SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2010 ROKU

Warszawa, dnia 16 marca 2011 roku

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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

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

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

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

2. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Szczegółowe informacje na temat podmiotów wchodzących w skład Grupy na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa spółki	Siedziba (***)	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym Spółek Zależnych na dzień 31 grudnia 2010 roku	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym Spółek Zależnych na dzień 31 grudnia 2009 roku
ROBYG S.A.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
ROBYG Development Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
MZM Properties Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa i finansowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o. (****)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morena Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji (*)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań	n/d	100,00 %(*)

Nazwa spółki	Siedziba (***)	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym Spółek Zależnych na dzień 31 grudnia 2010 roku	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym Spółek Zależnych na dzień 31 grudnia 2009 roku
		we własnym imieniu.		
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	75,00 %	75,00 %
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	85,00 %	85,00 %
Jagodno Estates Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Buforowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (**)	n/d
ROBYG Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Wrocław I Sp. z o.o.)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o. o. (poprzednio: ROBYG Wrocław II Sp. z o.o.)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Organizowanie procesu sprzedaży mieszkań zbudowanych przez spółki Grupy.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %

Źródło: Spółka

(*) udział pośredni poprzez ROBYG Morena Sp. z o.o.; likwidacja spółki Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji została zakończona dnia 12 stycznia 2011 roku, kiedy to spółka ta została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego.

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

(***) siedziba wymienionych w powyższej tabeli jednostek do dnia 31 października 2010 roku mieściła się przy ul. Świętokrzyskiej 18 w Warszawie (00-052) i została przeniesiona na ul. Rydygiera 15 w Warszawie (01-793) począwszy od 1 listopada 2010 roku;

(****) Na 31 grudnia 2009 roku Spółka posiadała inwestycję w spółce ROBYG Park Sp. z o.o. pośrednio, poprzez posiadanie 100% udziałów w spółce MZM Properties Sp. z o.o., która to spółka posiadała 100% udziału w kapitale zakładowym ROBYG Park Sp. z o.o.; w 2010 roku Spółka nabyła udziały w ROBYG Park Sp. z o.o. od MZM Properties Sp. z o.o. więc na 31 grudnia 2010 roku była już bezpośrednim udziałowcem ROBYG Park Sp. z o.o.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku) udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w spółkach zależnych odpowiada jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

W dniu 30 czerwca 2010 roku Grupa przejęła kontrolę nad Buforowa Sp. z o.o. Szczegóły dotyczące tej transakcji zostały przedsawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku.

ROBYG Development Sp. z o.o., ROBYG Park Sp. z o.o., ROBYG Morena Sp. z o.o., ROBYG City Apartments Sp. z o.o., ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., ROBYG Wilanów II Sp. z o.o., Jagodno Estates Sp. z o.o., Buforowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. oraz ROBYG Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: ROBYG Wrocław I Sp. z o.o.) są wszystkie spółkami celowymi (ang. *„Special Purpose Vehicle"*, dalej: „SPV"), zawiązanymi w celu realizacji projektów deweloperskich w Polsce. Każda SPV została utworzona w celu realizacji odrębnego projektu deweloperskiego.

MZM Properties Sp. z o.o. jest spółką holdingową, która posiadała 100% udział w kapitale zakładowym ROBYG Park Sp. z o.o. W czwartym kwartale 2010 roku MZM Properties Sp. z o.o. sprzedała 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Park Sp. z o.o. spółce ROBYG S.A.

ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. jest spółką zarządzającą, świadczącą usługi zarządzania projektami oraz inne usługi pomocnicze na rzecz wszystkich SPV tworzących Grupę ROBYG S.A. oraz na rzecz innych podmiotów.

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

ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: ROBYG Wrocław II Sp. z o.o.) jest spółką świadczącą usługi organizacji sprzedaży lokali mieszkalnych oraz usługowych na rzecz spółek celowych wchodzących w skład Grupy ROBYG S.A.

Dodatkowo od czwartego kwartału 2010 roku spółki ROBYG Construction Sp. z o.o., ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. oraz ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. świadczą usługi na rzecz ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. – podmiotu zależnego od jednego z akcjonariuszy ROBYG S.A. – Nanette Real Estate Group N.V.

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

Poza zdarzeniami wymienionymi powyżej, nie wystąpiły żadne inne zmiany w strukturze Grupy w ciągu 2010 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania.

3. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy. Spółka Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji była w stanie likwidacji od października 2009 roku w celu uproszczenia struktury Grupy. Proces likwidacji tej spółki zostal zakończony dnia 8 grudnia 2010 roku, zaś aktywa spółki zostały przejęte przez spółkę ROBYG Morena Sp. z o.o. Piekarnicza Sp. z .o.o. w likwidacji została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12 stycznia 2011 roku.

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

4.1 Produkty

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

Apartamenty

Apartamenty to lokale budowane w budynkach wielorodzinnych o śmiałej i wyrafinowanej koncepcji architektonicznej, realizowanych w ramach strzeżonych, zamkniętych osiedli mieszkaniowych, z garażami podziemnymi, zlokalizowanych w atrakcyjnych lokalizacjach aglomeracji miejskich, w tym w pobliżu terenów rekreacyjnych. Apartamenty obejmują lokale z przestronnymi okiennicami, balkonami i tarasami, o wysokości około 2,9 m. Apartamenty wybudowane są w budynkach, których części wspólne wykończone są w wysokim standardzie. Do daty niniejszego sprawozdania Grupa zaoferowała klientom apartamenty w ramach zrealizowanych sześciu etapów, będącego w budowie jednego etapu projektu *Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki*, oraz w ramach jednego zrealizowanego oraz jednego będącego w budowie etapu projektu *City Apartments*, oraz jednego realizowanego etapu Ib projektu *Słoneczna Morena*, obejmującego apartamentowe wille miejskie. Ponadto Grupa zamierza zaoferować apartamenty w ramach planowanych dwóch etapów projektu *Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki*, planowanych pięciu etapów projektu *City Apartments* oraz kilku planowanych etapów projektu *Słoneczna Morena*.

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 mieszkania, 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 dwóch zrealizowanych etapów projektu *Osiedle Zdrowa*. Dodatkowo Grupa jest w trakcie kontynuacji budowy takich mieszkań w ramach kolejnego realizowanego etapu projektu *Osiedle Zdrowa* oraz drugiego – będącego w budowie etapu *Słoneczna Morena*, a ponadto zamierza je wybudować także w ramach planowanych dwóch etapów projektu *Osiedle Zdrowa* oraz niektórych planowanych etapów projektu *Słoneczna Morena* jak również w ramach planowanych etapów projektu *Albatross Towers*.

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. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania mieszkania w tym segmencie Grupa zaoferowała w ramach ukończonego pierwszego etapu projektu *Lawendowe Wzgórze*, jak również w ramach realizowanego etapu drugiego tego projektu oraz zmierza je wybudować w ramach kolejnych planowanych etapów tego projektu.

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 udogodnień i dodatkowej infrastruktury.

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 w ramach projektu *Słoneczna Morena* oraz dodatkowo domy szeregowe w ramach projektu *Lawendowe Wzgórza*. Grupa ukończyła realizację pierwszego etapu Ia projektu *Słoneczna Morena*, w ramach którego wybudowała cztery domy typu bliźniak, obejmujące osiem jednostek mieszkalnych i zamierza je zaoferować także w kilku kolejnych etapach tego projektu.

4.2 Projekty deweloperskie Grupy

Informacje ogólne

Na 31 grudnia 2010 Grupa realizowała, jest w trakcie realizacji lub planuje realizację następujących projektów deweloperskich:

Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki

Projekt *Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki* to inwestycja deweloperska Grupy realizowana od 2002 roku w dzielnicy Warszawy – Wilanów, na nieruchomościach Grupy wchodzących w skład tzw. Miasteczka Wilanów.

Spółką Celową, która realizuje projekt *Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki* jest ROBYG Development Sp. z o.o., w której Spółka posiada 100% udziałów.

Projekt *Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki* zlokalizowany jest w bliskim sąsiedztwie Pałacu Wilanowskiego. Na kompleks apartamentów składają się nowoczesne, funkcjonalne pięciokondygnacyjne budynki z cichobieżnymi windami oraz, garażami podziemnymi. Na ostatnich piętrach zostały wybudowane penthausy. Części wspólne budynków wykończone są w wysokim standardzie, o czym świadczy użycie materiałów wysokiej jakości, wykończenie marmurowymi posadzkami i lustrzanymi powierzchniami. Lokale oferowane w ramach tej inwestycji posiadają wysokość 2,90 m, przestronne okna, balkony i tarasy oraz wideofony, a niektóre z lokali rolety okienne oraz klimatyzację. Osiedle jest zamknięte oraz objęte ochroną i monitoringiem.

Cały projekt *Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki* zakłada wybudowanie w dziewięciu etapach kompleksu apartamentów wraz z kilkoma lokalami usługowymi, o łącznej ilości 1.322 lokali i łącznej powierzchni użytkowej do sprzedaży wynoszącej około 113.000 mkw. Apartamenty oferowane w ramach tego projektu to lokale mieszkalne o powierzchni od 35 do 158 mkw. oraz penthausy o powierzchni od 120 mkw. do 229 mkw.

Szczęśliwy Dom

Projekt *Szczęśliwy Dom* został zrealizowany w sąsiedztwie Parku Szczęśliwickiego, w okolicach którego dominuje nowe budownictwo mieszkaniowe. W ramach tej inwestycji Grupa wybudowała trzy dziewięciokondygnacyjne budynki mieszkalne z windami cichobieżnymi oraz garażami podziemnymi. Osiedle jest ogrodzone oraz objęte ochroną i monitoringiem.

W ramach projektu *Szczęśliwy Dom* Grupa wybudowała w latach 2005 – 2008 w trzech etapach w sumie 300 mieszkań oraz 4 lokale usługowe. W ramach tego projektu Grupa zaoferowała mieszkania o podwyższonym standardzie o powierzchni od 30 do 89 mkw.

Osiedle Zdrowa

Projekt *Osiedle Zdrowa* to inwestycja deweloperska Grupy realizowana w dzielnicy Warszawy – Wilanów, na nieruchomościach Grupy, wchodzących w skład tzw. Miasteczka Wilanów.

