architektonicznym.

Dywersyfikacja produktowa przejawia się w uwzględnianiu potrzeb i charakterystyk klientów jako przyszłych mieszkańców określonych inwestycji mieszkaniowych już na etapie pozyskiwania gruntu oraz wypracowywania koncepcji architektonicznej projektu deweloperskiego i dostosowaniu do spodziewanego popytu. W szczególności, Grupa oferuje zarówno mieszkania popularne dla osób mniej zamożnych, jak również mieszkania o podwyższonym standardzie, a także apartamenty dla klientów z klasy średniej i wyższej. Ponadto Grupa rozszerza swoją działalność w zakresie budownictwa domów jedno- i wielorodzinnych.

Jednocześnie, Grupa łączy dywersyfikację produktową z dywersyfikacją geograficzną, koncentrując swoją działalność w głównych aglomeracjach miejskich, w których ceny mieszkań oraz popyt na mieszkania kształtują się na wyższym poziomie aniżeli w przypadku mniejszych ośrodków miejskich. W opinii Emitenta, taka forma dywersyfikacji geograficznej wzmacnia pozycję konkurencyjną Grupy, w szczególności w odniesieniu do deweloperów, którzy nie są obecni jednocześnie w kilku dużych aglomeracjach miejskich.

3.7.3 Realizowanie projektów deweloperskich na dużą skalę

Prowadzenie projektów deweloperskich na dużą skalę, czyli realizowanie ich w kilku etapach i na dużych powierzchniach nieruchomości oraz znaczącej łącznej powierzchni użytkowej stanowi istotną przewagę konkurencyjną Grupy.

Duża skala projektów Grupy przekłada się na jakość ich wykonania, konkurencyjną cenę lokali, wysoki standard obsługi klientów, a ponadto, co do zasady, skutkuje brakiem ograniczeń w zakresie przyjmowanych rozwiązań architektonicznych. To z kolei decyduje o wyjątkowej atrakcyjności projektów deweloperskich Grupy. Duża skala projektów deweloperskich pozwala ponadto na optymalizację kosztową działalności operacyjnej Grupy oraz długoterminowe planowanie stopnia zaawansowania jej projektów deweloperskich, a ponadto ma wpływ na optymalizację procesów decyzyjnych i ułatwia zarządzanie wewnątrz Grupy, ponieważ daje możliwość zarządzania kilkoma dużymi projektami deweloperskimi zamiast większą ilością mniejszych projektów.

3.7.4 Wieleletnie doświadczenie, znajomość i obecność na rynkach lokalnych oraz rozpoznawalna marka

Wieleletnia działalność spółek celowych oraz Znaczących Akcjonariuszy na polskim rynku nieruchomości oznacza, iż Grupa posiada niezbędne zasoby ludzkie, organizacyjne i techniczne oraz doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich, a także utrwalone relacje biznesowe z potencjalnymi kontrahentami i instytucjami finansowymi, dzięki którym Grupa ma zapewniony dostęp do nieruchomości, lepszą pozycję negocyjacyjną w transakcjach oraz w trakcie negocjowania umów kredytowych, a także dzięki którym Grupa może uzyskać wsparcie w prowadzeniu projektów deweloperskich i zarządzaniu nieruchomościami. Ponadto pracownicy Grupy posiadają wieleletnie doświadczenie w prowadzeniu projektów na rynku nieruchomości w Polsce, w tym w ramach przedsięwzięć podejmowanych przez spółki celowe lub też w ramach przedsięwzięć Znaczących Akcjonariuszy.

3.7.5 Wysoka jakość projektów deweloperskich i oferowanych lokali

Staranność w doborze odpowiednich materiałów oraz podwykonawców, a także własny nadzór nad robotami budowlanymi, powodują, że mieszkania przekazywane klientom Grupy charakteryzują się wysokim standardem i jakością wykonania, a Grupa osiągnęła wysoką renomę wśród klientów.

Wysoka jakość oferowanych lokali przejawia się w ergonomii i formie architektonicznej projektów. Przykładowo, w ramach projektu Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki, części wspólne zostały wykończone w marmurze oraz wyposażone w powierzchnie lustrzane. Ponadto przy realizacji projektów deweloperskich Grupa sprawuje stały nadzór nad realizacją

każdego elapu inwestycji, a przy wyborze podwykonawców podstawowe znaczenie ma jakość oferowanych usług, terminowość oraz doświadczenie podwykonawców.

3.7.6 Wysoki standard obsługi klientów

Grupa przywiązuje szczególną uwagę do wysokiego standardu obsługi klientów, w tym w zakresie prezentacji dostępnych lokali, przyjaznych klientom parametrów umów nabycia lokalu, systemów płatności dostosowanych do potrzeb i możliwości klientów. Jednocześnie Grupa oferuje pomoc w organizacji finansowania, poprzez informowanie o możliwościach kredytowania i stałą współpracę z pośrednikami finansowymi oraz uznanymi bankami.

Dodatkowo klienci Grupy mają możliwość skorzystania z architektów w zakresie aranżacji lokali, a także usług projektantów wnętrz. Grupa współpracuje z podmiotami zajmującymi się wykańczaniem wnętrz, z którymi klienci mogą nawiązać współpracę w zakresie wykończenia nabytych lokali. Grupa prowadzi ponadto obsługę posprzedażową klientów w ramach realizacji ich uprawnień wynikających z rękojmi lub gwarancji za nabyte lokale.

