

Oferta obligacji Robyg S.A.

ROBYG
the Art of Building

Warszawa, marzec 2011 roku

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLESKI

Agenda

1. Parametry emisji
2. Profil Emitenta
3. Zrealizowane oraz bieżące projekty
4. Podstawowe dane finansowe
5. Metodologia analizy
6. Cel emisji
7. Opis zabezpieczenia
8. Otoczenie rynkowe
9. Przewagi konkurencyjne Emitenta
10. Perspektywy rozwoju
11. Czynniki ryzyka
12. Kontakt

Parametry emisji

Oprocentowanie	8,9%
Typ oprocentowania	Stałe
Wypłata odsetek	Kwartalna
Okres do wykupu	4 lata
Zabezpieczenie	Obligacje zabezpieczone
Cel emisji	Budowa pierwszego etapu inwestycji Wilanów Office Center w Warszawie oraz inne potrzeby finansowe Grupy
Wartość emisji	40.000.000 zł
Minimalny zapis	210.000 zł
Wartość nominalna	100 zł
Cena emisyjna	Równa wartości nominalnej
Informacje dodatkowe	Możliwość wykupu obligacji przez Emitenta wg wartości nominalnej w dniu płatności kuponowych , ale nie wcześniej niż po 24 miesiącach od daty przydziału obligacji
Termin subskrypcji	31.03.2011 r. – 11.04.2011 r.
Termin przydziału obligacji	12.04.2011 r.

Informacje o Emitencie

14 marca 2007 r.	utworzenie Spółki Robyg S.A. w celu dokonania konsolidacji spółek celowych należących do Znacznych Akcjonariuszy Emitenta
22 kwietnia 2008 r.	konsolidacja spółek celowych oraz Robyg Zarządzanie Sp. z o.o.
20 kwietnia 2009 r.	Utworzenie, a następnie skonsolidowanie Spółki Robyg Construction Sp. z o.o.
25 października 2010 r.	przydział akcji oferowanych w ramach IPO
3 listopada 2010 r.	debiut na rynku podstawowym GPW

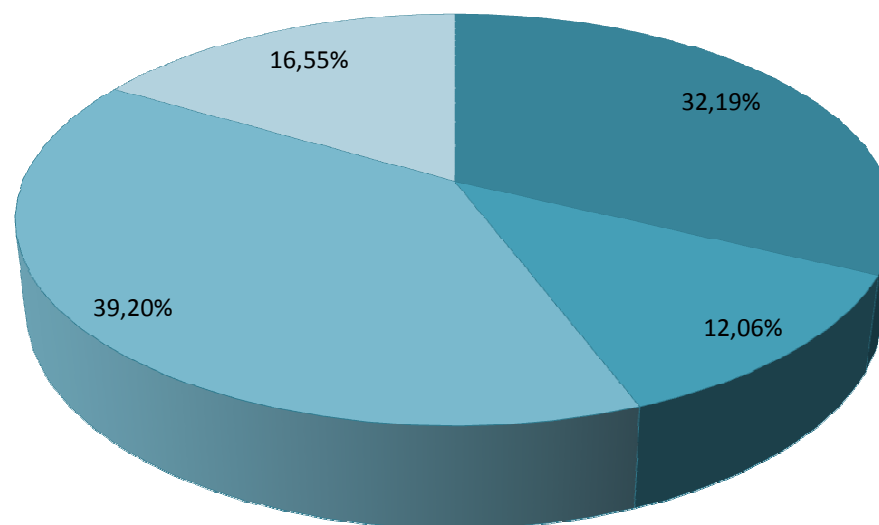
Znaczeni Akcjonariusze Emitenta, przed utworzeniem Grupy ROBYG, realizowali projekty deweloperskie w ramach spółek celowych już od 2000 r.

Robyg S.A. wpisana jest do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000280398, nadano jej numer statystyczny REGON 140900353 oraz NIP 525-239-23-67.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingowa. Grupa Robyg koncentruje się na działalności deweloperskiej, głównie o charakterze mieszkaniowym.

Siedziba Robyg S.A. mieści się w Warszawie przy ul. L. Rydygiera 15.

Struktura Akcjonariatu



■ Nanette Real Estate Group N.V. ■ ROBYG B.V. ■ LBPOL William II S.a.r.l. ■ Pozostali akcjonariusze

Źródło: www.gpwinfostrefa.pl, dane na dzień 28.03.2011 r.