Spółką Celową, która została powołana do realizacji projektu *Osiedle Zdrowa* jest ROBYG Wilanów II Sp. z o.o., w której Spółka posiada 85% udziałów, zaś pozostałe 15% należy do Polnord S.A. Projekt zlokalizowany jest przy ul. A. Branickiego i ul. Św. Urszuli Ledóchowskiej w Warszawie.

Projekt *Osiedle Zdrowa* realizowany jest od 2007 roku i w zamierzeniu Grupy ma obejmować realizację pięciu nowoczesnych, funkcjonalnych pięciokondygnacyjnych zespołów kamienic o podwyższonym standardzie z podziemnymi garażami, dużymi balkonami i tarasami oraz cichobieżnymi windami. Części wspólne budynków wykończone są w wysokim standardzie. Projekt *Osiedle Zdrowa* jest realizowany w pobliżu terenów rekreacyjnych, takich jak park w Powsinie i pola golfowe na Wilanowie. Osiedle jest zamknięte oraz objęte ochroną i monitoringiem. Kamienice wybudowane w ramach I oraz IV etapu posiadają wewnętrzny dziedziniec, na którym zlokalizowany jest plac zabaw dla dzieci.

Projekt *Osiedle Zdrowa* zakłada wybudowanie w pięciu etapach kompleksu mieszkaniowego o podwyższonym standardzie wraz z kilkoma lokalami usługowymi, o łącznej ilości 874 lokali i o łącznej powierzchni użytkowej do sprzedaży wynoszącej około 62.000 mkw. W ramach tego projektu Grupa oferuje mieszkania o podwyższonym standardzie o powierzchni od 42 do 120 mkw.

City Apartments

Projekt *City Apartments* to inwestycja deweloperska Grupy realizowana od 2007 roku w dzielnicy Żoliborz, w Warszawie.

Spółką Celową, która została powołana do realizacji projektu *City Apartments* jest ROBYG City Apartments Sp. z o.o., w której Spółka posiada 75% udziałów. Pozostałe 25% udziałów należy do Edmond de Rotschild Real Estate (Eastern Europe) Participations S.à r.l., nieruchomościowego funduszu typu *private equity*. Projekt zlokalizowany jest w rejonie ulic Rydygiera, Przasnyskiej i Duchnickiej.

Projekt *City Apartments* obejmuje realizację nowoczesnych, funkcjonalnych apartamentowców o zróżnicowanej koncepcji architektonicznej, w tym zróżnicowanej konfiguracji kondygnacji, z cichobieżnymi windami, komórkami lokatorskimi, podziemnymi garażami i wewnętrznym dziedzińcem. Części wspólne budynków wykończone będą w wysokim standardzie. Lokale oferowane w ramach tej inwestycji będą posiadały wysokość około 2,9 m, przestronne okna i duże balkony. Osiedle będzie objęte ochroną i monitoringiem. Lokale usługowe będą zlokalizowane od strony drogi publicznej i będą ogólnie dostępne.

Projekt *City Apartments* zakłada wybudowanie w siedmiu etapach kompleksu apartamentowców wraz z kilkoma lokalami usługowymi o łącznej ilości 1.272 lokali o łącznej powierzchni użytkowej do sprzedaży wynoszącej około 98.000 mkw. W ramach tego projektu Grupa oferuje apartamenty o powierzchni od 46 do 170 mkw.

Lawendowe Wzgórza

Projekt *Lawendowe Wzgórza* to inwestycja deweloperska, położona na południu Gdańska.

Spółką Celową, która została powołana do realizacji projektu *Lawendowe Wzgórza* jest ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., w której Spółka, posiada 100% udziałów. ROBYG Jabłoniowa jest właścicielem nieruchomości położonych przy ul. Jabłoniowej w Gdańsku, o łącznej powierzchni 410.355 mkw., z której część, tj. 136.785 mkw. jest

przeznaczona na realizację projektu *Lawendowe Wzgórza*, natomiast pozostała część stanowi nieruchomość inwestycyjną Grupy.

Projekt *Lawendowe Wzgórza* to inwestycja obejmująca wybudowanie nowoczesnych, funkcjonalnych budynków o zróżnicowanej architekturze, w tym mieszkań popularnych, domów jedno- i wielorodzinnych, a także terenów rekreacyjnych, przy wykorzystaniu sprzyjającego naturalnego ukształtowania terenu. Inwestycja będzie ponadto wyposażona w przedszkole, plac zabaw dla dzieci. Osiedle będzie bardzo dobrze skomunikowane z centrum Gdańska, do którego odległość wynosi około 5 km.

Projekt *Lawendowe Wzgórza* zakłada wybudowanie w 13 etapach kompleksu 1.191 lokali składających się z mieszkań popularnych oraz jednostek mieszkalnych w ramach domów jedno- i wielorodzinnych (oraz kilku lokali usługowych) o łącznej powierzchni użytkowej do sprzedaży wynoszącej około 76.000 mkw. Mieszkania oferowane w ramach tego projektu to lokale mieszkalne o powierzchni od 31 do 89 mkw. Grupa nie wyklucza kontynuowania projektu *Lawendowe Wzgórza* również na inwestycyjnej części tej nieruchomości, która według szacunków Grupy daje możliwość wybudowania ponad 2.500 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ponad 153.000 mkw.

Grupa rozpoczęła realizację dwóch pierwszych etapów projektu w oparciu o obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego dotyczące całej nieruchomości. W dniu 24 lutego 2011 roku uprawomocnił się nowy plan miejscowy, który zdaniem Grupy pozwoli na lepsze wykorzystanie dostępnej przestrzeni poprzez bardziej zróżnicowaną i intensywną zabudowę nieruchomości.

Słoneczna Morena

Projekt *Słoneczna Morena* to inwestycja, którą Grupa zamierza zrealizować w Gdańsku, w dzielnicy Piecki-Migowo, na nieruchomościach Grupy o łącznej powierzchni około 14 hektarów.

Spółką Celową, która została powołana do realizacji projektu *Słoneczna Morena* jest ROBYG Morena Sp. z o.o., w której Spółka posiada 100% udziałów. W ramach projektu *Słoneczna Morena* Grupa przewiduje wybudowanie zróżnicowanych architektonicznie osiedli mieszkaniowych, składających się z domów typu bliźniak, apartamentowych willi miejskich, domów wielorodzinnych oraz dwóch apartamentowych budynków wysokościowych. Osiedla mają być zrealizowane na kilku funkcjonalnie powiązanych ze sobą obszarach, wyposażonych w ośrodek rekreacyjny obejmujący fitness lub odnowę biologiczną.

Projekt *Słoneczna Morena* zakłada realizację projektu w 14 etapach z łącznie 1.583 lokalami (apartamentami w ramach willi miejskich, domami, mieszkaniami o podwyższonym standardzie, apartamentami oraz lokalami usługowymi) o łącznej powierzchni użytkowej do sprzedaży wynoszącej około 116.000 mkw. Mieszkania o podwyższonym standardzie, które będą oferowane w ramach tego projektu to lokale mieszkalne o powierzchni od 30 do 90 mkw., natomiast apartamenty to lokale mieszkalne o powierzchni od 35 do 120 mkw. Planowana powierzchnia jednostki mieszkalnej domu typu bliźniak wynosi około 168 mkw., natomiast apartamentów w ramach willi miejskich od 90 do 130 mkw.

Albatross Towers

Projekt *Albatross Towers* to inwestycja deweloperska, którą Grupa zamierza zrealizować w Gdańsku, w dzielnicy Przymorze.

Spółką Celową, która została powołana do realizacji projektu *Albatross Towers* jest ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., w której Spółka posiada 100% udziałów.

W ramach projektu *Albatross Towers* Grupa planuje wybudować pięć nowoczesnych budynków 19 piętrowych z windami cichobieżnymi oraz garażami podziemnymi. Całość inwestycji będzie zlokalizowana w dzielnicy Przymorze, w odległości około dwóch kilometrów od Zatoki Gdańskiej.

Projekt *Albatross Towers* ma być realizowany w pięciu etapach. Łącznie mają być wybudowane 720 lokale, w tym mieszkania o podwyższonym standardzie oraz lokale usługowe, o łącznej powierzchni użytkowej do sprzedaży wynoszącej około 49.000 mkw. Mieszkania oferowane w ramach tego projektu to lokale mieszkalne o powierzchni od 35 do 120 mkw. W dolnych partiach budynków wybudowanych w ramach I i II etapu projektu *Albatross Towers*, Grupa planuje wybudować powierzchnię komercyjną o łącznej powierzchni użytkowej około 5.000 mkw.

Jagodno

Projekt *Jagodno* to projekt deweloperski, którego realizację Grupa rozważa, jednakże co do którego Grupa nie podjęła jeszcze ostatecznej decyzji. Projekt zlokalizowany jest we Wrocławiu, w dzielnicy Wrocław-Krzyki i Wrocław-Wojszyce.

Spółką Celową, która została powołana do ewentualnej realizacji projektu *Jagodno* jest Jagodno Estates Sp. z o.o., w której Spółka, posiada 100% udziałów.

W razie przystąpienia do realizacji projektu Jagodno Grupa planuje wybudować w sześciu etapach 200 mieszkań o podwyższonym standardzie o łącznej powierzchni użytkowej około 12.035 mkw. oraz 67 domów szeregowych, a także domów typu bliźniak o łącznej powierzchni około 10.775 mkw.