3.7.7 Dywersyfikacja źródeł finansowania projektów deweloperskich

Grupa finansuje część swoich projektów deweloperskich pożyczkami od Znaczących Akcjonariuszy oraz podmiotów powiązanych z nimi oraz z Grupą, a także, dzięki utrwalconym relacjom Grupy z instytucjami finansowymi, kredytami bankowymi, co pozwala jej na dywersyfikację źródeł i optymalizację kosztów finansowania projektów deweloperskich oraz realizację dużych projektów deweloperskich. Częściowo Grupa finansuje realizację projektów deweloperskich także wpłatami od klientów. W rozliczeniach z klientami Grupa preferuje system płatności za nabywane mieszkania stosownie do postępu prac. Wpłaty od klientów przeznaczone są na finansowanie robót budowlanych w ramach tych projektów deweloperskich, w których klienci dokonujący wpłat zamierzają nabyć lokale, co ułatwia dywersyfikację źródeł finansowania projektów deweloperskich i wzmacnia przewagę konkurencyjną Grupy w tym zakresie.

3.8 Strategia

Głównym celem strategicznym Grupy jest zapewnienie systematycznego wzrostu wartości dla Akcjonariuszy oraz umacnianie pozycji wśród deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Realizacja przyjętego celu będzie następowała przede wszystkim poprzez realizację kolejnych projektów deweloperskich na terenach Warszawy, gdzie Grupa posiada tradycyjnie silną pozycję oraz na nowych dla niej rynkach w szczególności Gdańsku, gdzie rozpoczęła już realizację inwestycji.

Na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia Emitent prowadzi wstępne rozmowy w sprawie nabycia nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicach Praga Południe, Wola, Wilanów oraz Bemowo.

Kluczowe elementy strategii Grupy obejmują:

3.8.1 Koncentracja na projektach o wysokiej rentowności

Grupa będzie koncentrować się na realizacji projektów o znacznej rentowności i będzie dążyć do realizacji inwestycji o wysokiej konkurencyjności w branży deweloperskiej wynikającej m.in. z odpowiednio wczesnego rozpoznania atrakcyjnych terenów lub trendów rynkowych, z odpowiednio wysokiego i atrakcyjnego standardu lokali oraz z właściwej infrastruktury projektu i otoczenia. W celu realizacji tego założenia, Grupa stale monitoruje realizowane projekty deweloperskie oraz rynek nieruchomości w poszukiwaniu możliwości zrealizowania nowych projektów o oczekiwanej, wysokiej stopie zwrotu.

3.8.2 Wczesna identyfikacja atrakcyjnych lokalizacji

Celem Grupy jest wczesne identyfikowanie atrakcyjnych lokalizacji o relatywnie niskich cenach gruntu, położonych w największych miastach, co umożliwia realizowanie projektów o wysokiej rentowności. Grupa planuje również działania polegające na nabywaniu terenów pod projekty deweloperskie, w odniesieniu do których nie istnieją jeszcze plany zagospodarowania przestrzennego, niemniej mają one powstać. Ponadto, Grupa nabywa tereny, dla których zamierza modyfikować istniejące plany zagospodarowania przestrzennego w celu zwiększenia atrakcyjności planowanych inwestycji.

3.8.3 Prowadzenie działalności w najbardziej atrakcyjnych, dużych miastach w Polsce

Strategia rozwoju Grupy zakłada systematyczny rozwój na rynku polskim, w dużych miastach, w których istnieje znaczący popyt na mieszkania, znaczące możliwości rozbudowy na niezagospodarowanych terenach oraz możliwości uzyskiwania słosunkowo wysokich marż. Obecnie, jako spełniające te warunki, Grupa identyfikuje tereny w Warszawie, Gdańsku i we Wrocławiu. W zależności od rozwoju sytuacji rynkowej, Grupa rozważy rozpoczęcie działalności w innych dużych



aglomeracjach miejskich lub w ich bezpośredniej okolicy. Realizacja strategii Grupy pozwoli na dywersyfikację przychodów, wykorzystanie korzyści skali oraz uzyskanie ponadregionalnej renomy marki ROBYG.

3.8.4 Dywersyfikacja projektów deweloperskich

W celu minimalizacji ryzyka, Grupa będzie kontynuować strategię dywersyfikacji realizowanych projektów, poprzez oferowanie mieszkań w różnych segmentach rynkowych, tj. mieszkań popularnych, mieszkań o podwyższonym standardzie, apartamentów i domów jedno- i wielorodzinnych. Charakterystyka każdego projektu deweloperskiego będzie uzależniona od możliwego do osiągnięcia poziomu zyskowności, przy czym preferowane będą projekty o możliwych do uzyskania wyższych poziomach rentowności przy poziomie ryzyka akceptowanym przez Grupę. Grupa będzie dążyć do realizacji projektów deweloperskich obejmujących wyłącznie lokale mieszkalne, przy czym przy realizacji tego typu inwestycji Grupa będzie oferować także niewielkie części powierzchni usługowej, służące potrzebom przyszłych mieszkańców.

3.8.5 Ograniczenie ryzyka poprzez tworzenie spółek celowych dla każdego projektu deweloperskiego

Grupa tworzy spółki celowe do realizacji każdego projektu deweloperskiego. Takie podejście umożliwia bieżącą kontrolę rentowności każdego projektu i pozwala na ograniczenie ryzyka prowadzonej działalności.

3.9 Opis konkurencji

Ze względu na profil oraz skalę prowadzonej działalności deweloperskiej (sprzedaż mieszkań), a także jej zasięg geograficzny (duże aglomeracje miejskie), Grupa do grona swoich konkurentów zalicza większość firm deweloperskich o średniej lub znaczącej skali działalności, działających w Warszawie, Gdańsku lub we Wrocławiu. W szczególności, Grupa uznaje, że jej najważniejszymi konkurentami są: Dom Development S.A., J.W. Construction S.A. oraz Polnord S.A. Ponadto, w mniejszym stopniu, Grupa konkuruje z dużą liczbą innych podmiotów, które jednakże posiadają mniejsze możliwości rozwojowe w zakresie potencjału finansowego, banku ziemi, czy też doświadczenia oraz zasobów organizacyjnych, technicznych i ludzkich.