Znaczeni Akcjonariusze Emitenta

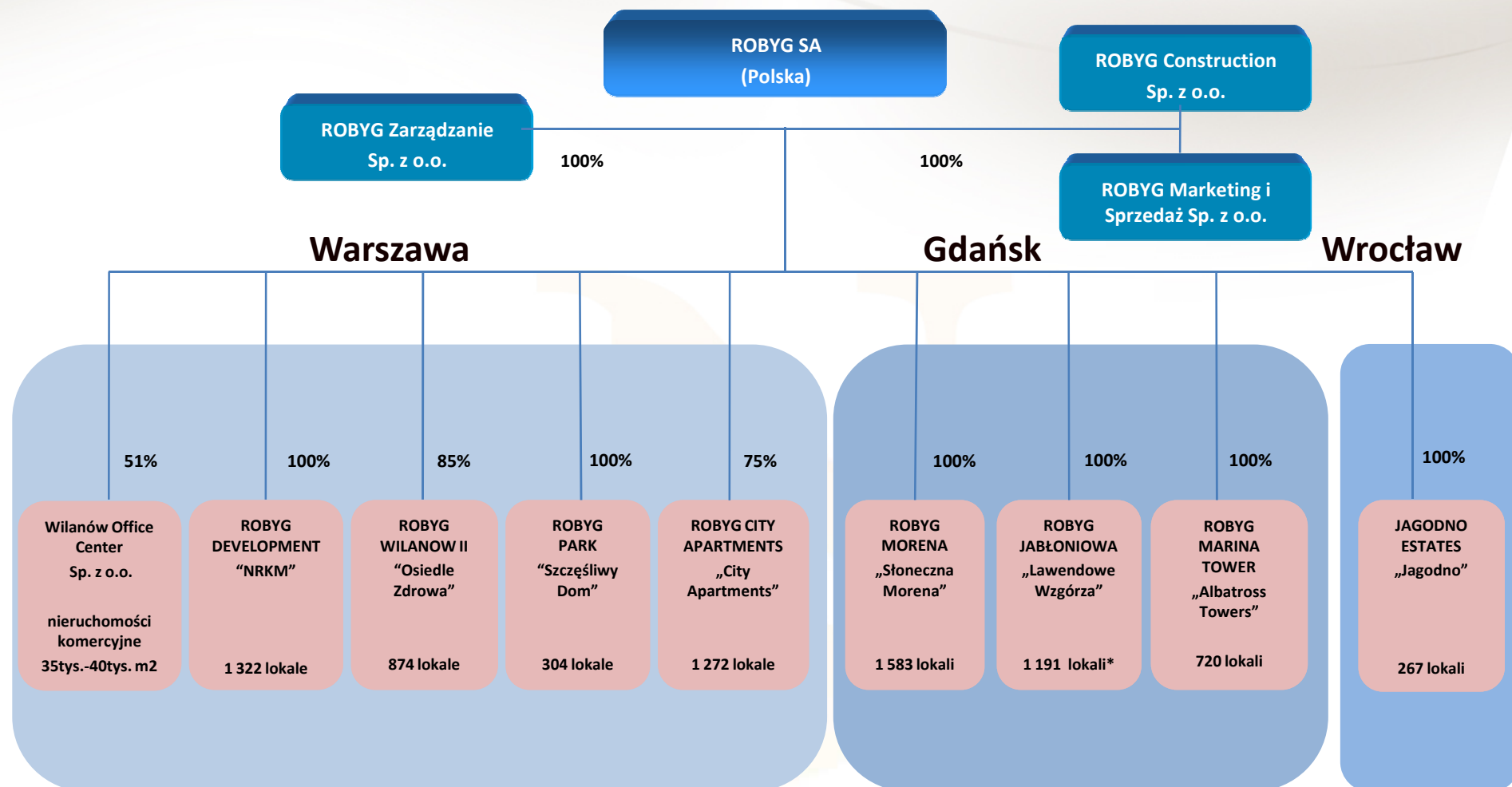
Znaczeni Akcjonariusze Emitenta to Nanette Real Estate Group (bezpośrednio i pośrednio przez ROBYG B.V.) oraz LBPOL William II S.a.r.l. Ww. podmioty zawarły porozumienie dotyczące sprawowania kontroli nad Spółką Robyg S.A. i wykonywania praw głosów na WZA. Zgodnie z porozumieniem decyzja o podjęciu nowej inwestycji deweloperskiej musi zostać zaaprobowana przez obu Znaczących Akcjonariuszy Emitenta.

LBPOL WILLIAM II S.a.r.l.

to spółka należąca do grupy LBREP – grupy globalnych funduszy typu Private Equity, wyspecjalizowanych w inwestycjach w nieruchomości, zlokalizowanych przede wszystkim w Ameryce Północnej, Azji oraz Europie. Fundusze LBREP dysponują kapitałem około 5 mld USD.

NANETTE REAL ESTATE GROUP

powstała w 2000 r. Grupa specjalizuje się w mieszkaniowych projektach deweloperskich prowadzonych w Europie Środkowo - Wschodniej. Większość inwestycji Nanette Real Estate Group realizowana jest w Polsce w ramach Grupy Robyg. Ponadto Nanette Real Estate Group prowadzi inwestycje w Rumunii, Chorwacji, na Węgrzech i Ukrainie. Głównymi akcjonariuszami grupy są dwaj izraelscy deweloperzy notowani na giełdzie w Tel Avivie.



*Spółka posiada także działkę zakwalifikowaną jako inwestycyjna, nie wyklucza jednak kontynuowania projektu z jej wykorzystaniem. W takim przypadku daje to możliwość wybudowania około 2500 dodatkowych lokali o łącznej powierzchni ponad 153 000 m².

Władze Emitenta



OSKAR KAZANELSON
Przewodniczący Rady Nadzorczej

ZARZĄD ROBYG S.A.