Grupa zawarła ponadto w dniu 30 czerwca 2010 roku umowę nabycia udziałów w Buforowa Sp. z o.o., podmiocie powiązanym ze Spółką, posiadającym nieruchomości we Wrocławiu w rejonie inwestycji Jagodno. Na dzień 31 grudnia 2010 roku Grupa nie dokonała jeszcze ostatecznej oceny zwiększenia powierzchni użytkowej projektu Jagodno w związku z tą transakcją.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat projektów deweloperskich Grupy:

Nazwa projektu	Udział Grupy	Spółka Celowa realizująca projekt	Lokalizacja	Łączna liczba etapów	Powierzchnia nieruchomości przeznaczona na projekt w mkw.	Przewidywana całkowita powierzchnia użytkowa lokali w mkw.	Szacunkowa liczba lokali
Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki	100%	ROBYG Developme nt Sp. z o.o.	Warszawa, Wilanów	9	84.281	113.546	1.322
Szczęśliwy Dom	100%	ROBYG Park Sp. z o.o.	Warszawa, Ochota	3	13.596	18.115	304
Osiedle Zdrowa	85%	ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	Warszawa, Wilanów	5	51.800	62.271	874
City Apartments	75%	ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Warszawa, Żoliborz	7	57.815	97.989	1.272
Słoneczna Morena	100%	ROBYG Morena Sp. z o.o.	Gdańsk, Piecki–Migowo	14	138.715	116.131	1.583
Albatross Towers	100%	ROBYG Marina Sp. z	Gdańsk, Przymorze	5	21.140	49.000	720

Nazwa projektu	Udział Grupy	Spółka Celowa realizująca projekt	Lokalizacja	Łączna liczba etapów	Powierzchnia nieruchomości przeznaczona na projekt w mkw.	Przewidywana całkowita powierzchnia użytkowa lokali w mkw.	Szacunkowa liczba lokali
		o.o.					
Lawendowe Wzgórza (*)	100%	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Gdańsk, Szadółki	13	136.785	76.333	1.191
Jagodno (**)	100%	Jagodno Estates Sp. z o.o.	Wrocław, Jagodno	6	54.910	22.810	267
Razem	–	–	–	**62**	**559.042**	**556.195**	**7.533**

Źródło: Spółka

(*) Robyg Jabłoniowa Sp. z o.o. posiada dodatkowo nieruchomość inwestycyjną o powierzchni 273 570 mkw, która według szacunków Grupy daje możliwość wybudowania ponad 2500 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ponad 153.000 mkw

(**) Grupa rozważa realizację tego projektu, jednak nie podjęła jeszcze ostatecznej decyzji w tym zakresie.

Zrealizowane etapy projektów deweloperskich

Na dzień 31 grudnia 2010 Grupa zakończyła budowę lokali w ramach I, II, III, IV, VI oraz IX etapu projektu deweloperskiego *Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki* na Wilanowie, w Warszawie, jak również w ramach I i IV etapu projektu deweloperskiego *Osiedle Zdrowa,* oraz I etapu projektu deweloperskiego *City Apartments* na Żoliborzu, w Warszawie. Ponadto ROBYG Park Sp. z o.o. (wchodzący w skład Grupy od dnia 22 kwietnia 2008 roku) w całości zakończyła realizację trzech etapów projektu *Szczęśliwy Dom* w dzielnicy Ochota, w Warszawie. Również w Gdańsku Grupa ukończyła realizację etapu I projektu *Lawendowe Wzgórza* oraz etapu Ia projektu *Słoneczna Morena.*

Poniższa tabela zawiera podstawowe informacje na temat ukończonych etapów projektów Grupy na dzień 31 grudnia 2010 roku:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba wybudowanych lokali	Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych lokali w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali w odniesieniu do których:		
			Rozpoznano przychody ze sprzedaży	Nie rozpoznano przychodów ze sprzedaży	Razem
Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etapy I – IV, VI i IX	808	74.027	746	15	**761**
Szczęśliwy Dom – etapy I - III.....	304	18.115	300	3	**303**
Osiedle Zdrowa – etapy I i IV.....	329	24.652	282	29	**311**
City Apartments – etap I.....	234	20.889	204	14	**218**
Lawendowe Wzgórza – etap I.....	103	5.766	51	12	**63**
Słoneczna Morena – etap Ia.....	8	1.350	3	1	**4**
RAZEM.....	**1.786**	**144.799**	**1.586**	**74**	**1.660**

Źródło: Spółka

Działalność Grupy w 2010

Ukończone etapy projektów deweloperskich w 2010 roku

W 2010 roku Grupa zakończyła budowę prowadzoną w ramach VI etapu projektu deweloperskiego *Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki* jak również w ramach IV etapu projektu deweloperskiego *Osiedle Zdrowa*, na Wilanowie, w Warszawie, oraz w ramach etapu I projektu deweloperskiego *Lawendowe Wzgórza* i w ramach etapu Ia) projektu deweloperskiego *Słoneczna Morena* w Gdańsku.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich ukończonych w 2010 roku:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba wybudowanych lokali	Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych lokali w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali w odniesieniu do których:		
			Rozpoznano przychody ze sprzedaży	Nie rozpoznano przychodów ze sprzedaży	Razem
Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap VI	129	11.321	99	9	108
Osiedle Zdrowa – etap IV	152	11.057	107	27	134
Lawendowe Wzgórza – etap I	103	5.766	51	12	63
Słoneczna Morena – etap Ia	8	1.350	3	1	4
RAZEM	**392**	**29.494**	**260**	**49**	**309**

Źródło: Spółka

Etapy projektów deweloperskich w trakcie realizacji

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Grupa jest w trakcie realizacji V etapu projektu Osiedle Zdrowa na Wilanowie, połączonego etapu VIII-X projektu Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki, II etapu projektu *City Apartments*, a także II etapu projektu *Lawendowe Wzgórza* oraz II etapu projektu *Słoneczna Morena*, w Gdańsku.

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba lokali w odniesieniu do których zawarto przedwstępne umowy sprzedaży	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap VIII-X	229	17.516	47	Q4 2010	Q4 2011
Osiedle Zdrowa - etap V	161	9.978	91	Q4 2010	Q4 2011
City Apartments - etap II	228	17.307	67	Q4 2010	Q1 2012
Lawendowe Wzgórza – etap II	58	3.098	23	Q4 2010	Q4 2011
Słoneczna Morena – etap II	60	3.350	13	Q3 2010	Q4 2011
RAZEM	**736**	**51.249**	**241**	-	-

Źródło: Spółka

Grupa kontynuowała realizację rozpoczętego w 2009 roku etapu Ib złożonego z apartamentowych willi miejskich w ramach projektu *Słoneczna Morena*:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba lokali w odniesieniu, do których zawarto przedwstępne umowy sprzedaży	Data rozpoczęcia	Planowana data zakończenia
Słoneczna Morena – etap Ib	13	1.368	3	Q4 2009	Q2 2011

Źródło: Spółka

Etapy projektów deweloperskich planowane do uruchomienia w 2011 roku

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Grupa przygotowywała projekt architektoniczny dla kolejnego etapu projektu *Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki* – etapu VII oraz kolejnego etapu projektu *City Apartments* – etapu III. Ponadto Grupa dysponowała prawomocnym pozwoleniem na budowę kolejnego etapu projektu *Osiedle Zdrowa* – etapu II i rozpoczęła jego przedsprzedaż, na dzień 31 grudnia 2010 roku zostały podpisane 3 umowy przedwstępne.

Grupa dysponowała prawomocnymi pozwoleniami na budowę wszystkich planowanych do realizacji w 2011 roku etapów projektu *Lawendowe Wzgórza* oraz prawomocnym pozwoleniem na budowę etapu I projektu *Albatross Towers*. W lutym 2011 roku Grupa złożyła wniosek o pozwolenie na budowę kolejnego etapu projektu *Słoneczna Morena* – etapu III i dysponowała pozwoleniem na budowę etapu V.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich, których uruchomienie Grupa planuje w 2011 roku:

Nazwa projektu – etapy projektu	Planowana liczba lokali	Łączna powierzchnia użytkowa lokali w mkw.	Planowana data rozpoczęcia	Planowana data zakończenia
Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap VII	148	11.512	Q4 2011	Q1 2013
Osiedle Zdrowa – etap II	174	10.400	Q2 2011	Q3 2012
Osiedle Zdrowa – etap III	210	17.240	Q4 2011	Q1 2013
City Apartments – etap III	150	11.000	Q3 2011	Q4 2012
Lawendowe Wzgórza – etap III	68	3.600	Q2 2011	Q2 2012
Lawendowe Wzgórza – etap IV	68	3.600	Q3 2011	Q3 2012
Lawendowe Wzgórza – etap V	74	4.000	Q4 2011	Q4 2012
Słoneczna Morena – etap III	74	4.391	Q2 2011	Q3 2012
Słoneczna Morena – etap IV	63	4.361	Q4 2011	Q1 2013
Słoneczna Morena – etap V	25	3.393	Q4 2011	Q1 2013
Albatross Towers – etap I	169	10.038	Q1 2011	Q4 2012
Albatross Towers – etap II	156	9.742	Q4 2011	Q3 2013
RAZEM	**1.379**	**93.277**	-	-

Źródło: Spółka

Etapy projektów deweloperskich planowane w do uruchomienia w 2012 roku

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich, których uruchomienie Grupa planuje w 2012 roku:

Nazwa projektu – etapy projektu	Planowana liczba lokali	Łączna powierzchnia użytkowa lokali w mkw.	Planowana data rozpoczęcia	Planowana data zakończenia
Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap VII	137	10.603	Q2 2012	Q4 2013
City Apartments – etap IV	263	19.350	Q3 2012	Q4 2013
Lawendowe Wzgórza – etap VI	114	5.700	Q2 2012	Q2 2013
Lawendowe Wzgórza – etap VII	160	8.000	Q3 2012	Q3 2013
Lawendowe Wzgórza – etap VIII	160	8.000	Q4 2012	Q4 2013
Słoneczna Morena – etap VI	193	12.056	Q2 2012	Q4 2013
Słoneczna Morena – etap VII	23	2.981	Q3 2012	Q3 2013
Albatross Towers – etap III	136	9.740	Q2 2012	Q1 2014
RAZEM	**1.186**	**76.430**	-	-

Źródło: Spółka

Podsumowanie realizacji projektów deweloperskich Grupy na dzień 31 grudnia 2010 roku

Poniższa tabela przedstawia dane liczbowe na temat projektów deweloperskich z uwzględnieniem fazy ich realizacji na dzień 31 grudnia 2010 roku. Dane przedstawione w tabeli obejmują skumulowane informacje na temat projektów deweloperskich od początku realizacji poszczególnych projektów.