- Dom Development S.A. funkcjonuje na rynku sprzedaży mieszkań od 1996 roku, będąc jednym z największych deweloperów na polskim rynku. Akcje Dom Development S.A. są notowane na GPW od października 2006 roku. Dom Development S.A. działa głównie na rynku warszawskim. Na podstawie publicznie dostępnych informacji Grupa ocenia, że Dom Development S.A. w 2009 roku sprzedał 792 mieszkania netto (tzn. z uwzględnieniem rezygnacji klientów) oraz 912 mieszkań brutto (tzn. bez uwzględnienia rezygnacji klientów), zaś w pierwszym półroczu 2010 roku 653 mieszkania netto.
- J.W. Construction S.A. funkcjonuje na rynku sprzedaży mieszkań od 1994 roku. Akcje J.W. Construction S.A. są notowane na GPW od czerwca 2007 roku. J.W. Construction S.A. to wiodący polski deweloper mieszkaniowy, działający głównie w Warszawie i okolicach (np. Ożarów), a poza nią m.in. w: Łodzi, Gdyni, Katowicach, Szczecinie i mniejszych miastach, takich jak: Łeba i Sopot; jak również za granicą (Bulgaria). Spółka ta, oprócz realizowania projektów deweloperskich, zajmuje się także działalnością budowlaną jako generalny wykonawca większości inwestycji, jest właścicielem i operatorem sieci Hoteli 500 oraz planuje inwestycje w budynki biurowe. Na podstawie publicznie dostępnych informacji Grupa ocenia, że J.W. Construction S.A. w 2009 roku sprzedał 828 mieszkań brutto (tzn. bez uwzględnienia wycofań klientów), zaś w pierwszym półroczu 2010 roku 556 mieszkań brutto.
- Polnord S.A. powstała w 1977 roku, a pod swoją nazwą funkcjonuje od 1988 roku. Akcje Polnord S.A. są notowane na GPW od 1999 roku, Polnord S.A. jest jedną z najbardziej doświadczonych firm na rynku budowlanym i deweloperskim w Polsce. Na podstawie publicznie dostępnych informacji Grupa ocenia, że Polnord S.A. w 2009 roku sprzedał 411 mieszkań netto (tzn. z uwzględnieniem wycofań klientów) oraz 569 mieszkań brutto (tzn. bez uwzględnienia wycofań klientów) zaś w pierwszym półroczu 2010 roku 272 mieszkania netto (336 mieszkań brutto).

3.10 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 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 mieszkań, większą liczbą mieszkań dostępnych z danego ciągu komunikacyjnego oraz wysokością mieszkania wynoszącą około 2,70 m i więcej. Grupa wybudowała mieszkania o podwyższonym standardzie w ramach projektu Szczęśliwy Dom oraz w ramach pierwszego etapu projektu Osiedle Zdrowa. Dodatkowo Grupa jest w trakcie kontynuacji budowy takich mieszkań w ramach kolejnych etapów projektu Osiedle Zdrowa, a ponadto zamierza je wybudować także w ramach projektu Słoneczna Morena.

- **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**

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 Grupy udogodnień i infrastruktury mieszkaniowej.

- **Domy jedno- i wielorodzinne**

Domy jedno- i wielorodzinne to nowe produkty w ofercie Grupy. W szczególności Grupa zamierza zaoferować jednorodzinne domy wolnostojące oraz wielorodzinne domy, tj. domy typu bliźniak i wille miejskie obejmujące kilka mieszkań, w ramach projektu Słoneczna Morena oraz dodatkowo domy szeregowo w ramach projektu Lawendowe Wzgórze. Grupa rozpoczęła realizację pierwszej fazy projektu Słoneczna Morena, w ramach której zamierza wybudować cztery domy typu bliźniak, obejmujące osiem jednostek mieszkalnych oraz wille miejskie obejmujące 13 jednostek mieszkalnych.

3.11 Istotne umowy zawarte przez Emitenta

- **Porozumienie akcjonariuszy z dnia 26 stycznia 2010 r.**

W dniu 26 stycznia 2010 roku LBREP II Europe S.à r.l. (poprzednio LBREP II EUROPE Holdings S.à r.l.), LBREP III Europe S.à r.l. (poprzednio LBREP III EUROPE Holdings S.à r.l.), LBPOL William, LBPOL-NET, Nanette Real Estate Group, ROBYG B.V., OFCYN Management and Financing GmbH, Pan Artur Ceglarz oraz Emitent zawarli porozumienie („Porozumienie”), które zostało następnie zmienione zawartym w dniu 4 sierpnia 2010 roku aneksem nr 3 do opisanej poniżej Umowy Ramowej („Aneks nr 3”), zmienionej uprzednio Aneksem nr 1 oraz Aneksem nr 2 (zgodnie z definicjami poniżej). Zgodnie z Porozumieniem oraz Aneksem nr 3, opisana poniżej Umowa Ramowa wraz z Aneksem nr 1, Aneksem nr 2 oraz Aneksem nr 3 wygasną pod warunkiem, że (i) LBPOL William sprzeda 43.678.000 Akcji (przy czym liczba ta będzie pomniejszona o liczbę Akcji, którą LBPOL William sprzeda do dnia Oferty) lub udział LBPOL William w kapitale zakładowym Spółki zostanie rozdwojony do co najmniej 25%, oraz (ii) Spółka spłaci na rzecz podmiotów z grupy LBREP pożyczki w łącznej kwocie 63.500.000 zł powiększone o odsetki. Zgodnie z Porozumieniem, zmienionym Aneksem nr 3, do daty spełnienia powyższych warunków Znaczeni Akcjonariusze nie będą głosowali za emisją nowych Akcji, chyba że uprzednio porozumieją się na piśmie co do takiej emisji..