E. KELTSH
Wiceprezes Zarządu
Dyrektor ds.
Operacyjnych



W. OKOŃSKI
Prezes Zarządu

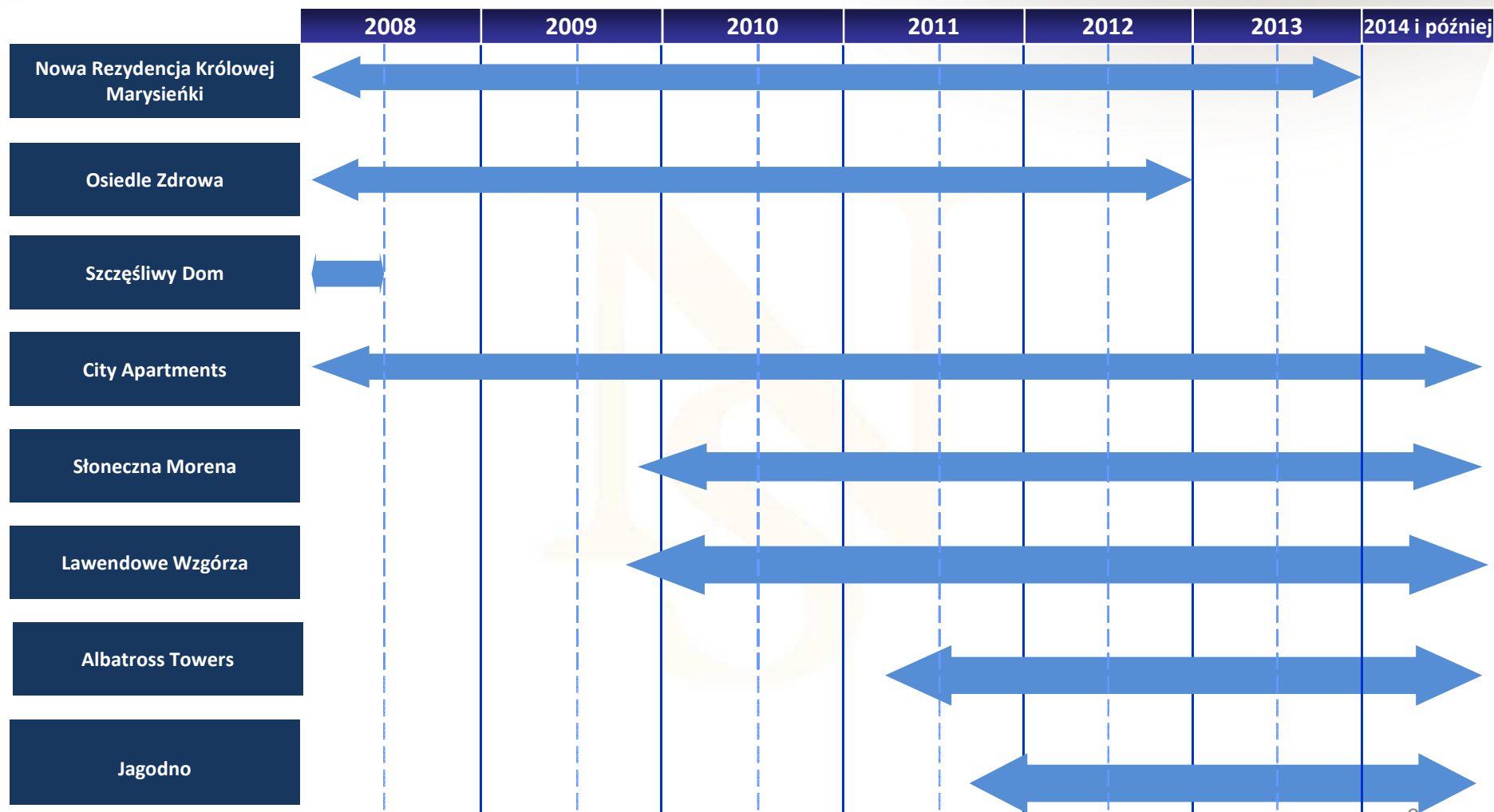


A. CEGLARZ
Wiceprezes Zarządu
Dyrektor Finansowy

Władze Emitenta

- ✓ **Oskar Kazanelson – Przewodniczący Rady Nadzorczej** – posiada ponad 35-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej w Izraelu, Polsce, Rumunii oraz na Węgrzech. Pełni także funkcje Prezesa Olimpia Real Estate Group – firmy deweloperskiej notowanej na giełdzie w Tel Avivie oraz Prezesa Nanette Real Estate Group.
- ✓ **Wojciech Okoński – Prezes Zarządu** – posiada ponad 15-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. Wszechstronną praktykę menedżerską zdobył w holdingach inwestycyjnych, firmach handlowych, instytucjach finansowych, a także uczestnicząc w działalności społecznej i politycznej. Pełnił wysokie funkcje państwowe – kilkakrotnie podsekretarza stanu w Ministerstwie Współpracy Gospodarczej z Zagranicą oraz Ministra Obrony Narodowej.
- ✓ **Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu – Dyrektor ds. Operacyjnych** – posiada izraelski tytułu CPA (Certified Public Accountant) oraz 18-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej w różnych krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Od 7 lat pełni funkcję członka Rady Nadzorczej Nanette Real Estate Group.
- ✓ **Artur Ceglarz – Wiceprezes Zarządu – Dyrektor Finansowy** – posiada tytuły: CFA (Chartered Financial Analyst) oraz FRM (Financial Risk Manager), a także ponad 10-letnie doświadczenie w finansowaniu nieruchomości – zajmował się m.in.: strukturyzowaniem transakcji, negocjacjami oraz sprawowaniem nadzoru nad spółkami typu joint-venture.

Zrealizowane oraz bieżące projekty



Szczęśliwy Dom – inwestycja zakończona

- ✓ Inwestycja Szczęśliwy Dom powstała w Warszawie, w dzielnicy Ochota, w okolicy Parku Szczęśliwickiego.
- ✓ W latach 2005 – 2008 była jedną z najbardziej atrakcyjnych cenowo i komunikacyjnie warszawskich inwestycji deweloperskich, charakteryzującą się ponadprzeciętnym tempem sprzedaży.



- ✓ Projekt został zakończony w 2008 r., docelowym właścicielom przekazano 300 lokali.

ROBYG Development – Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki

**Zrealizowano 6 etapów -
łącznie 808 lokali.**



- ✓ Inwestycja realizowana jest w Warszawie na terenie Miasteczka Wilanów, przy ul. Klimczaka oraz ul. Sarmackiej. Budowane lokale to w zdecydowanej większości wysokiej jakości apartamenty.
- ✓ Grupa posiada 100% udziałów w inwestycji realizowanej w dziewięciu etapach. Na dzień 31 grudnia 2010 r. zakończono budowę sześciu etapów, obejmujących 808 lokali.
- ✓ Planowana łączna liczba lokali wynosi 1 322. Całkowita powierzchnia użytkowa wyniesie około 114 000 m². Termin zakończenia inwestycji wyznaczono na koniec 2013 r.

ROBYG Wilanów II – Osiedle Zdrowa

- ✓ W ramach kolejnej inwestycji, zlokalizowanej w warszawskim Wilanowie, Emitent zamierza wybudować łącznie 874 lokale o powierzchni użytkowej wynoszącej około 62 000 m². Wg danych z dnia 31 grudnia 2010 r. zakończono budowę 329 lokali.
- ✓ Inwestycja znajduje się przy Al. Branickich oraz ul. Św. Urszuli Ledóchowskiej, przeważają w niej mieszkania o podwyższonym standardzie.
- ✓ Grupa realizuje projekt w ramach działalności spółki celowej ROBYG Wilanów II, w której posiada 85% udziałów. Pozostałe 15% należy do Polnord S.A.
- ✓ Przewidywany termin zakończenia budowy przypada na pierwszy kwartał 2013 r.

Zrealizowane etapy: 2 (329 lokali)



ROBYG City Apartments

Zrealizowane etapy: 1 (234 lokale)



- ✓ W ramach spółki celowej pod nazwą ROBYG City Apartments grupa realizuje inwestycję w warszawskiej dzielnicy Żoliborz. 25% udziałów w Spółce należy do Edmond de Rothschild Private Equity Fund.
- ✓ Inwestycja jest zlokalizowana przy ul. Rydygiera i w ramach siedmiu etapów ma docelowo obejmować 1 272 lokale o łącznej powierzchni około 98 000 m². Do dnia 31 grudnia 2010 r. przekazano klientom 204 lokale.
- ✓ Wszystkie budynki, zgodnie z projektem inwestora zachowają charakter apartamentowy. Zakończenie inwestycji planowane jest na koniec 2014 r.

ROBYG Jabłoniowa – Lawendowe Wzgórza

- ✓ Lawendowe Wzgórza to inwestycja prowadzona w ramach działalności spółki celowej, w której Emitent posiada 100% udziałów. Wielkość gruntu przewidzianego pod jej realizację, wynosi 136 785 m², a planowana powierzchnia użytkowa lokali to około 76 000 m². Projekt zlokalizowany jest przy ul. Jabłoniowej w Gdańsku.
- ✓ Od trzeciego kwartału 2009 r. do końca 2015 r. w ramach trzynastu etapów budowy ma powstać łącznie 1 191 lokali. Do dnia 31 grudnia 2010r. podpisano 86 umów przedwstępnych. W ostatnim kwartale 2010r. został zakończony pierwszy i rozpoczęty drugi etap tej inwestycji.
- ✓ Inwestycja obejmie mieszkania z segmentu popularnego oraz lokale usługowe.
- ✓ Spółka posiada także działkę zakwalifikowaną jako inwestycyjna o powierzchni 273 570 m². Nie wyklucza jednak kontynuowania projektu z jej wykorzystaniem. W takim przypadku daje to możliwość wybudowania około 2500 dodatkowych lokali o łącznej powierzchni ponad 153 000 m².