Faza projektu	Liczba etapów	Liczba lokali ogółem	Liczba lokali do sprzedaży*
Ukończone etapy projektów.....	14	1.786	126
Etapy projektów realizowane	6	749	505
Etapy projektów planowane.....	42	4.998	4.995
Razem	**62**	**7.533**	**5.626**

Źródło: Spółka

** Nie dotyczy lokali, w odniesieniu do których na dzień 31 grudnia 2010 roku zawarto przedwstępne umowy sprzedaży.*

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat liczby zakontraktowanych lokali po uwzględnieniu rezygnacji:

Nazwa projektu	Za rok zakończony 31 grudnia 2010r.	Rok zakończony 31 grudnia		
		2009 r.	2008 r.	2007 r.
Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki	113	106	35	90
Szczęśliwy Dom	6	-	12	30
Osiedle Zdrowa	154	85	19	70
City Apartments	167	95	21	-
Słoneczna Morena	19	1	-	-
Lawendowe Wzgórza	83	3	-	-
Razem	**542**	**290**	**87**	**190**

Źródło: Spółka

Na koniec 2010 roku Grupa miała 802 lokale w ofercie w realizowanych i ukończonych etapach projektów, z czego 666 lokali w Warszawie i 136 lokali w Gdańsku.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat liczby lokali, z których Grupa uznała przychody w latach 2009 oraz 2010:

Nazwa projektu	Za rok zakończony 31 grudnia 2010r.	Za rok zakończony 31 grudnia 2009r.	Zmiana (%)
Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki	122	76	61
Szczęśliwy Dom	4	5	(20)
Osiedle Zdrowa	116	83	40
City Apartments	195	9	2067
Słoneczna Morena	3	-	n/d
Lawendowe Wzgórza	51	-	n/d
Razem	**491**	**173**	**184**

Źródło: Spółka

Przychody ze sprzedaży uzyskane z poszczególnych projektów Grupy w ujęciu wartościowym zostały pokazane w nocie 10.1 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2010.

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

Na dzień 31 grudnia Grupa realizuje projekty deweloperskie głównie na rynku nieruchomości w Warszawie, a także w Gdańsku oraz posiada nieruchomości we Wrocławiu, które Grupa zamierza przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową w ramach projektu *Jagodno*, którego realizację Grupa rozważa. Dla swoich projektów Grupa pozyskuje tereny w atrakcyjnych ze względu na wielkość i osiągane marże aglomeracjach miejskich. Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku Grupa uzyskała przychody w wysokości 284.789 tys. PLN, zaś za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku Grupa uzyskała przychody w wysokości 101.971 tys. PLN. Powyższe przychody zostały zrealizowane z tytułu sprzedaży mieszkań o podwyższonym standardzie, apartamentów, domów jednorodzinnych oraz lokali usługowych. Dotyczyły one rynku warszawskiego oraz gdańskiego.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat liczby lokali, z których Grupa uznała przychody w latach 2009 oraz 2010 w podziale na rodzaje produktów(*):

Liczba zakontraktowanych lokali w podziale na rodzaje	2010	2009	Zmiana (%)
Apartamenty i mieszkania o podwyższonym standardzie	431	172	155
Mieszkania popularne	51	-	n/d
Domy jednorodzinne	3	-	n/d
Lokale usługowe	6	1	50
Razem	**491**	**173**	**184**

Źródło: Spółka

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

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

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

W przypadku usług budowlanych wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. Grupa korzysta z wielu działających na rynku warszawskim oraz gdańskim firm budowlanych i usługowych, przy czym nie istniało uzależnienie od jednego bądź jakiejkolwiek grupy usługodawców.

Podobnie w przypadku gruntów, nie istnieje uzależnienie od jednego dostawcy bądź też od jakiejkolwiek grupy dostawców; w roku 2010 Grupa nie dokonała żadnej transakcji zakupu nowych gruntów.

5. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W BIEŻĄCYM OKRESIE.

5.1 Zawarte umowy kredytowe oraz istotne zmiany w umowach kredytowych zawartych przez spółki Grupy dokonane w ciągu 2010 roku.

ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.

W dniu 28 maja 2010 roku ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bankiem Millennium S.A., na mocy której ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. otrzymała kredyt w wysokości 26.000 tys. PLN przeznaczony na finansowanie/refinansowanie do 80% całkowitych kosztów inwestycji brutto (z VAT) związanych z realizacją I etapu projektu „Albatross Towers" planowanego do realizacji przez tą spółkę celową. Kredyt ten jest kredytem odnawialnym i został udzielony do dnia 31 marca 2013 roku. Jego oprocentowanie zostało ustalone w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. W związku z kredytem uzgodniono następujące zabezpieczenia jego spłaty:

- hipoteka kaucyjna do wysokości 200% kwoty kredytu ustanowiona na rzecz banku na nieruchomościach, na których ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. realizuje swoją inwestycję,
- cesja wierzytelności ze wszelkich polis ubezpieczeniowych dotyczących realizowanej inwestycji,
- przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali,
- cesja praw z kontraktu zawartego z generalnym wykonawcą,
- przewłaszczenie (pod warunkiem zawieszającym) wszelkich praw do dokumentacji budowy (architektoniczno-budowlanej),
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach spółki ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. (do czasu ustanowienia zastawu zwykłego),
- podporządkowanie otrzymanych od jednostek powiązanych pożyczek w wysokości 13.109 tys. PLN.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania kredyt ten nie został uruchomiony.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2010 roku miały miejsce następujące zmiany dotyczące warunków

kredytów bankowych zaciągniętych przez poszczególne podmioty należące do Grupy:

ROBYG City Apartments Sp. z o.o.

W dniu 25 maja 2010 roku spółka ROBYG City Apartments Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej zawartej z bankiem Nordea Bank Polska S.A., który przewidywał następujące zmiany we wspomnianej umowie kredytowej:

- zatwierdzenie realizacji etapu II inwestycji,
- przesunięcie terminu spłaty transzy II kredytu inwestycyjnego do dnia 31 marca 2012 roku,
- przesunięcie terminu spłaty transzy rewolwingowej kredytu, która zostanie przeznaczona na budowę etapu II projektu realizowanego przez tę spółkę celową,
- marża dla transzy inwestycyjnej kredytu została podwyższona o 0,2 punktu procentowego, zaś marża dla transzy rewolwingowej została zrównana z marżą dla transzy inwestycyjnej,
- dotychczasowe poręczenie udzielone przez Nanette Real Estate Group N.V. do kwoty 30.000 tys. PLN w odniesieniu do transzy rewolwingowej kredytu przeznaczonej na finansowanie etapu I projektu realizowanego przez ROBYG City Apartments Sp. z o.o. zostało zakończone i zastąpione przez poręczenia udzielone przez ROBYG S.A.; ostateczne warunki i wysokość poręczeń udzielonych przez ROBYG S.A. na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania były następujące:
    - 55 000 tys. PLN – całkowita wartość poręczenia udzielonego przez ROBYG S.A. jako zabezpieczenie w odniesieniu do transzy rewolwingowej kredytu,
    - 10 000 tys. PLN – całkowita wartość poręczenia udzielonego przez ROBYG S.A. jako zabezpieczenie w odniesieniu do transzy inwestycyjnej kredytu.

ROBYG Development Sp. z o.o.

Dnia 28 czerwca 2010 roku, spółka ROBYG Development Sp. z o.o. podpisała aneksy do umów kredytowych inwestycyjnych i rewolwingowych zawartych pomiędzy ROBYG Development Sp. z o.o. a Bankiem Millennium S.A. Główne zmiany wprowadzone przez te aneksy są związane z ustanowieniem warunków, na podstawie których ROBYG Development Sp. z o.o. jest uprawniona do wypłaty dywidendy w łącznej wysokości 20.000 tys. PLN z nadwyżki finansowej uzyskanej w etapach VI i IX.

ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.

W dniu 28 czerwca 2010 roku spółka ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej zawartej między tą spółką a Bankiem Millennium S.A.

Główna zmiana wprowadzona przez aneks jest związana ze zmniejszeniem wartości kredytu o 15.000 tys. PLN. Zgodnie z aneksem, łączna dostępna wartość kredytu to 40.000 tys. PLN.

Dodatkowo, bank wyraził zgodę, aby ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. wypłaciła 15.000 tys. PLN, w formie:

- dywidendy w wysokości do 5.000 tys. PLN, w ciężar niniejszego kredytu,
- spłaty naliczonych odsetek od pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych w wysokości do 3.200 tys. PLN w ciężar niniejszego kredytu,

- spłaty kwoty głównej pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych w wysokości do 6.800 tys. PLN ze środków zebranych na rachunkach klientów etapu I i IV (drugiego w kolejności) inwestycji realizowanej przez ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.

ROBYG Morena Sp. z o.o.

W dniu 30 września 2010 roku spółka ROBYG Morena Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej zawartej między tą spółką a Bankiem Zachodnim WBK S.A., który przewidywał następujące zmiany we wspomnianej umowie kredytowej:

- przesunięcie terminu spłaty kredytu do dnia 31 stycznia 2011 roku,
- marża dla kredytu została podwyższona o maksymalnie 1,25 punktu procentowego, z możliwością zmniejszenia jej o 0,3 punktu procentowego jeżeli zadłużenie z tytułu owego kredytu zostanie zredukowane.

Ponadto ROBYG Morena Sp. z o.o. kontynuowała negocjacje z Bankiem w celu przesunięcia terminu spłaty kredytu na późniejszą datę. W związku z tym pod koniec września 2010 roku otrzymała od Banku Zachodniego WBK S.A. list informujący o pozytywnej decyzji Komitetu Kredytowego banku odnośnie dalszego przesunięcia terminu płatności wyżej opisanego kredytu do dnia 31 października 2012 roku. Dalsze ustalenia pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. a ROBYG Morena Sp. z o.o., które nastąpiły po dniu 31 grudnia 2010 roku zostały opisane w punkcie 10 niniejszego sprawozdania.