Na podstawie Porozumienia, zmienionego Aneksem nr 3, Strony zobowiązały się, po spełnieniu warunków wskazanych powyżej, głosować na Walnym Zgromadzeniu za przyjęciem zmian do Statutu zgodnie, z którymi: (i) LBPOL William oraz Nanette Real Estate Group będzie przysługiwało uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania po jednym członku Rady Nadzorczej, natomiast pozostałych członków Rady Nadzorczej wybierać będzie Walne Zgromadzenie bezwzględną większością głosów, (ii) uchwały Walnego Zgromadzenia dla swej

ważności wymagać będą bezwzględnej większości głosów (z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Kodeksie Spółek Handlowych oraz Statucie).

- Umowa dotycząca wykonywania wspólnej kontroli nad Spółką i głosowania na Walnym Zgromadzeniu

W dniu 26 października 2006 roku LBREP II Europe Holdings S.à r.l. i Nanette Real Estate Group zawarły ramową umowę o współpracy („Umowa Ramowa”), następnie zmienioną aneksem nr 1 z dnia 31 października 2007 roku („Aneks Nr 1”), aneksem nr 2 z dnia 25 września 2009 roku („Aneks Nr 2”) oraz aneksem nr 3 z dnia 4 sierpnia 2010 roku („Aneks nr 3”).

Umowa Ramowa reguluje zasady współpracy pomiędzy LBREP II Europe Holdings S.à r.l. oraz Nanette Real Estate Group w odniesieniu do ich przyszłych inwestycji w sektorze nieruchomościowym m.in. na terenie Polski na zasadzie przedsięwzięć typu joint venture.

Na podstawie Aneksu Nr 1 Spółka oraz Znaczeni Akcjonariusze i ROBYG B.V. (poprzez którą Nanette Real Estate Group posiada pośrednio część Akcji w Spółce), a także kolejny fundusz z grupy LBREP, tj. LBEP III Europe Holdings S.à r.l. przystąpiły do Umowy Ramowej. Zawarcie Aneksu Nr 1 związane było z tworzeniem Grupy w oparciu o struktury Spółki. W szczególności, Aneks Nr 1 określa zakres zastosowania Umowy Ramowej do współpracy Znaczących Akcjonariuszy w odniesieniu do ich inwestycji w ramach Grupy, zasady współpracy przy wnoszeniu aportem udziałów Znaczących Akcjonariuszy w spółkach celowych oraz zasady ładu korporacyjnego w Spółce, a także zasady podziału zysku wypracowanego przez spółki celowe. Ponadto Aneksem Nr 1 potwierdzone zostały reguły dotyczące zasad sprzedaży Akcji przez Znaczących Akcjonariuszy.

Na podstawie Aneksu Nr 2 strony, w tym Znaczeni Akcjonariusze, ustaliły zasady postępowania w odniesieniu do głosowania na Walnym Zgromadzeniu we wszelkich sprawach dotyczących przyszłych inwestycji Emitenta w nowe projekty deweloperskie (podejmowanych bezpośrednio lub pośrednio przez Emitenta). Celem Aneksu Nr 2 jest zapewnienie Znaczącym Akcjonariuszom wspólnej kontroli w zakresie przyszłych projektów deweloperskich Grupy. W szczególności, zgodnie z Aneksem Nr 2, Strony postanowiły m.in: wspólnie omawiać wszelkie sprawy, które będą przedmiotem Walnego Zgromadzenia i ustalać wspólny sposób głosowania nad tymi sprawami, w oparciu o następujące ogólne zasady: (i) w przypadku gdy Znaczeni Akcjonariusze zgodzą się na zaakceptowanie określonych spraw, wówczas ich pełnomocnicy będą głosowali za przyjęciem uchwał w tych sprawach, (ii) w przypadku gdy Znaczeni Akcjonariusze będą za odrzuceniem określonych spraw, wówczas ich pełnomocnicy będą głosowali przeciwko uchwałom dotyczącym tych spraw, (iii) w przypadku gdy Znaczeni Akcjonariusze nie dojdą do porozumienia co do sposobu głosowania na Walnym Zgromadzeniu, wówczas ich pełnomocnicy będą głosowali przeciwko przyjęciu uchwał dotyczących tych spraw. Aneks Nr 2 stanowi pisemne porozumienie Znaczących Akcjonariuszy, którzy zgodnie z Ustawą o Ofercie są traktowani jako podmioty działające w porozumieniu.