ROBYG Morena – Słoneczna Morena



- ✓ Inwestycja pod nazwą Słoneczna Morena powstaje w Gdańsku, w dzielnicy Piecki – Migowo przy ul. Piekarniczej. Do jej cech charakterystycznych należą m.in. dobra komunikacja z centrum miasta oraz zróżnicowany charakter zabudowy – od apartamentów oraz lokali mieszkalnych o podwyższonym standardzie do domów jednorodzinnych.

- ✓ Projekt będzie składać się z czternastu etapów, w ramach których ma powstać 1 583 lokali i domów o łącznej powierzchni około 116 000 m² i pod tym względem będzie największą z realizowanych inwestycji.
- ✓ Spółka zakończyła realizację pierwszego etapu inwestycji. Do dnia 31 grudnia 2010 r. sprzedano 20 domów i mieszkań łącznie w trzech etapach.
- ✓ Planowane zakończenie całej inwestycji ma nastąpić w 2016 r.



ROBYG Marina Tower – Albatross Towers



- ✓ Całość inwestycji o nazwie Albatross Towers, realizowanej przez spółkę celową – ROBYG Marina Tower, będzie zlokalizowana w Gdańsku, w dzielnicy Przymorze przy ul. Rzeczpospolitej, w odległości około 2 km od morza.
- ✓ W pięciu 19-piętrowych budynkach ma powstać 660 mieszkań oraz 60 lokali usługowych. Łączna powierzchnia użytkowa ma wynieść około 49 tys. m².
- ✓ Rozpoczęcie I etapu inwestycji jest przewidziane w II kw. 2011 r. Zakończenie całej inwestycji ma nastąpić w 2015 roku.
- ✓ Cechy charakterystyczne to wysoka zabudowa oraz dużo większa liczba lokali usługowych niż w przypadku innych projektów.

Jagodno Estates - Jagodno

- ✓ Spółka postanowiła, że rozpocznie realizację projektu we Wrocławiu, w dzielnicach Wrocław-Krzyki i Wrocław-Wojszyce. Najbardziej prawdopodobnym terminem rozpoczęcia prac będzie ostatni kwartał 2011 r.



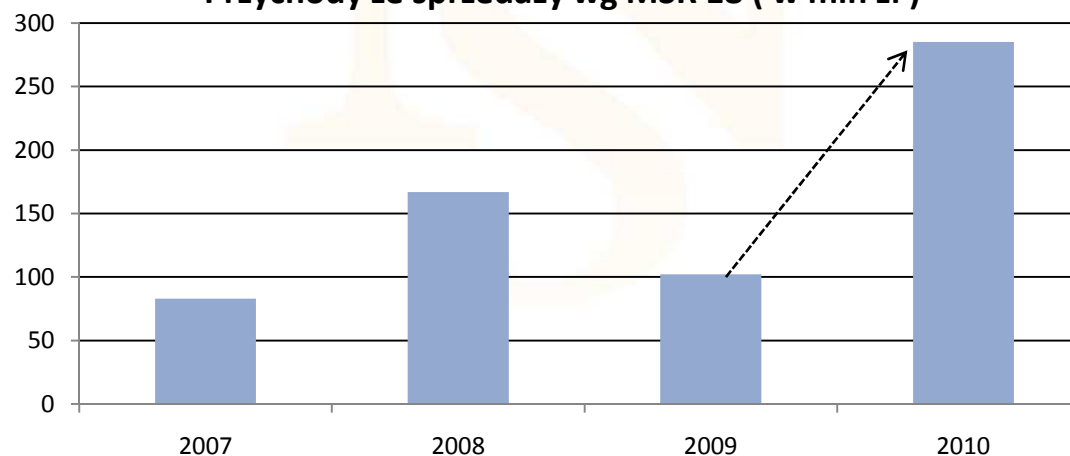
Dane finansowe

dane w tys. zł

	2010 <i>zbadane</i>	2009 <i>zbadane</i>	2008 <i>zbadane</i>
Przychody ze sprzedaży	284 789	101 971	167 252
Koszty własny sprzedaży	- 220 768	- 84 853	- 128 100
Zysk brutto ze sprzedaży	64 021	17 118	39 152
Zysk brutto	47 548	8 526	19 541
Zysk netto	35 714	6 184	12 866
Zysk ekonomiczny netto* (zaokrąglenie)	66 500	12 300	19 100

* zysk netto skorygowany o bezgotówkowe odpisy konsolidacyjne wynikające z utworzenia Grupy

Przychody ze sprzedaży wg MSR 18 (w mln zł)



Źródło: Emitent

Dane finansowe

dane w tys. zł

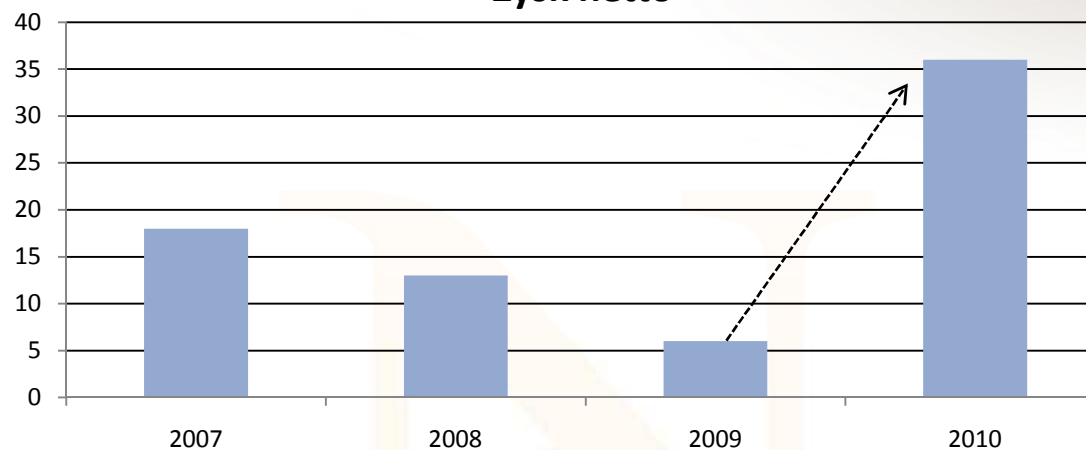
	31.12.2010 <i>zbadane</i>	31.12.2009 <i>zbadane</i>	31.12.2008 <i>zbadane</i>
Kapitał własny, w tym:	549 042	297 440	291 428
- Kapitał akcjonariuszy mniejszościowych	141 973	40 050	40 314
- Zyski zatrzymane	74 513	38 132	31 856
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	349 659	521 287	568 915
- Kredyty bankowe	164 762	189 239	265 240
- Długoterminowa część obligacji	99 783	0	0
- Pożyczki od jednostek powiązanych	48 762	316 733	269 770
- Zaliczki otrzymane od Klientów	11 862	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	147 765	235 839	156 286
- Kredyty bankowe	23 517	104 389	43 632
- Pożyczki od jednostek powiązanych	62 705	2 030	2 632
- Zaliczki otrzymane od klientów	17 011	86 543	61 782
- Zobowiązania handlowe	29 584	26 868	31 380
Suma bilansowa	1 046 466	1 054 566	1 016 629