5.2 Zaciągnięcia i spłaty kredytów bankowych w 2010 roku

Poniższa tabela przedstawia zaciągnięte i spłacone w 2010 roku kredyty bankowe

Bank kredytujący	Kredytobiorca	Rodzaj kredytu	Zaciągnięcia (tys. PLN)	Spłaty (tys. PLN)
Bank Millennium S.A.	ROBYG Development Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	3.420	18.955
Bank Zachodni WBK S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	kredyt inwestycyjny	-	25.362
Bank Millennium S.A.	ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy	32.167	38.950
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	kredyt inwestycyjny	-	16.800
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy	-	39.775
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Kredyt inwestycyjny	-	2.200
Razem	-	-	**35.587**	**142.042**

Źródło: Spółka

Pozostałe informacje dotyczące rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności kredytów zostały podane w nocie 25 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy na dzień 31 grudnia 2010 roku.

5.3 Emisja obligacji

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółka wyemitowała następujące transze obligacji, których najważniejsze warunki zostały opisane poniżej:

Seria A

W dniu 1 października 2010 roku Spółka wyemitowała 600.000 sztuk obligacji na okaziciela serii A Spółki o wartości nominalnej 100 PLN każda w trybie oferty publicznej. Główne warunki dokonanej emisji obligacji przedstawiały się następująco:

- Łączna wartość emisji wyniosła 60.000 tys. PLN.
- Oprocentowanie obligacji jest stałe w skali roku, naliczane począwszy od daty emisji do dnia wykupu. Odsetki są wypłacane kwartalnie.
- Dzień wykupu obligacji został określony na 3 lata od daty emisji.
- Zabezpieczeniem emisji obligacji jest hipoteka kaucyjna na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym gruntu przez spółkę ROBYG Morena Sp. z o.o., będąca jednostką zależną od Spółki. Łączna wartość hipoteki kaucyjnej wynosi 76.035 tys. PLN.

Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na częściową spłatę zadłużenia z tytułu umów kredytów bankowych zawartych przez spółkę ROBYG Morena Sp. z o.o., jednostkę zależną od Spółki, z bankiem Bank Zachodni WBK S.A., a także na finansowanie projektu deweloperskiego „Słoneczna Morena" realizowanego przez ROBYG Morena Sp. z o.o. w Gdańsku.

Seria B

W dniu 16 listopada 2010 roku Spółka wyemitowała 200.000 sztuk obligacji na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 100 PLN każda w trybie oferty publicznej. Główne warunki dokonanej emisji obligacji przedstawiały się następująco:

- Łączna wartość emisji wyniosła 20.000 tys. PLN.
- Oprocentowanie obligacji jest stałe w skali roku, naliczane począwszy od daty emisji do dnia wykupu. Odsetki są wypłacane kwartalnie.
- Dzień wykupu obligacji został określony na 3 lata od daty emisji.
- Zabezpieczeniem emisji obligacji jest hipoteka kaucyjna na prawie użytkowania wieczystego gruntu ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., w której jedynym wspólnikiem jest Spółka. Łączna wartość hipoteki kaucyjnej wynosi 25.008 tys. PLN.

Seria C

W dniu 2 grudnia 2010 roku Spółka wyemitowała 227.507 sztuk obligacji na okaziciela serii C Spółki o wartości nominalnej 100 PLN każda w trybie oferty publicznej. Główne warunki dokonanej emisji obligacji przedstawiały się następująco:

- Łączna wartość emisji wyniosła 22.751 tys. PLN.
- Oprocentowanie obligacji jest stałe w skali roku, naliczane począwszy od daty emisji do dnia wykupu. Odsetki są wypłacane kwartalnie.
- Dzień wykupu obligacji został określony na 3 lata od daty emisji.
- Obligacje nie są zabezpieczone.

5.4 Informacje o otrzymanych w ciągu 2010 roku pożyczkach od jednostek powiązanych

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data uruchomienia pożyczki lub jej transzy	Kwota pożyczki lub jej transzy w walucie (tys.)	Waluta	Kwota pożyczki lub jej transzy w tys. PLN	Sposób naliczania odsetek	Data spłaty
ROBYG S.A.	NANETTE Real Estate Group N.V.	09/04/2010	3.884	EUR(*)	15.000	EUROIBOR 3M + marża	31.12.2012
ROBYG Marina Tower Sp.z.o.o.	ROBYG B.V.(**)	17/05/2010	1.000	PLN	1.000	WIBOR 3M + marża	31.12.2011
ROBYG Morena Sp. z o.o.	ROBYG B.V.(**)	30/08/2010	750	PLN	750	WIBOR 3M + marża	31.12.2010
ROBYG Morena Sp. z o.o.	William II Finance s.a.r.l.	30/09/2010	750	PLN	750	WIBOR 3M + marża	31.12.2010
ROBYG Jabłoniowa Sp. zo.o.	ROBYG B.V.(**)	17/05/2010	478	PLN	478	WIBOR 3M + marża	30.06.2014
ROBYG Jabłoniowa Sp. zo.o.	ROBYG B.V.(**)	17/09/2010	750	PLN	750	WIBOR 3M + marża	31.12.2010
ROBYG Jabłoniowa Sp. zo.o.	William II Finance s.a.r.l.	30/09/2010	750	PLN	750	WIBOR 3M + marża	31.12.2010

Źródło: Spółka

(*) w dniu 15 czerwca 2010 roku pożyczka została przewalutowana na złotówki, jednocześnie zmieniono warunki oprocentowania pożyczki na WIBOR 3M + marża

(**) zgodnie z porozumieniem trójstronnym w prawa i obowiązki spółki Nanette Real Estate Group N.V., która pierwotnie udzieliła pożyczki, wstąpiła spółka ROBYG B.V. (jednostka w 100% zależna od Nanette Real Estate Group N.V.)

5.5 Informacje o wypowiedzianych w ciągu 2010 roku umowach pożyczek do jednostek powiązanych

Grupa nie wypowiedziała żadnej z istniejących w 2010 umów pożyczek od jednostek powiązanych.

5.6 Udzielone i otrzymane w 2010 roku poręczenia i gwarancje

Poręczenia udzielone

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółka była poręczycielem zobowiązań swojej jednostki zależnej, spółki ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., w związku z umową kredytową z dnia 29 stycznia 2008 roku zawartą między wspomnianą jednostką zależną a bankiem Nordea Bank Polska S.A. Udzielone przez Spółkę poręczenia obejmowały na dzień 31 grudnia 2010 roku:

- poręczenie udzielone przez ROBYG S.A. do kwoty 60.000 tys. zł. w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt „Lawendowe Wzgórza" realizowany przez spółkę ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółka była również poręczycielem zobowiązań swojej jednostki zależnej, spółki ROBYG City Apartments Sp. z o.o., w związku z umową kredytową z dnia 7 grudnia 2007 roku zawartą między wspomnianą jednostką zależną a bankiem Nordea Bank Polska S.A. Udzielone przez Spółkę poręczenia obejmowały na dzień 31 grudnia 2010 roku:

- poręczenie udzielone przez ROBYG S.A. do kwoty 55.000 tys. zł. w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej etap I projektu realizowanego przez ROBYG City Apartments Sp. z o.o.,
- poręczenie udzielone przez ROBYG S.A. do kwoty 10.000 tys. zł. w odniesieniu do spłaty odsetek od transzy inwestycyjnej finansującej projekt realizowany przez ROBYG City Apartments Sp. z o.o.

Poręczenia otrzymane

Spółka	Kontrahent	Rodzaj	Waluta	Kwota (tys. PLN)	z dnia	do dnia
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o	gwarancja bankowa	EUR	4	19.01.2011	24.03.2014
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Fabet-Konstrukcje Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	PLN	700	25.11.2010	05.06.2011
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Mologo Magdalena Ciok	deklaracja wekslowa	PLN	500	31.05.2010	-
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o	gwarancja bankowa	EUR	12	03.11.2010	26.04.2013
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Technoinstal Zakład Instalacji Sanitarnych i Budowlanych Roman Bareja	deklaracja wekslowa	PLN	500	08.05.2009	-
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Esbud Piotr Sagan	weksel	PLN	250	10.01.2011	30 dni od upływu okresu gwarancji
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CSM Sp. z o.o.	weksel	PLN	200	20.12.2010	-
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Marex Budownictwo Sp. z o.o. / CSM Sp.z o.o.	weksel	PLN	200	20.12.2010	-
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Dierre Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	PLN	36	04.02.2011	18.01.2014
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Edward Czupryński	gwarancja ubezpieczeniowa	PLN	150	21.10.2010	05.03.2013
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Bogdan Kulczyński	deklaracja wekslowa	PLN	49	15.05.2010	-
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o	gwarancja bankowa	EUR	27	20.01.2010	07.04.2013

Spółka	Kontrahent	Rodzaj	Waluta	Kwota (tys. PLN)	z dnia	do dnia
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	KAM-BET II Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Krzysztof Staniszewski	deklaracja wekslowa	PLN	200	03.06.2009	-
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Mologo Magdalena Clok	deklaracja wekslowa	PLN	300	20.05.2009	-
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Esbud Piotr Sagan	Porozumienie 19.01.2011	PLN	450	19.01.2011	-
ROBYG Development Sp. z o.o.	Technoinstal Zakład Instalacji Sanitarnych i Budowlanych Roman Bareja	gwarancja bankowa	PLN	240	12.11.2009	31.10.2011
ROBYG Development Sp. z o.o.	Voltbud Sp. Jawna Zbigniew Kozlara, Leszek Zdziarski	gwarancja bankowa	PLN	1.075	04.06.2009	04.07.2011
ROBYG Development Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o	gwarancja bankowa	PLN	38	08.04.2009	28.03.2012
ROBYG Development Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o	gwarancja bankowa	PLN	42	11.06.2008	06.06.2011
ROBYG Development Sp. z o.o.	Zbigniew Kozlara	weksel in blanco	PLN	400	-	-
ROBYG Development Sp. z o.o.	Leszek Zdziarski	weksel in blanco	PLN	400	-	-
ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	Technoinstal Zakład Instalacji Sanitarnych I Budowlanych Roman Bareja	gwarancja bankowa	PLN	343	12.11.2009	12.09.2011
ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	Adpol S.A.	gwarancja bankowa	PLN	143	25.07.2009	29.02.2012
RAZEM	-	-	**PLN**	**6.215**	-	-
RAZEM	-	-	**EUR**	**43**	-	-

Źródło: Spółka

5.7 Pierwsza publiczna oferta akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie

Jednym z najistotniejszych zdarzeń mających miejsce w 2010 roku było przeprowadzenie pierwszej oferty publicznej („IPO") akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW"). W ramach IPO Spółka wyemitowała 39.000.000 nowych akcji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, za cenę emisyjną 2 PLN za akcję. Dnia 3 listopada 2010 roku odbyło się pierwsze notowanie praw do akcji Spółki na GPW. Środki uzyskane z emisji akcji Grupa zamierza przeznaczyć na zakup nowych gruntów pod projekty deweloperskie, w szczególności w Warszawie. Podwyższenie kapitału dokonane poprzez emisję akcji serii F zostało zarejestrowane w dniu 3 grudnia 2010 roku przez sąd rejestrowy. Jednocześnie zostało wprowadzonych do obrotu giełdowego 218.390.000 akcji zwykłych na okaziciela serii od A do E.