Na podstawie Aneksu nr 3, strony (w tym Znaczeni Akcjonariusze), a także pozostali akcjonariusze Emitenta, tj. OFCYN Management and Financing GmbH oraz Artur Ceglarz, ustanowiły dodatkowe zasady współdziałania w odniesieniu do projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę. Ponadto strony określiły na nowo zasady sprzedaży Akcji przez Znaczących Akcjonariuszy, a dotyczące w szczególności prawa pierwokupu oraz prawa przyłączenia na wypadek ewentualnej sprzedaży Akcji przez Znaczących Akcjonariuszy. Dodatkowo, Nanette Real Estate Group zobowiązała się do nie zmniejszania swojego zaangażowania w Spółce poniżej 25% Akcji w kapitale zakładowym Spółki bez uzyskania wcześniejszej zgody funduszy z grupy LBREP będących stroną Aneksu nr 3. Strony zobowiązały się także, iż sprzedaż Akcji na rzecz osób trzecich z zachowaniem prawa pierwokupu ustanowionego na rzecz drugiej strony oraz prawa przyłączenia, może nastąpić jedynie pod warunkiem przystąpienia nabywcy do Aneksu nr 3. Powyższe uzgodnienia obowiązują Znaczących Akcjonariuszy na czas obowiązywania Aneksu nr 3, tj. do czasu spełnienia się następujących warunków: (i) LBPOL William sprzeda 43.678.000 Akcji (przy czym liczba ta będzie pomniejszona o liczbę Akcji, którą LBPOL William sprzeda do dnia Oferty) lub udział LBPOL William w kapitale zakładowym Spółki zostanie rozwodniony do co najmniej 25%, oraz (ii) Spółka spłaci na rzecz podmiotów z grupy LBREP pożyczki w łącznej kwocie 63.500.000 zł powiększone o odsetki. Zgodnie z Aneksem nr 3, w przypadku spełnienia się powyższych warunków zasady sprzedaży Akcji przez Znaczących Akcjonariuszy, a w szczególności zasady prawa pierwokupu oraz prawa przyłączenia na wypadek ewentualnej sprzedaży Akcji przez Znaczących Akcjonariuszy, będą podlegały postanowieniom Umowy Ramowej.

- Nabycie udziałów w ROBYG Morena

Na podstawie umowy z dnia 16 maja 2008 roku Emitent nabył od Delfy Zarządzanie i Doradztwo za cenę 4,9 mln zł 200 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, stanowiących 20% kapitału zakładowego spółki

ROBYG Morena, która posiadała część nieruchomości, obecnie przeznaczonych pod realizację projektu Słoneczna Morena. W wyniku nabycia udziałów w ROBYG Morena na podstawie przedmiotowej umowy oraz na podstawie umowy zawartej w dniu 11 lutego 2008 roku Nanette Real Estate oraz LBPOL William Spółka uzyskała łącznie 100% udziałów w ROBYG Morena, oraz, pośrednio poprzez ROBYG Morena, 100% udziałów w Piekarniczej, spółce zależnej od ROBYG Morena.

Grupa uznaje powyższą umowę za istotną, z uwagi na jej wartość, a przede wszystkim ze względu na fakt, iż w wyniku nabycia tych udziałów, Grupa uzyskała całkowitą kontrolę nad ROBYG Morena, a przez to nad nieruchomościami posiadanymi wówczas przez tę spółkę celową, co pozwoliło Grupie na rozwój jej strategicznych planów co do projektów deweloperskich zamierzonych przez ROBYG Morena, włączając w to zakup dalszych nieruchomości dla Grupy.

4 CZYNNIKI RYZYKA

Obligacje są zobowiązaniem tylko i wyłącznie Emitenta. Żaden inny podmiot, działający w jakimkolwiek charakterze, nie będzie zobowiązany ani odpowiedzialny z tytułu Obligacji, a w szczególności nie będzie ich gwarantował. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, Inwestorzy powinni szczegółowo rozważyć opisane poniżej czynniki ryzyka. Wystąpienie któregośkolwiek z poniżej opisanych zdarzeń mogłoby negatywnie wpłynąć na działalność Emitenta. Dodatkowe ryzyka, które obecnie nie są znane Emitentowi, bądź które uważa się za nieistotne, mogą także niekorzystnie wpłynąć na kondycję Emitenta, Inwestorzy powinni więc uwzględnić również ewentualne inne ryzyka nie wskazane poniżej. Działalność Grupy, jej sytuacja finansowa oraz wyniki działalności mogą podlegać negatywnym zmianom w wyniku zaistnienia czynników ryzyka nie przedstawionych poniżej, a wiążących się z działalnością Grupy oraz otoczeniem, w którym Grupa prowadzi działalność, w związku z czym Inwestorzy powinni więc uwzględnić możliwość wystąpienia także takich ryzyk. Kolejność, w jakiej przedstawione zostały poniższe czynniki ryzyka, nie jest wskazówką co do ich istotności, prawdopodobieństwa ich wystąpienia lub ich potencjalnego wpływu na sytuację finansową Emitenta.

4.1 Ryzyko wpływu kryzysu finansowego

W 2009 r. Polska jako jedyny kraj Unii Europejskiej odnotowała dodatnią dynamikę PKB, a w roku 2010 może być najszybciej rozwijającym się krajem we wspólnocie. W dłuższej perspektywie trwały i szybki rozwój Polski będzie w dużej mierze uzależniony od kondycji największych światowych gospodarek oraz sytuacji na rynkach finansowych. Analitycy wskazują na dalszą możliwość aprecjacji polskiej waluty o ok. 10-15%. Znaczne obniżenie wartości złotego zamortyzowało skutki kryzysu i uchroniło eksport przed dużymi spadkami, ale też doprowadziło do wzrostu cen towarów (w tym wielu surowców) z importu, szczególnie ropy naftowej. NBP prognozuje, że poziom inflacji w kolejnych dwóch półroczach wyniesie 2,5% i 2,0%. Niewielkie wzrosty inflacji oraz dodatni PKB skłoniły NBP do utrzymania stóp procentowych na niezmiennym poziomie. Duża przecena akcji w pierwszym kwartale 2009 r. zachęciła przedsiębiorców do wznowienia aktywności, jednak ciągle niejasna sytuacja gospodarcza na świecie będzie ograniczać ich skłonność do inwestycji o dużym znaczeniu.