Źródło: Emitent

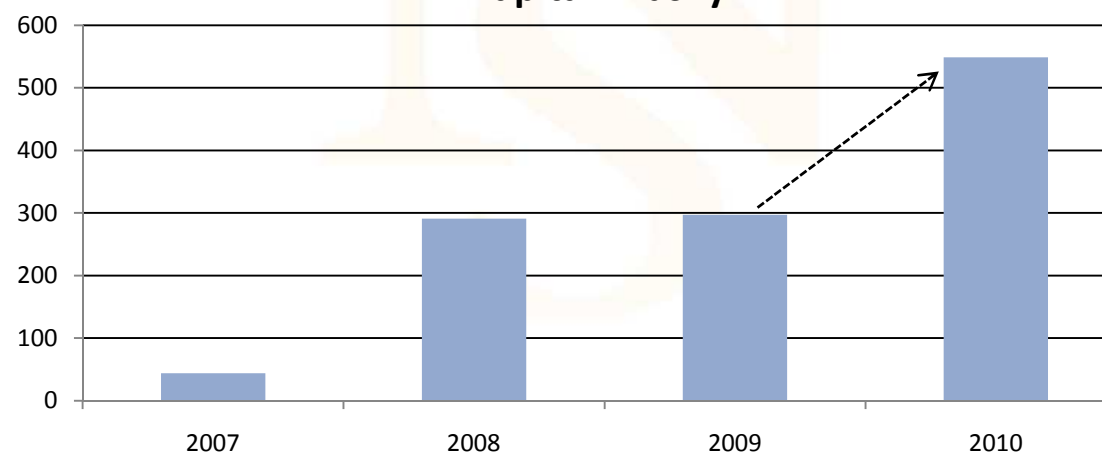
Dane finansowe

dane w mln. zł

Zysk netto



Kapitał własny



Źródło: Emitent

Dane finansowe

dane w tys. zł

Przepływy środków pieniężnych z działalności	2010 zbadane	2009 zbadane	2008 zbadane
Operacyjnej	142 772	24 657	- 44 424
Inwestycyjnej	- 1 325	- 9 823	28 014
Finansowej	- 20 623	- 2 935	36 461
Zmiana stanu środków pieniężnych	120 824	11 899	20 051
Środki pieniężne na początek okresu	63 526	51 627	31 413
Środki pieniężne na koniec okresu	184 350	63 526	51 627

	2010	2009	2008
Liczba podpisanych umów przedwstępnych	542	290	87

Źródło: Emitent

Metodologia analizy

Analitycy NOBLE Securities przeprowadzili analizę sytuacji finansowej Emitenta pod kątem obsługi kuponu obligacji, a także ich późniejszego wykupu w terminie zapadalności.

Z jednej strony przeanalizowano dotychczasową działalność Emitenta oraz historyczne dane finansowe. Z drugiej strony analizę oparto na modelu przepływów pieniężnych w okresie życia obligacji. Założono, iż podobnie jak dotychczas, Spółka nie będzie miała problemów z pozyskiwaniem kredytów rewolwingowych na realizację kolejnych zadań budowlanych.

Przekazane przez Emitenta dane dotyczące cen mieszkań zostały zweryfikowane w dół w celu zbadania przyszłej kondycji finansowej w wariantach pesymistycznych. Analitycy dokonali wyceny budowanych przez Emitenta lokali przy pesymistycznych założeniach co do kształtowania się rynku nieruchomości w ciągu najbliższych czterech lat. Założone przez Spółkę ceny ofertowe zostały dla potrzeb analizy obniżone o 10%-15% w zależności od lokalizacji inwestycji oraz konkretnego etapu. Dodatkowo, w ramach budowania wariantów pesymistycznych, spowolniono tempo przekazywania nadwyżek pieniężnych z każdej inwestycji do Emitenta.

W modelu ostrożnościowo nie zostały również uwzględnione przychody pochodzące z projektu komercyjnego, które stanowić mogą dodatkowe źródło wpływów.

Wnioski płynące z analizy wskazują na pozytywną ocenę możliwości regulowania przez Spółkę zobowiązań, również w przyjętych scenariuszach pesymistycznych. Jednocześnie, relatywnie wysoki poziom marży brutto na sprzedaży powoduje, że zakładany wzrost stóp procentowych nie powinien znacząco wpłynąć na rentowność poszczególnych projektów.

Cel emisji



- ✓ Spółka Wilanów Office Center Sp. z o.o., w której 51% udziałów posiada ROBYG S.A. jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu o powierzchni 30 997 m² położonej w warszawskim Wilanowie, na której zamierza zrealizować w kilku etapach kompleks biurowo-handlowy o nazwie Wilanów Office Center (WOC).
- ✓ łączna powierzchnia najmu w całej inwestycji ma wynieść około 35 000 – 40 000 m². Do budynków mają przynależeć miejsca parkingowe naziemne i podziemne w liczbie około 1 000.
- ✓ W ramach pierwszego etapu, którego budowa będzie finansowana ze środków pozyskanych z emisji obligacji, Spółka planuje oddanie 6 000 m² powierzchni handlowej i ponad 5 000 m² powierzchni biurowej. Obecnie prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami zainteresowanymi wynajęciem ok. 50% powierzchni pierwszego etapu.
- ✓ Część środków pozyskanych z emisji może również zostać przeznaczona na inne potrzeby finansowe Grupy.