Struktura kapitału zakładowego na dzień 31 grudnia 2010 roku została przedstawiona poniżej.

Struktura własności	Liczba głosów	% Głosów	Liczba akcji	% akcji posiadanych
LBPOL William II S.A.R.L.	107.400.000	41,73	107.400.000	41,73
Nanette Real Estate Group N.V.	76.362.604	29,67	76.362.604	29,67
ROBYG B.V.	31.037.396	12,06	31.037.396	12,06
Pozostali akcjonariusze	42.590.000	16,54	42.590.000	16,54
Razem	**257.390.000**	**100,00**	**257.390.000**	**100,00**

Źródło: Spółka

5.8 Pozostałe istotne zdarzenia

Tak jak to opisano szczegółowo w nocie 24 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2010 rok, na podstawie porozumień zawartych w 2010 roku, przed planowaną pierwszą publiczną emisją akcji Spółki (dalej „IPO") na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (dalej „GPW"), między akcjonariuszami mniejszościowymi, tj. Arturem Ceglarzem, Wiceprezesem Zarządu Spółki oraz OFCYN Management and Financing GmbH (dalej "OFCYN", będący spółką kontrolowaną przez Oscara Kazanelsona, Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki) a pozostałymi akcjonariuszami Spółki, tj.: Nanette Real Estate Group N.V., ROBYG B.V., LBREP II Europe S.à r.l., SICAR[1], LBREP III Europe S.à r.l., SICAR oraz LBPOL William II S.à r.l. (zwani dalej razem w treści niniejszej noty „Znaczącymi Akcjonariuszami") uzgodniono określone ograniczenia w odniesieniu do akcji posiadanych przez wspomnianych akcjonariuszy mniejszościowych. Wspomniane ograniczenia były następujące:

- akcje posiadane przez OFCYN i Artura Ceglarza zostały objęte zakazem zbywania przez okres 36 miesięcy od dnia IPO pod warunkiem, że: w okresach 12, 24 i 36 miesięcy po wprowadzeniu akcji, 1/3 akcji, w równej mierze w przypadku każdego z tych akcjonariuszy, zostanie zwolniona;

- dodatkowo, Znaczni Akcjonariusze nabyli prawo odkupu akcji Spółki posiadanych przez Artura Ceglarza proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów w kapitale zakładowym Spółki, w przypadku gdyby Artur Ceglarz zakończył swoją współpracę (np. odpowiednio na podstawie umowy o pracę, doradztwo lub zarządzanie lub umowy o świadczenie usług) z Grupą ROBYG lub przestałby być zatrudniony przez Grupę ROBYG (odpowiednio na podstawie umowy o pracę, doradztwo lub zarządzanie lub umowy o świadczenie usług) w chwili wygaśnięcia danego okresu nabywania uprawnień, chyba, że wynikałoby to z trwałej niezdolności do pracy albo śmierci; lub gdyby Artur Ceglarz został zwolniony przez Grupę ROBYG z powodu oszustwa, rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej.

W dniu 27 stycznia 2010 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, na którym podjęto między innymi uchwały w sprawie ubiegania się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz o zmianach w statucie Spółki, w tym w zakresie upoważnienia Zarządu Spółki do podwyższania kapitału zakładowego Spółki o nie więcej niż 1.983,9

[1] LBREP II Europe S.à r.l., SICAR oraz LBREP III Europe S.à r.l., SICAR nie są bezpośrednimi akcjonariuszami Spółki, ale posiadają udział pośredni w jej kapitale akcyjnym, za pośrednictwem swoich jednostek zależnych

tys. PLN poprzez emisję nie więcej niż 19.839 tys. nowych akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda w ramach kapitału docelowego z możliwością wyłączania prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki.

Dnia 14 kwietnia 2010 roku spółka ROBYG Wrocław II Sp. z o.o. zmieniła nazwę na ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. zmieniając również swój profil działalności z działalności deweloperskiej na działalność polegającą na pośrednictwie i organizacji procesu sprzedaży mieszkań poszczególnych spółek celowych w ramach Grupy a także pozostałych jednostek powiązanych.

W maju 2010 roku Grupa otrzymała wyrok Sądu Najwyższego, w którym Sąd ten stwierdził między innymi, że najwcześniejszy moment, w którym Grupa będzie miała prawo zastosować 1% stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste (zamiast stawki 3 %), to moment w którym Grupa otrzymała pozwolenie na budowę i rozpoczęła budowę danego etapu inwestycji (nie zaś, jak do tej pory interpretowała to Agencja Nieruchomości Rolnych, w chwili uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla ukończonego budynku wybudowanego w ramach danego etapu). Wyrok Sądu Najwyższego został potwierdzony przez wyrok Sądu Apelacyjnego, który również był korzystny dla Grupy. Wyrok Sądu Apelacyjnego nie jest jeszcze prawomocny i Agencja Nieruchomości Rolnych wniosła od niego kasację. Dlatego też Zarząd Grupy przeprowadził szczegółową analizę dotyczącą powyższych spraw oraz sytuacji prawnej poszczególnych posiadanych przez siebie działek. W oparciu o przeprowadzoną analizę oraz wyrok Sądu Najwyższego i Sądu Apelacyjnego, Zarząd Grupy postanowił częściowo rozwiązać rezerwę na opłaty za użytkowanie wieczyste. Rezerwa ta została rozwiązana tylko w odniesieniu do tych działek, dla których Agencja Nieruchomości Rolnych naliczała stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 3% pomimo, że w świetle przywołanych powyżej wyroków, powinna zastosować stawkę w wysokości 1%.

W dniu 15 czerwca 2010 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z 19.839 tys. PLN do 21.839 tys. PLN, czyli o kwotę 2.000 tys. PLN. Wartość nominalna wyemitowanych akcji wyniosła 0,10 PLN za akcję, zaś cena emisyjna za akcje nowej emisji wyniosła 2 PLN za akcję. Nowo wyemitowane akcje zostały objęte i pokryte przez następujące podmioty w sposób następujący:

- Nanette Real Estate Group N.V. objęło 10.000 tys. akcji serii E o łącznej wartości nominalnej 1.000 tys. PLN za łączną cenę emisyjną 20.000 tys. PLN, przy czym pokrycie tej kwoty dokonało się poprzez potrącenie należności Spółki z tytułu objętego przez Nanette Real Estate Group N.V. a niepokrytego wkładu na podwyższenie kapitału ze zobowiązaniem Spółki wobec Nanette Real Estate Group N.V. z tytułu otrzymanych pożyczek,
- LBPOL William II S.A.R.L. objęło 10.000 tys. akcji serii E o łącznej wartości nominalnej 1.000 tys. PLN za łączną cenę emisyjną 20.000 tys. PLN, przy czym pokrycie tej kwoty dokonało się poprzez potrącenie należności Spółki z tytułu objętego przez LBPOL William II S.A.R.L. a niepokrytego wkładu na podwyższenie kapitału ze zobowiązaniem Spółki wobec LBPOL William II S.A.R.L. z tytułu otrzymanych pożyczek.

W dniu 30 czerwca 2010 roku ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., ROBYG Morena Sp. z o.o., Jagodno Estates Sp. z o.o. oraz ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. zawarły ze Znacznymi Akcjonariuszami oraz ich podmiotami powiązanymi umowy pożyczek oraz porozumienia zmieniające warunki spłaty części dotychczasowych pożyczek udzielonych przez te podmioty wskazanym Spółkom Celowym. Z uwagi na ustalony przez strony w powyższych umowach i porozumieniach sposób rozliczenia części zadłużenia w łącznej kwocie 98,7 mln PLN, kwota ta, dla potrzeb jej ujęcia na poziomie skonsolidowanym, zgodnie z MSR 32, została zaklasyfikowana jako element kapitałów własnych wskazanych powyżej Spółek Celowych, a tym samym utraciła ona charakter zobowiązania (zadłużenia) uzyskując cechy instrumentu kapitałowego (szczegóły tej transakcji zostały opisane w nocie 25 do

skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2010 rok).

5.9 Opis wykorzystania wpływów z emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem

W roku 2010 Grupa zadebiutowała na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych oraz przeprowadziła pierwszą publiczną emisję akcji, z których pozyskane środki Grupa zamierza przeznaczyć na zakup gruntów pod realizację nowych projektów deweloperskich. Do daty niniejszego sprawozdania środki te nie zostały jeszcze wykorzystane.

W roku 2010 Spółka przeprowadziła trzy emisje obligacji. Środki z emisji obligacji serii A w wysokości 60.000 tys. PLN zostały przeznaczone na częściową spłatę zadłużenia z tytułu umów kredytów bankowych zawartych przez ROBYG Morena Sp. z o.o., jednostkę zależną od Spółki, z bankiem Bank Zachodni WBK S.A., a także na finansowanie projektu deweloperskiego „Słoneczna Morena" realizowanego przez ROBYG Morena Sp. z o.o. w Gdańsku. Środki z emisji obligacji serii B w wysokości 20.000 tys. PLN oraz serii C w wysokości 22.751 tys. PLN zostały przeznaczone na częściową spłatę pożyczek udzielonych Grupie przez Znacznych Akcjonariuszy oraz jednostki z nimi powiązane, co umożliwiło poprawę struktury finansowania Grupy poprzez zamianę zadłużenia krótkoterminowego w długoterminowe.