4.2 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

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

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

- inflacja;
- 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 Emitenta.

4.3 Ryzyko związane z niewypłacalnością Emitenta

W razie niewypłacalności Emitenta jej wierzyciele będą uprawnieni do zaspokojenia swoich wierzytelności z majątku Emitenta. W razie upadłości Emitenta istnieje duże prawdopodobieństwo, że jego cały lub prawie cały majątek zostanie przeznaczony na zaspokojenie roszczeń wierzycieli Emitenta.

4.4 Ryzyka związane z działalnością Grupy

4.4.1 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 Spółkami z Grupy i których, pomimo zachowania należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności członków tych organów, nie będą one w stanie przewidzieć. Ponadto przy ocenie szans na realizację przez Grupę jej celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie popełnienia przez osoby odpowiedzialne błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia na jej podstawie nietrafnych decyzji, które będą skutkować znacznym pogorszeniem się wyników finansowych Grupy.

4.4.2 Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

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, koszty pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

4.4.3 Ryzyko niepozyskania finansowania zewnętrznego

Strategia Grupy zakłada wykorzystywanie w celu realizacji poszczególnych projektów deweloperskich kredytów bankowych oraz pożyczek od Znaczących Akcjonariuszy, podmiotów z nimi powiązanych oraz innych podmiotów powiązanych z Grupą. Zapotrzebowanie kapitałowe Grupy zależy od wielu czynników, w tym zwłaszcza od warunków rynkowych, na które Grupa nie ma wpływu. Jeżeli zapotrzebowanie kapitałowe będzie w znacznym stopniu różnić się od obecnie planowanego, Grupa może potrzebować dodatkowego finansowania. W przypadku trudności w pozyskaniu dodatkowego finansowania wzrost skali działalności Grupy oraz tempo osiągania niektórych celów strategicznych może ulec spowolnieniu w stosunku do pierwotnych założeń. Nie ma pewności co do tego, czy Grupa będzie w stanie, w razie potrzeby, pozyskać wymagane finansowanie lub czy środki te zostaną Grupie udostępnione na warunkach dla niej korzystnych.

4.4.4 Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań

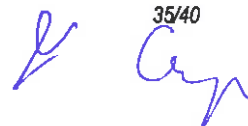
Grupa prowadzi działalność polegającą na sprzedaży mieszkań, a także lokali użytkowych oraz rozpoczęła sprzedaż domów. Spółki celowe ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych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

4.4.5 Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów

Na wyniki osiągane przez Grupę może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach. Grupa może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Spółek z 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.

4.4.6 Ryzyko spadku cen

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.



4.4.7 Ryzyko związane z finansowaniem projektów deweloperskich Grupy z pożyczek od Znacznych Akcjonariuszy oraz podmiotów z nimi powiązanych lub powiązanych z Grupą

Znaczni Akcjonariusze, podmioty z nimi powiązane oraz podmioty powiązane z Grupą finansują i finansowały w przeszłości działalność Grupy poprzez udzielanie Spółce oraz Spółkom Celowym pożyczek (w tym pożyczek podporządkowanych finansowaniu udzielonemu przez banki), głównie w celu sfinansowania zakupu gruntu pod realizowane projekty deweloperskie oraz pokrycia kosztów wykonania prac budowlanych danego projektu. W związku z powyższym Grupa jest narażona na ryzyko, że w przypadku pogorszenia sytuacji finansowej Grupy i, w efekcie, nie wywiązywania się z postanowień zawartych umów pożyczek, po stronie Spółki lub Spółek Celowych może powstać zobowiązanie do spłacenia pożyczkodawcom pożyczonych kwot przed terminem wymagalności. Wskazane ryzyko, w razie ich wystąpienia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju.

4.5 Ryzyko niedojścia emisji Obligacji do skutku, odstąpienia od emisji lub Odwołania emisji

Zgodnie z art. 13 Ustawy o Obligacjach w przypadku, gdy w uchwale o emisji obligacji zostanie ustalony próg emisji, a liczba subskrybowanych obligacji nie osiągnie progu emisji, emisja takich obligacji nie dojdzie do skutku.

Przydział Obligacji zostanie dokonany, pod warunkiem subskrybowania przez Inwestorów ilości Obligacji nie mniejszej niż próg emisji wskazany w pkt. 23 Warunków Emisji. Jednocześnie Emitent może odstąpić od subskrypcji serii Obligacji w całości lub części oraz może odwołać emisję Obligacji w całości.

W przypadku, gdy emisja Obligacji nie dojdzie do skutku lub Emitent odstąpi od emisji Obligacji lub odwoła emisję Obligacji wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w Formularzu Zapisu na Obligacje bez żadnych odszkodowań lub odsetek.

4.6 Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie przez Inwestora Formularza Zapisu na Obligacje i opłacenie Obligacji. Za pełną wpłatę uznaje się wpłatę w wysokości równej iloczynowi liczby zamawianych Obligacji i wartości nominalnej Obligacji.

Skutkiem złożenia przez Inwestora nieprawidłowego Formularza Zapisu na Obligacje lub nieopłacenia go zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszej Propozycji Nabycia jest nieważność Formularza Zapisu na Obligacje.

4.7 Ryzyko wstrzymania wprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądania KNF, ma obowiązek wstrzymać wprowadzenie określonych instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymać rozpoczęcie obrotu instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

4.8 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Z obrotem Obligacjami po wprowadzeniu ich do alternatywnego systemu obrotu, wiąże się ryzyko zmienności kursów. W przypadku znacznego wahania kursów, posiadacze Obligacji muszą się liczyć z odbieganiem ich notowań od ceny emisyjnej, a tym samym z niezrealizowaniem zaplanowanego zysku.