Opis zabezpieczenia

- ✓ Przedmiotem zabezpieczenia jest nieruchomość niezabudowana, położona w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy przy Al. Rzeczypospolitej, stanowiąca działkę ewidencyjną o nr 2/104, obręb ewidencyjny 1-10-37, o łącznym obszarze 30 992 m²,
- ✓ Dla ww. nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA2M/00148955/9
- ✓ W dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 7.000.000 zł na rzecz Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych Pol-Aqua S.A. z siedzibą w Piasecznie. Uzyskanie odpowiedniej zgody wierzyciela hipotecznego i złożenie wniosku o wykreślenie tej hipoteki stanowi warunek przydziału Obligacji.
- ✓ Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym - Wilanów Office Center Sp. z o.o., której większościowym udziałowcem jest ROBYG S.A.
- ✓ Wg operatu szacunkowego, sporządzonego w dniu 2 marca 2011 r., wartość nieruchomości wynosi **53.314.840 zł.**



Opis zabezpieczenia

- ✓ Na gruntach stanowiących zabezpieczenie emisji obligacji Emitent planuje budowę inwestycji biurowo-komercyjnej o nazwie Wilanów Office Center (WOC). Inwestycja składać się będzie z kilku etapów. Środki na budowę pierwszego etapu pochodzić będą z emisji obligacji.
- ✓ W związku z powyższym Emitent zastrzega sobie możliwość zamiany zabezpieczenia przed wykupem obligacji. Opisany wcześniej grunt, stanowiący przedmiot zabezpieczenia, może zostać podzielony w celu realizacji kolejnych etapów projektu komercyjnego WOC. Wyodrębnienie części gruntu jest konieczne do ewentualnego zabezpieczenia kredytu na ich budowę.
- ✓ Działający w imieniu obligatariuszy, Administrator Hipoteki wyrazi zgodę na wyodrębnienie części nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia pod warunkiem, że pierwszy etap WOC zostanie oddany do użytkowania, a jego wartość wraz z przynależnym gruntem nie będzie niższa niż 125% wartości emisji obligacji (wskaźnik LTV nie może wówczas przekroczyć 80%).
- ✓ Dokładny opis warunków, po spełnieniu których możliwe jest zwolnienie części zabezpieczenia, znajduje się w Propozycji Nabycia.

Opis zabezpieczenia

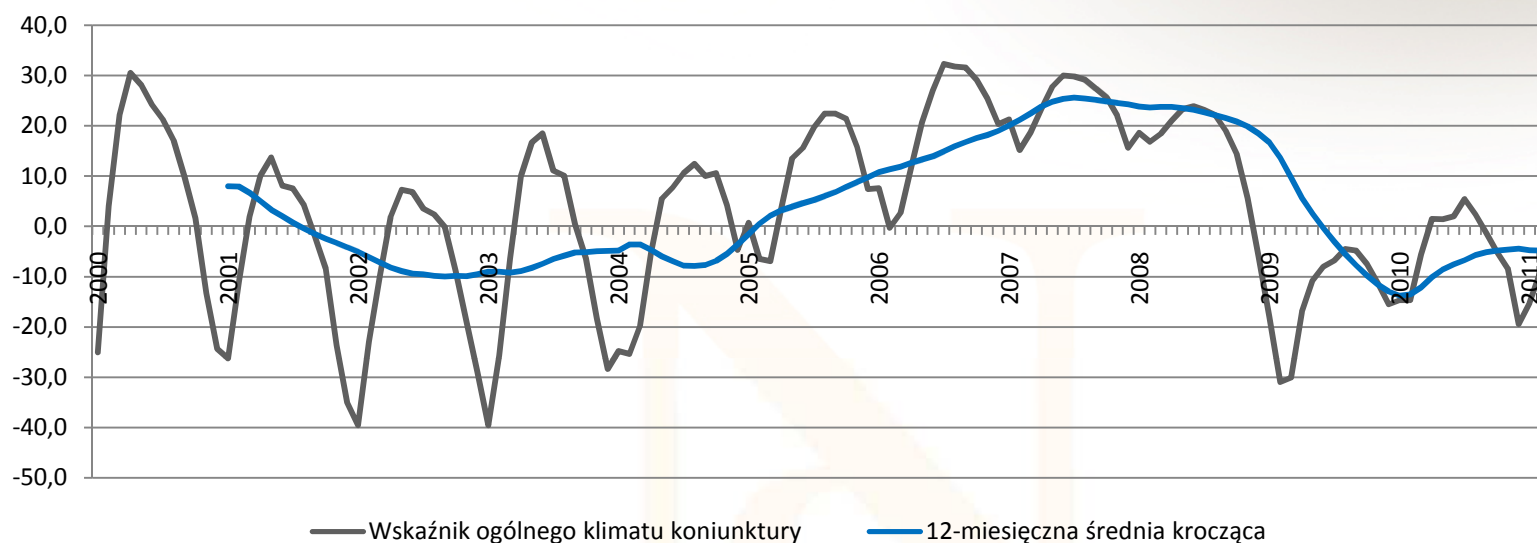
- ✓ Poniżej zaprezentowano przykładowe warianty wyceny budynku stanowiącego pierwszy etap inwestycji Wilanów Office Center. Dane wykorzystane w obliczeniach pochodzą od Emitenta.
- ✓ Wycenę sporządzono w sześciu wariantach, w zależności od średniej efektywnej stawki czynszu oraz wielkości stopy kapitalizacji dla podobnych nieruchomości. Założono, że 90% czynszu z najmu stanowi dochód netto właściciela budynku. Pozostałe 10% to tzw. koszty nierefakturowane, które nie są przerzucane na wynajmujących i są związane głównie z zarządzaniem wynajmowaną nieruchomością.
- ✓ Do wyceny przyjęto również czynsz z najmu jednego miejsca postojowego w wysokości 50 zł. Do budynku przynależeć będzie 350 naziemnych miejsc parkingowych.

	Warianty wyceny budynku oddanego do użytkowania		
	Pesymistyczny	Bazowy	Optymistyczny
Czynsz za m ² powierzchni biurowej w zł (w euro)	40 (10)	44 (11)	48 (12)
Czynsz za m ² powierzchni handlowej w zł (w euro)	52 (13)	56 (14)	60 (15)
Szacowany roczny przychód w zł	5 767 047	6 247 091	6 727 136
Przyjęta stopa kapitalizacji (wariant bazowy)	7,25%	7,25%	7,25%
Szacowana wartość nieruchomości w zł	79 545 471	86 166 777	92 788 082
Przyjęta stopa kapitalizacji (wariant pesymistyczny)	8,25%	8,25%	8,25%
Szacowana wartość nieruchomości w zł	69 903 596	75 722 319	81 541 042