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

Spółka ani żadna ze spółek Grupy nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W roku 2010 nie zaszły żadne istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej.

6. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY W 2010 ROKU

6.1 Sytuacja majątkowa

Aktywa

Sprawozdanie z sytuacji finansowej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku

	Na dzień 31 grudnia		Zmiana
	2010 roku	2009 roku	
	(zbadane)	(zbadane)	
AKTYWA	*(w tys. PLN)*		*(%)*
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	6.733	1.378	388,61
Nieruchomości inwestycyjne	93.440	90.672	3,05

AKTYWA	Na dzień 31 grudnia 2010 roku (zbadane) (w tys. PLN)	Na dzień 31 grudnia 2009 roku (zbadane) (w tys. PLN)	Zmiana (%)
Wartość firmy	21.488	21.488	0,00
Inne wartości niematerialne	408	429	(4,90)
Aktywa finansowe	-	7.300	(100,00)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.033	6.204	93,96
Grunty przeznaczone pod zabudowę	208.375	212.349	(1,87)
Razem	**342.477**	**339.820**	**0,78**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	505.130	630.989	(19,95)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.243	12.242	(49,00)
Należności z tytułu podatku dochodowego	331	520	(36,35)
Rozliczenia międzyokresowe	2.222	1.756	26,54
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	190.063	69.239	174,50
Razem	**703.989**	**714.746**	**(1,51)**
Aktywa trwałe zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Razem AKTYWA	**1.046.466**	**1.054.566**	**(0,77)**

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za 2010 rok

Na dzień 31 grudnia 2010 roku, Grupa wykazywała całkowitą wartość aktywów trwałych w wysokości 342,5 mln PLN. Najważniejszym składnikiem aktywów trwałych Grupy na wspomniany dzień były nieruchomości inwestycyjne o wartości 93,4 mln PLN oraz grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych o wartości 208,4 mln PLN. Wartość aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2010 roku wzrosła o 2,7 mln PLN i pozostała praktycznie na niezmienionym poziomie w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku. Najistotniej wzrosły rzeczowe aktywa trwałe o 5,4 mln PLN w związku z przejęciem biur wybudowanych w ramach etapu I projektu City Apartments na potrzeby Grupy oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 5,8 mln PLN głównie jako efekt zmiany wartości podatkowej gruntu przejętego przez ROBYG Morena Sp. z o.o. w związku z likwidacją jej jednostki zależnej – Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji, wzrost ten został zniwelowany spadkiem aktywów finansowych w wyniku otrzymania przez Grupę spłaty całości udzielonej pożyczki.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku, Grupa wykazywała całkowitą wartość aktywów obrotowych w wysokości 704,0 mln PLN. Najważniejszym składnikiem aktywów obrotowych Grupy były (i) zapasy, których wartość na koniec analizowanego okresu wyniosła 505,1 mln PLN, w tym mieszkania w budowie wraz z gruntami pod zabudowę 401,6 mln PLN oraz (ii) środki pieniężne i ich ekwiwalenty o wartości 190,1 mln PLN. Mimo że w stosunku do końca okresu porównywalnego 2009 roku, wartość całkowitych aktywów obrotowych Grupy nie uległa znaczącej zmianie, zmiany wartości poszczególnych składników aktywów obrotowych wskazują na korzystne upłynnianie się poszczególnych pozycji aktywów obrotowych, poprzez spadek wartości należności (z 12,2 mln PLN na koniec 2009 roku do 6,2 mln PLN na koniec 2010 roku, czyli o 6,0 mln PLN, tj. 49%), spadek wartości zapasów (z 631,0 mln PLN na koniec 2009 roku do 505,1 mln PLN na koniec 2010 roku, czyli o 125,9 mln PLN, tj. o 20%) przy jednoczesnym wzroście wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, których stan wzrósł z 69,2 mln PLN na koniec 2009 roku do 190,1 mln PLN na koniec 2010 roku (czyli o 120,9 mln PLN, tj. 175%). Do tak znacznego wzrostu środków pieniężnych Grupy przyczyniły się przede wszystkim wysoki stan dodatnich

przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej spółek Grupy wynikający z ukończenia czterech etapów projektów deweloperskich jak również wysokiej przedsprzedaży lokali w ramach etapów realizowanych i rozpoczętych w 2010 roku; ponadto Grupa pozyskała środki pieniężne z emisji akcji na GPW oraz z emisji trzech serii obligacji.

Zobowiązania i kapitały własne

Poniższa tabela przedstawia składniki zobowiązań na koniec wskazanych okresów:

	Na dzień 31 grudnia		Zmiana
	2010 roku (zbadane)	2009 roku (zbadane)	
ZOBOWIĄZANIA	*(w tys. PLN)*		*(%)*
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29.584	26.868	10,11
Oprocentowane kredyty i pożyczki	87.201	108.180	(19,39)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	76	279	(72,76)
Rozliczenia międzyokresowe	3.037	3.753	(19,08)
Zaliczki otrzymane od klientów	17.011	86.543	(80,34)
Rezerwy	10.856	10.216	6,26
Razem	**147.765**	**235.839**	**(37,34)**
Zobowiązania długoterminowe			-
Oprocentowane kredyty i pożyczki	313.345	506.108	(38,09)
Pozostałe zobowiązania	2.889	3.555	(18,73)
Zaliczki otrzymane od klientów	11.862	-	n/d
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21.563	11.624	85,50
Razem	**349.659**	**521.287**	**(32,92)**
Razem ZOBOWIĄZANIA	**497.424**	**757.126**	**(34,30)**

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za 2010 rok

	Na dzień 31 grudnia		Zmiana
	2010 roku (zbadane)	2009 roku (zbadane)	
Kapitały własne	*(w tys. PLN)*		*(%)*
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)			
Kapitał zakładowy	**25.739**	19.839	29,74
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	306.817	199.419	53,86
Zyski zatrzymane	74.513	38.132	95,41
	407.069	**257.390**	**58,15**
Akcjonariusze niekontrolujący	**141.973**	**40.050**	**254,49**
Kapitał własny ogółem	**549.042**	**297.440**	**84,59**

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za 2010 rok

Na dzień 31 grudnia 2010 roku, całkowita wartość zobowiązań krótkoterminowych Grupy wyniosła 147,8 mln PLN i zmalała w porównaniu z wartością tych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2009 roku wynoszącą 235,8 mln PLN o 88,0 mln PLN, tj. 37,3%. Najistotniejszymi zobowiązaniami krótkoterminowymi Grupy na dzień 31 grudnia

2010 roku były oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, których wartość wyniosła 87,2 mln PLN i zmalała o 21,0 mln PLN, czyli o 19% w stosunku do stanu na koniec 2009 roku, kiedy wartość ta kształtowała się na poziomie 108,2 mln PLN. Spadek krótkoterminowych zobowiązań z tytułu oprocentowanych kredytów bankowych i pożyczek wynikał przede wszystkim z faktu, iż Grupa dokonała spłaty części kredytów prezentowanych na dzień 31 grudnia 2009 roku jako krótkoterminowe. Ponadto na dzień 31 grudnia 2010 roku, Grupa zanotowała znaczny spadek zobowiązań krótkoterminowych z tytułu zaliczek otrzymanych od klientów, których wartość na wspomniany dzień wyniosła 17,0 mln PLN, czyli o 69,5 mln PLN mniej w stosunku do 86,5 mln na koniec 2009 roku. Oznaczało to zmniejszenie się wartości zaliczek od klientów o 80%, co związane było głównie z uznaniem większości przychodów w ukończonych etapach projektów deweloperskich.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku, całkowita wartość zobowiązań długoterminowych Grupy wyniosła 349,7 mln PLN i zmniejszyła się o 171,6 mln PLN, tj. o 33% w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2009 roku, kiedy to wyniosła 521,3 mln PLN. Najistotniejszymi zobowiązaniami długoterminowymi Grupy na ten dzień były oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki od akcjonariuszy Spółki oraz podmiotów z nimi powiązanych i podmiotów powiązanych z Grupą, których wartość wyniosła 313,3 mln PLN i spadła o 192,8 mln PLN, czyli o 38% w stosunku do stanu na koniec 2009 roku, kiedy wartość ta kształtowała się na poziomie 506,1 mln PLN. Spadek wartości zobowiązań długoterminowych z tytułu oprocentowanych kredytów bankowych i pożyczek spowodowany był przede wszystkim spłatą pożyczek i kredytów oraz reklasyfikacją części pożyczek od podmiotów powiązanych do kapitałów akcjonariuszy niekontrolujących w związku ze zmianą warunków umów wspomnianych pożyczek (dokładny opis został przedstawiony w nocie 25 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku).