Jednocześnie należy mieć na uwadze relatywnie niską płynność rynku ASO Catalyst rozumianą jako łatwość zbycia obligacji bez utraty wartości. Jest to więc ryzyko wystąpienia sytuacji w której posiadacze Obligacji nie będą mieli realnej możliwości ich zbycia po pożądanej przez nich cenie.

4.9 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub

bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

4.10 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

4.11 Ryzyko zawieszenia lub wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z §11 i §12 regulaminu alternatywnego systemu obrotu, w przypadku zaistnienia przesłanek określonych w tych postanowieniach, GPW może zarówno zawiesić obrót określonymi instrumentami finansowymi, jak i wykluczyć określone instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

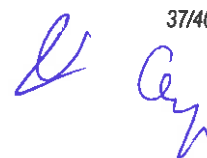
4.12 Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje

W przypadku, gdy emisja Obligacji nie dojdzie do skutku lub Emitent odstąpi od emisji Obligacji lub odwoła emisję Obligacji wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w Formularzu Zapisu na Obligacje bez żadnych odszkodowań lub odsetek.

Ponadto zwraca się uwagę, na fakt, że prawa z Obligacji zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach powstają z chwilą zapisania Obligacji w Ewidencji. W związku z powyższym należne oprocentowanie z Obligacji będzie naliczane od Daty Emisji z wyłączeniem tego dnia. W okresie pomiędzy wpłatą na Obligacje a Datą Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Daty Emisji) lub dniem zwrotu dokonanych wpłat środki wpłacone przez Inwestorów nie będą oprocentowane.

4.13 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 Emitenta. Dodatkowo w związku z niejednołitymi praktykami organów administracji państwowej i orzecznictwa sądowego pojawia się czynnik ryzyka obciążenia Emitenta dodatkowymi kosztami w przypadku przyjęcia przez Emitenta w ramach prowadzonych procesów inwestycyjnych odmiennej interpretacji prawa niż stanowisko organów administracji państwowej.



5 ZAŁĄCZNIKI

5.1 Formularz Zapisu na Obligacje

FORMULARZ ZAPISU NA OBLIGACJE SERII C SPÓŁKI ROBYG S.A.

W związku z Ofertą Publiczną Obligacji serii C spółki ROBYG S.A. niniejszym składam zapis na Obligacje na zasadach określonych w Propozycji Nabycia Obligacji zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

1. Imię i Nazwisko / Firma*:
 2. Adres zameldowania / Siedziba*:
(miasto, kod pocztowy, ulica, nr budynku, nr mieszkania)
 3. Adres do korespondencji:
 4. PESEL / REGON lub inny numer identyfikacyjny*:
 5. Nr dowodu osobistego wydanego w Rzeczypospolitej Polskiej / paszportu*:
 6. Adres e-mail:
 7. Status dewizowy: Rezydent Nierezydent
 8. Obywatelstwo:
 9. Liczba Obligacji Serii B objętych zapisem:, słownie:
 10. Wartość nominalna Obligacji: 100,00 zł, słownie: sto złotych 00/100
 11. Kwota wpłaty na Obligacje:, słownie:
 12. Forma wpłaty na Obligacje: przelew na rachunek Koordynatora Oferty Obligacji – NOBLE Securities S.A., numer rachunku 43 1460 1181 2008 1006 1024 0001.
- W przypadku wystąpienia nadpłaty proszę o zwrot nadpłaconych środków pieniężnych przelewem na rachunek numer
- prorowadzony przez
- Proszę o przelanie środków z tytułu odsetek, z tytułu wykupu oraz (wyłącznie w przypadku przedstawienia Obligacji do przedterminowego wykupu) z tytułu przedterminowego wykupu na rachunek numer*:
-

* dotyczy wyłącznie wypłat dokonywanych do czasu dematerializacji Obligacji na podstawie Ustawy o Obrocie

DYSPOZYCJA DEPONOWANIA

W związku z przyjęciem Propozycji Nabycia Obligacji serii C spółki ROBYG S.A. wskazuję rachunek papierów wartościowych:

nr

prorowadzony przez

jako rachunek papierów wartościowych, na którym Obligacje powinny zostać deponowane po ich zdematerializowaniu w rozumieniu art. 5 ust 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

W przypadku przydzielenia Obligacji zaświadczenie o ich nabyciu zostanie przesłane przez NOBLE Securities S.A. listem poleconym na adres wskazany powyżej w pkt 3 jako adres do korespondencji, a w przypadku gdy taki adres nie zostanie podany zaświadczenie zostanie przesłane na wskazany powyżej w pkt 2 adres zameldowania / siedziby w terminie 14 dni od Daty Emisji.

Dane osób składających Zapis
(Osób uprawnionych do składania oświadczeń w imieniu Inwestora)

1. Imię i Nazwisko:

Adres zamieszkania:
(kraj, miasto, kod pocztowy, ulica, nr budynku, nr lokalu)

PESEL:, Nr dowodu osobistego / paszportu*
(seria i numer)

2. Imię i Nazwisko:

Adres zamieszkania:
(kraj, miasto, kod pocztowy, ulica, nr budynku, nr lokalu)

PESEL:, Nr dowodu osobistego / paszportu*
(seria i numer)

* niepotrzebne skreślić

Oświadczenie Inwestora:

Ja, niżej podpisany, oświadczam, że

1. zapoznałem się z treścią Propozycji Nabycia i akceptuję warunki Oferty tam opisane
2. wyrażam zgodę na podjęcie przez Zarząd po Dacie Emisji Obligacji działań związanych z wprowadzeniem Obligacji do alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez GPW pod nazwą ASO CATALYST, w tym na:
 - dematerializację Obligacji, w rozumieniu Ustawy o obrocie,
 - zawarcie przez Spółkę umowy z KDPW o rejestrację Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW,
 - wprowadzenie Obligacji do ASO CATALYST,
 - podjęcie wszelkich innych czynności faktycznych i prawnych, które okażą się niezbędne w związku z wprowadzaniem Obligacji do ASO CATALYST.