Otoczenie rynkowe

- ✓ Stopniowa poprawa sytuacji w bankach w zakresie finansowania nowych inwestycji:
 - spadek kosztów finansowania w związku z obniżaniem marż kredytowych,
 - systematyczny wzrost zaufania banków do największych podmiotów z branży deweloperskiej.
- ✓ Obserwowana jest stabilizacja cen mieszkań przy wzrastającym wolumenie sprzedaży i ofercie /potwierdzone przez REAS w raporcie za IV kwartał 2010r./
- ✓ Zauważalny powrót do zjawiska podpisywania przez klientów umów przedwstępnych na bardzo wczesnym etapie budowy – dotyczy to głównie mieszkań w segmencie popularnym.
- ✓ Intensywność sprzedaży, mierzona liczbą transakcji w kwartale do wielkości oferty, wyniosła w IV kwartale 2010 r. 19,3%, co jest tempem dość dobrym, biorąc pod uwagę wielkość oferty. Należy jednak pamiętać, że 25% jest wskaźnikiem teoretycznej równowagi /wg REAS/.
- ✓ Zwiększenie udziału przecenionych gruntów zakupionych po 2008 r. w całości banku ziemi, co pozwala liczyć na dodatkowy wzrost marż operacyjnych w przyszłości.

Otoczenie rynkowe – branża deweloperska



Źródło: http://www.stat.gov.pl/gus/wskazniki_makroekon_PLK_HTML.htm

- ✓ 12-miesięczna średnia krocząca korygująca zjawiska o charakterze sezonowym wskazuje na poprawę ogólnej koniunktury w budownictwie w 2010 r. Jednocześnie w ostatnich miesiącach widoczne jest charakterystyczne dla końca roku w branży pogorszenie nastrojów. Nieznaczną poprawę można zaobserwować już w lutym 2011 r.
- ✓ Z punktu widzenia działalności deweloperskiej, zbyt wysoki odczyt wskaźnika mógłby oznaczać ryzyko wystąpienia gwałtownej podwyżki cen wykonawstwa, materiałów budowlanych oraz wzrostu stóp procentowych.

Przewagi konkurencyjne Emitenta

- ✓ **Dywersyfikacja geograficzna** – Emitent, w ramach działalności deweloperskiej, prowadzi inwestycje w dwóch miastach – Warszawie, Gdańsku oraz podjął decyzję o rozpoczęciu w ostatnim kwartale 2011 r. inwestycji na posiadanych przez Grupę gruntach we Wrocławiu, zmniejszając w ten sposób wpływ na wynik końcowy ewentualnego spadku popytu na jednym z rynków.
- ✓ **Znaczeni Akcjonariusze Emitenta** – wieloletnie doświadczenie i obecność Znacznych Akcjonariuszy Emitenta na rynku nieruchomości stanowią bardzo cenne aktywa: z jednej strony umożliwiają osiągnięcie dodatkowych korzyści na poziomie operacyjnym, z drugiej pozwalają z łatwością pozyskiwać finansowanie.
- ✓ **Szeroka oferta w ramach specjalizacji na rynku mieszkaniowym** – zarówno w ramach obecnej, jak i planowanej oferty lokali w sprzedaży można dostrzec zróżnicowanie produktów – najdroższym apartamentom i willom towarzyszą mieszkania o podwyższonym standardzie, mieszkania popularne oraz domy w zabudowie szeregowej.
- ✓ **Wysokie marże operacyjne** – Emitent, w porównaniu z innymi podmiotami z branży deweloperskiej, uzyskiwał wysokie marże na zrealizowanych inwestycjach. Marża brutto na sprzedaży wzrosła w 2010 r. do 22,48% z 16,78% w 2009 r.
- ✓ **Dostępność finansowania** - od kilku lat Emitent z sukcesem negocjuje przedłużanie linii kredytowych na kolejne etapy poszczególnych inwestycji dla swoich spółek celowych.

Perspektywy rozwoju

- ✓ **Działalność ROBYG Construction Sp. z o.o.** – od 2009 r. wszystkie inwestycje realizowane są przez jedną spółkę zależną od Emitenta, dzięki czemu wewnątrz Grupy Robyg zostaje realizowana marża na usługach związanych z generalnym wykonawstwem.
- ✓ **Strategia Grupy** – zarówno bieżące, jak i zrealizowane projekty charakteryzują się dużą skalą i są tworzone w ramach od kilku do kilkunastu etapów, a Spółka, nabywając grunty o ponadprzeciętnej wielkości jest w stanie wynegocjować bardziej korzystne warunki zakupu. Sprzyja temu również zapłata w formie gotówkowej, możliwa dzięki posiadaniu przez Spółkę sporej nadwyżki środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (wartość ponad 184 mln zł wg skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 r.).
- ✓ **Zakres inwestycji** – w latach 2010 – 2015 Emitent zamierza wprowadzić do sprzedaży około 6 tys. lokali w ramach siedmiu różnych projektów, dzięki czemu już teraz można szacować wpływ z tytułu sprzedaży. Zakłada się, że w 2011 r. liczba sprzedanych mieszkań wyniesie około 1 tys.
- ✓ **Sektor nieruchomości komercyjnych** – w pierwszym kwartale 2011 r. Emitent nabył 51% udziałów w spółce Wilanów Office Center Sp. z o.o., dzięki czemu Grupa będzie mogła realizować inwestycje w sektorze nieruchomości biurowych i handlowych, postrzeganym obecnie jako bardzo atrakcyjny. Stwarza to możliwość czerpania długoterminowych korzyści z najmu tych nieruchomości lub w przypadku podejścia o charakterze krótkoterminowym – zrealizowania zysku ze sprzedaży nieruchomości.

Czynniki ryzyka

- ✓ **Czynniki naturalne** – panujące warunki atmosferyczne wywierają duży wpływ na postęp prac budowlanych, a przez to mogą decydować o tempie przepływu środków ze sprzedaży mieszkań.
- ✓ **Współpraca z podwykonawcami** – w realizacji projektów budowlanych Emitent współpracuje z wieloma firmami świadczącymi usługi podwykonawcze, a ich rzetelność wpływa na terminowość wywiązywania się Emitenta z umów z nabywcami lokali.
- ✓ **Wzrost podaży** – wyczuwalny optymizm firm deweloperskich powoduje, że zamierzają one w dalszym ciągu rozpoczynać nowe inwestycje w tempie podobnym jak dotychczas, co krótkoterminowo może doprowadzić do nadwyżki podaży mieszkań nad popytem.
- ✓ **Koszty** – ze względu na długoterminowy charakter inwestycji istnieje możliwość wzrostu cen materiałów oraz kosztów pracy – aczkolwiek mało prawdopodobny w najbliższym czasie ze względu na wciąż niewielkie wykorzystanie mocy produkcyjnych wykonawców.
- ✓ **Sytuacja makroekonomiczna** – możliwe oddziaływanie zarówno na wielkość przychodów (siła nabywcza kupujących), jak i na wzrost kosztów finansowych (wyższe stopy procentowe towarzyszące wzrostowi inflacji); następstwem negatywnych zmian makroekonomicznych może być także zmniejszenie dostępności finansowania dla Emitenta.
- ✓ **Dopłaty do kredytów hipotecznych** – prawdopodobnie jeszcze w 2011 r. wejdzie w życie zmieniona forma ustawy o dopłatach rządowych w ramach programu „Rodzina na swoim”. Planowana obniżka maksymalnych cen metra kwadratowego powierzchni mieszkalnych objętych dopłatami oraz całkowite zaprzestanie udzielania dopłat nowym kredytobiorcom od 2013 r. mogą mieć wpływ na spadek popytu.