Oświadczenie Inwestora będącego osobą fizyczną lub osoby fizycznej (osób fizycznych) reprezentującej (reprezentujących) Inwestora:

Ja niżej podpisany oświadczam, że zostałem poinformowany o tym, że administratorem danych w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2002r. Nr 101, poz. 926, z późn. zm.) jest Emitent i NOBLE Securities S.A.

Oświadczam, że moje dane osobowe przekazuję Emitentowi i NOBLE Securities S.A. dobrowolnie oraz przyjmuję do wiadomości, że mam prawo wglądu do moich danych i prawo ich poprawiania zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2002r. Nr 101, poz. 926, z późn. zm.).

Wyrażam zgodę na:

- przetwarzanie przez Emitenta i NOBLE Securities S.A. moich danych osobowych w związku z ofertą nabycia Obligacji, w tym w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia oferty Obligacji oraz niezbędnym do dokonywania płatności wynikających z Obligacji,
- przetwarzanie moich danych osobowych w celu przekazywania mi przez NOBLE Securities S.A. informacji marketingowych dotyczących usług i produktów oferowanych przez NOBLE Securities S.A., jak również produktów i usług oferowanych przez Getin Noble Bank S.A., który jest podmiotem dominującym nad NOBLE Securities S.A.,
- przekazywanie przez NOBLE Securities S.A. moich danych osobowych do Getin Noble Bank S.A., jako podmiotu dominującego nad NOBLE Securities S.A., oraz na ich przetwarzanie przez Getin Noble Bank S.A. w związku z działalnością prowadzoną przez ten bank, jak również w celu przekazywania mi przez Getin Noble Bank S.A. informacji marketingowych dotyczących usług i produktów oferowanych przez ten bank,
- otrzymywanie od NOBLE Securities S.A. i Getin Noble Bank S.A. informacji handlowych drogą elektroniczną w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2002r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (tekst jednolity: Dz.U. z 2002r., Nr 144, poz. 1204, z późn. zm.).

Inwestor / Pełnomocnik

Podpis

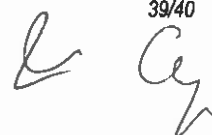
Doradca Klienta

Data podpis pieczęć imienna

Biuro Bankowości Inwestycyjnej
NOBLE Securities S.A.

Data podpis pieczęć imienna pieczęć domu maklerskiego

UWAGA: Wszelkie konsekwencje niewłaściwego wypełnienia formularza ponosi wyłącznie Inwestor.



LISTA PUNKTÓW OBSŁUGI KLIENTA NOBLE SECURITIES S.A.

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLECKI

Biuro Zarządu, Centrala

31-034 Kraków
ul. Lubicz 3/215
Tel.: +48 12 426 25 15
Fax: +48 12 411 17 66
biuro@noblesecurities.pl

Punkt Obsługi Klienta w Częstochowie

42-200 Częstochowa
ul. Dąbrowskiego 7
Tel.: +48 34 324 05 35
Fax: +48 34 365 22 40

Punkt Obsługi Klienta w Kaliszu

62-800 Kalisz
ul. Chopina 26-28
Tel: +48 62 757 12 00-03
Fax: +48 62 757 12 27

Punkt Obsługi Klienta w Krakowie

31-024 Kraków
ul. Szpitalna 40
Tel.: + 48 12 422 31 00
Fax: + 48 12 411 08 00

Punkt Obsługi Klienta w Lublińcu

42-700 Lubliniec
ul. Oświęcimska 7
Tel.: +48 34 356 38 61-65
Fax: +48 34 356 35 42

Punkt Obsługi Klienta w Pszczynie

43-200 Pszczyna
ul. Piastowska 22
Tel.: +48 32 447 16 11
Fax: +48 32 447 16 22

Punkt Obsługi Klienta w Warszawie

02-608 Warszawa
ul. Krasickiego 53
Tel.: +48 22 854 03 63
Fax: +22 844 01 92

Punkt Obsługi Klienta w Gdańsku

80-241 Gdańsk
ul. Grunwaldzka 48/50
Tel.: +48 58 341 91 77
Fax: +48 58 341 94 45

Punkt Obsługi Klienta w Kielcach

25-501 Kielce
ul. Sienkiewicza 78A
Tel.: +48 41 345 99 90
Fax: +48 41 345 99 89

Punkt Obsługi Klienta w Krakowie

31-026 Kraków
ul. Radziwiłłowska 33/35
Tel.: + 48 12 628 53 55-56
Fax: + 48 12 422 01 80

Punkt Obsługi Klienta w Łodzi

90-430 Łódź
ul. Piotrkowska 125
Tel.: +48 42 630 88 05
Fax: +48 42 630 88 30

Punkt Obsługi Klienta w Warszawie

02-672 Warszawa
ul. Domaniewska 39A
Tel.: +48 22 288 81 58-61
Fax: +48 22 288 81 62

Punkt Obsługi Klienta we Wrocławiu

50-048 Wrocław
ul. Piłsudskiego 13
Tel: +48 71 323 08 36-37
Fax: +48 71 341 20 09