Kontakt

W celu uzyskania dodatkowych informacji o emisji obligacji Robyg S.A. prosimy o kontakt:

Biuro Bankowości Inwestycyjnej

NOBLE Securities SA

bbi@noblesecurities.pl

31-034 Kraków

ul. Lubicz 3/215

Zastrzeżenia prawne

Spółka Robyg S.A. z siedzibą w Warszawie planuje wyemitować na drodze oferty publicznej obligacje na okaziciela („Emitent”, „Obligacje”).

Oferta Obligacji będzie przeprowadzona w trybie, o którym mowa w art. 9 pkt 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 120, poz. 1300, z późn. zm.) oraz w art. 7 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2009r. Nr 185, poz. 1439, z późn. zm.) („Ustawa o Ofercie”) bez konieczności sporządzania prospektu emisyjnego czy memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie upublicznionej przez NOBLE Securities S.A. propozycji nabycia Obligacji.

Oferta publiczna Obligacji będzie kierowana wyłącznie do inwestorów, z których każdy musi nabyć Obligacje o wartości, liczonej według ich ceny emisyjnej, co najmniej 50 000 euro w dniu ustalenia ceny emisyjnej Obligacji. Szczegółowe ustalenia w tym zakresie zawierać będzie propozycja nabycia Obligacji.

Emitent po przeprowadzeniu oferty Obligacji, podejmie działania mające na celu ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) bez konieczności sporządzania prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego, a jedynie w oparciu o notę informacyjną określoną w regulacjach właściwych dla rynku CATALYST (rynek obligacji), którym to dokumentem przedmiotowy materiał nie jest.

W niniejszej Prezentacji zostały wykorzystane źródła informacji, które Emitent uznaje za wiarygodne i dokładne, jednak nie ma gwarancji, że są one wyczerpujące i w pełni odzwierciedlają stan faktyczny. Niniejszy materiał może zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości, które są obciążone szeregiem ryzyk i mogą istotnie różnić się od faktycznych rezultatów, co stanowi ryzyko inwestycyjne.

Informacje zawarte w Prezentacji nie były poddane niezależnej weryfikacji i w każdym wypadku mogą podlegać zmianom. Publikowanie przez Emitenta danych zawartych w Prezentacji nie stanowi naruszenia przepisów prawa obowiązujących spółki, których akcje są notowane na rynku regulowanym, w szczególności na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Informacje w niej zawarte zostały przekazane do publicznej wiadomości przez Emitenta w ramach raportów bieżących lub okresowych, albo stanowią ich uzupełnienie, nie dając jednocześnie podstawy do przekazywania ich w ramach wypełniania przez Emitenta jako spółkę publiczną obowiązków informacyjnych.

Emitent nie ma obowiązku przekazywania do publicznej wiadomości aktualizacji i zmian informacji, danych oraz oświadczeń znajdujących się w niniejszej Prezentacji na wypadek zmiany strategii albo zamiarów Emitenta lub wystąpienia nieprzewidzianych faktów lub okoliczności, które będą miały wpływ na tę strategię lub zamiary Emitenta, chyba że obowiązek taki wynika z przepisów prawa.

Niniejsza Prezentacja nie może być traktowana jako proponowanie nabycia papierów wartościowych, oferta, zaproszenie czy zachęta do złożenia oferty nabycia, dokonania inwestycji lub przeprowadzenia transakcji dotyczących takich papierów wartościowych lub rekomendacja do zawierania jakichkolwiek transakcji, w szczególności dotyczących papierów wartościowych Emitenta.

Niniejszy materiał nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.).

Niniejszy materiał, ani żaden jego zapis nie stanowi rekomendacji inwestycyjnej. Żaden z zapisów w niniejszym materiale nie stanowi porady inwestycyjnej, prawnej ani podatkowej, ani też nie jest wskazaniem, iż jakakolwiek inwestycja lub strategia jest odpowiednia i adekwatna do poziomu wiedzy o inwestowaniu w zakresie instrumentów finansowych oraz doświadczenia inwestycyjnego inwestora.

Emitent ani NOBLE Securities S.A., ani żadna osoba czy podmiot powiązana/powiązany z Emitentem lub NOBLE Securities S.A., nie ponoszą odpowiedzialności za efekty i skutki decyzji podjętych na podstawie niniejszej Prezentacji lub jakiegokolwiek informacji w niej zawartej. Odpowiedzialność za decyzje podjęte na podstawie niniejszego materiału ponoszą wyłącznie osoby lub podmioty z niego korzystające.

Osoby i podmioty zainteresowane udziałem w ofercie publicznej Obligacji powinny skontaktować się z NOBLE Securities S.A. w celu ustalenia możliwości przyjęcia od danego inwestora zapisu na Obligacje. Warunkiem przyjęcia zapisu jest wcześniejsze przekazanie do NOBLE Securities S.A., przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów prawa i wymogów określonych przez NOBLE Securities S.A., podstawowych informacji dotyczących poziomu wiedzy inwestora o inwestowaniu w zakresie instrumentów finansowych oraz doświadczenia inwestycyjnego, a także dotyczących sytuacji finansowej inwestora i stanu jego majątku, niezbędnych do dokonania oceny czy Obligacje potencjalnie mogą stanowić odpowiedni rodzaj inwestycji dla danego inwestora.

Inwestor zainteresowany nabyciem Obligacji w ofercie publicznej powinien w szczególności zapoznać się z propozycją nabycia Obligacji zawierającą warunki emisji, która będzie upubliczniona przez NOBLE Securities S.A., w szczególności w drodze ogłoszenia na stronie internetowej.

Prezentacja 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 niej zawartych może podlegać ograniczeniom lub być zakazane przez prawo, a zapisy na Obligacje nie będą przyjmowane od inwestorów z tych i takich krajów.