6.2 Wynik finansowy

Poniższa tabela przedstawia dane finansowe i operacyjne za wskazane okresy, zaczerpnięte ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku:

	Rok zakończony dnia 31 grudnia		Zmiana
	2010 roku (zbadane)	2009 roku (zbadane)	
	(w tys.PLN)		*(%)*
Przychody ze sprzedaży	**284.789**	**101.971**	**179,28**
Koszt własny sprzedaży	(220.768)	(84.853)	160,18
Zysk brutto ze sprzedaży	64.021	17.118	274,00
Pozostałe przychody	4.303	6.062	(29,02)
Koszty sprzedaży	(5.942)	(5.065)	17,31
Koszty ogólnego zarządu	(15.133)	(9.792)	54,54
Pozostałe koszty	(372)	(276)	34,78
Przychody finansowe	7.213	10.556	(31,67)
Koszty finansowe	(6.542)	(10.077)	(35,08)
Zysk brutto	**47.548**	**8.526**	**457,68**
Podatek dochodowy	(11.834)	(2.342)	405,29
Zysk netto	**35.714**	**6.184**	**477,52**
Łączny całkowity dochód netto	**35.714**	**6.184**	**477,52**

	Rok zakończony dnia 31 grudnia		Zmiana
	2010 roku (zbadane)	2009 roku (zbadane)	
	(w tys.PLN)		*(%)*
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej	**31.695**	6.276	405,02
Akcjonariuszom niekontrolującym	**4.019**	(92)	4468,48
Zysk netto przypadający na jedną akcję (w PLN):			
- podstawowy z zysku za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej	**0,15**	0,03	400,00
- rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej	**0,15**	0,03	400,00
Ekonomiczny zysk brutto ze sprzedaży	94.842	23.207	308,68
Ekonomiczny zysk netto	66.535	12.273	442,12

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za 2010 rok

Grupa ROBYG powstała w wyniku konsolidacji poszczególnych spółek celowych przy ich jednoczesnej wycenie do wartości godziwej. Pokazany powyżej ekonomiczny zysk brutto ze sprzedaży oraz ekonomiczny zysk netto uwzględnia rentowność projektów Grupy skorygowaną o wartość korekt konsolidacyjnych odzwierciedlających alokację nadwyżki wartości godziwych projektów nad ich wartościami księgowymi na dzień utworzenia Grupy, które Grupa uznała w koszcie własnym sprzedaży. Wartość uznanych w koszcie własnym sprzedaży wspomnianych korekt wyniosła w 2010 roku 30.821 tys. PLN i odnosiła się do projektów *City Apartments, Osiedle Zdrowa, Lawendowe Wzgórza i Słoneczna Morena* zaś w 2009 roku wartość korekt konsolidacyjnych wyniosła 6.089 tys. PLN i odnosiła się do projektów *City Apartments* oraz *Osiedle Zdrowa*. Zysk ekonomiczny pokazuje faktyczną rentowność projektów bez uwzględnienia księgowych bezgotówkowych korekt konsolidacyjnych.

Przychody ze sprzedaży

Poniższa tabela przedstawia strukturę przychodów we wskazanych okresach:

	Rok zakończony dnia 31 grudnia		Zmiana
	2010 roku (zbadane)	2009 roku (zbadane)	
	(w tys. PLN)		*(%)*
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu *„Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki"*	82.139	49.847	64.78
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu *„Szczęśliwy Dom"*	3.706	2.820	31.42
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu *„Osiedle Zdrowa"*	55.146	41.660	32.37
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu *„City Apartments"*	128.124	6.902	1756.33
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu *„Lawendowe Wzgórza"*	11.668	-	n/d
Przychody ze sprzedaży lokali w ramach projektu *„Słoneczna Morena"*	3.105	-	n/d
Pozostałe przychody ze sprzedaży od jednostek powiązanych	688	175	293.14

	Rok zakończony dnia 31 grudnia		Zmiana
	2010 roku	2009 roku	
	(zbadane)	(zbadane)	
Pozostałe przychody ze sprzedaży od jednostek niepowiązanych	213	567	(62.43)
Razem	**284.789**	**101.971**	**179,28**

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za 2010 rok

Przychody ze sprzedaży lokali, w tym lokali użytkowych, stanowią podstawową część przychodów Grupy. W 2010 roku Grupa osiągnęła rekordowy poziom przychodów ze sprzedaży zwiększając je o 179% do 284,8 mln PLN ze 102,0 mln PLN w 2009 roku. Do osiągnięcia tego wyniku przyczynił się wzrost przychodów we wszystkich realizowanych projektach Grupy, a zwłaszcza tych osiągniętych z projektu *City Apartments*, w ramach którego Grupa kontynuowała uznawanie przychodów z zakończonego w Q4 2009 roku etapu I. Przychody z tego projektu w 2010 roku wyniosły ponad 128,1 mln PLN, zaś w 2009 roku wyniosły prawie 6,9 mln PLN. Grupa utrzymała wysoką dynamikę wzrostu przychodów ze sprzedaży lokali w ramach projektu *Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki* (wzrost o 32,3 mln PLN tj. 65% z 49,8 mln PLN do 82,1 mln PLN), na co wpływ miały głównie przychody z ukończonego w 2010 roku etapu VI, oraz w ramach projektu *Osiedle Zdrowa* (wzrost o 13,4 mln PLN tj. 32% z 41,7 mln PLN do 55,1 mln PLN), w ramach którego Grupa kontynuowała uznawanie przychodów z ukończonego w 2008 roku etapu I a także rozpoczęła uznawanie przychodów z zakończonego w 2010 roku etapu IV. Dodatkowo w IV kwartale 2010 roku Grupa ukończyła etap I projektu *Lawendowe Wzgórza* oraz etap Ia projektu *Słoneczna Morena* i rozpoczęła uznawanie przychodów z tych projektów, osiągając odpowiednio przychody na poziomie 11,7 mln PLN oraz 3,1 mln PLN. Grupa uznała również przychody z 4 lokali sprzedanych w 2010 roku w ramach projektu *Szczęśliwy Dom*.

Koszt własny sprzedaży

Poniższa tabela przedstawia strukturę kosztów własnych sprzedaży we wskazanych okresach:

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku	*Rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku*	*Zmiana (%)*
Koszt własny sprzedaży w ramach projektu *"Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki"*	(57.892)	(37.393)	54,82
Koszt własny sprzedaży w ramach projektu *"Szczęśliwy Dom"*	(2.587)	(822)	214,72
Koszt własny sprzedaży w ramach projektu *"Osiedle Zdrowa"*	(43.494)	(39.936)	8,91
Koszt własny sprzedaży w ramach projektu *"City Apartments"*	(103.858)	(5.018)	1969,71
Koszt własny sprzedaży w ramach projektu *"Lawendowe Wzgórza"*	(7.911)	-	n/d
Koszt własny sprzedaży w ramach projektu *"Słoneczna Morena"*	(2.414)	-	n/d
Pozostały koszt własny sprzedaży	(2.612)	(1.684)	55,11
Razem	**(220.768)**	**(84.853)**	**160,18**

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za 2010 rok

W 2010 roku całkowity koszt własny sprzedaży wyniósł 220,8 mln PLN w stosunku do 84,9 mln PLN w 2009 roku, co oznacza wzrost całkowitego kosztu własnego sprzedaży o 135,9 mln PLN, czyli o 160%, co wiązało się rozpoznaniem wyższych przychodów ze sprzedaży w 2010 roku w porównaniu do przychodów rozpoznanych przez Grupę w 2009 roku. Dodatkowo koszt własny sprzedaży przypisany do projektów *Osiedle Zdrowa, City Apartments, Lawendowe Wzgórza* oraz *Słoneczna Morena* na poziomie skonsolidowanym został powiększony o dodatkowe koszty wynikające z alokacji ceny nabycia wspomnianych projektów w ramach nabycia przez Spółkę aportem ROBYG Wilanów II Sp. z o.o., ROBYG City Apartments Sp. z o.o., Robyg Jabłoniowa Sp. z o.o. oraz Robyg Morena Sp. z o.o. - spółek celowych realizujących te projekty. W konsekwencji w 2010 roku w ciężar

kosztu własnego sprzedaży projektów *Osiedle Zdrowa, City Apartments, Lawendowe Wzgórza oraz Słoneczna Morena* rozpoznano odpowiednio 9,9 mln PLN, 20,4 mln PLN, 492 tys. PLN oraz 2 tys. PLN, podczas gdy w 2009 roku w ciężar kosztu własnego sprzedaży projektów *Osiedle Zdrowa* oraz *City Apartments* rozpoznano odpowiednio 5,2 mln PLN oraz 856 tys. PLN dodatkowego kosztu wynikającego z alokacji ceny nabycia, o której mowa powyżej. Dynamika wzrostu kosztów była niższa niż dynamika wzrostu przychodów w roku 2010.

Pozostałe przychody

Głównymi pozycjami w ramach pozostałych przychodów Grupy w 2010 roku był przychód z tytułu przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz jednorazowy przychód zrealizowany w tym okresie w związku z częściowym rozwiązaniem rezerwy na opłaty za użytkowanie wieczyste. Jak zostało to przedstawione w nocie 26 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 rok, Grupa otrzymała w drugim kwartale 2010 roku wyrok Sądu Najwyższego, na bazie której Zarząd podjął decyzję o rozwiązaniu rezerw.

Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej Grupy wyniósł w 2010 roku 2.768 tys. PLN, co stanowiło wzrost w wysokości 3,0% w stosunku do wartości tej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2009 roku wynoszącej 90,7 mln PLN. Ponadto w 2009 roku, Grupa zrealizowała jednorazowy przychód w wysokości 4,3 mln PLN, w wyniku zmiany dotychczasowego sposobu i terminu rozliczenia zobowiązania wynikającego z zapłaty ceny z tytułu umowy nabycia przez Spółkę od Leona Gurwicza udziałów w jednostce zależnej ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o., która to zmiana spowodowała zmniejszenie zobowiązań Grupy wobec Leona Gurwicza i w konsekwencji uznanie przychodu dla Grupy.

Przychody finansowe

W 2010 roku całkowite przychody finansowe Grupy wyniosły 7,2 mln PLN w stosunku do 10,6 mln PLN w 2009 roku, co oznacza spadek o 3,4 mln PLN, czyli o 32% w stosunku do danych za 2009 rok. Przyczyną spadku całkowitych przychodów finansowych było przede wszystkim zmniejszenie się w 2010 roku przychodów z tytułu różnic kursowych z 7,7 mln PLN w 2009 roku do 978 tys. w 2010 roku, wynikające głównie z dokonania spłat przez spółki z Grupy sporej części denominowanych w Euro pożyczek od podmiotów powiązanych oraz z ustabilizowania się w trakcie i na koniec 2010 roku kursu waluty euro w stosunku do waluty polskiej, co spowodowało jedynie nieznaczny spadek wartości zobowiązań Grupy w ujęciu PLN, przede wszystkim z tytułu pożyczek denominowanych w euro, udzielonych przez akcjonariuszy i podmioty z nimi powiązane. Spadek przychodów z tytułu różnic kursowych został częściowo zrekompensowany przychodami z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom celowym przez Znaczących Akcjonariuszy, które były na poziomie 3,9 mln PLN. Przychody te pojawiły się jako efekt dokonania aktualizacji wyceny wspomnianych pożyczek na dzień 30 czerwca 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku. Aktualizacja wspomnianej wyceny okazała się konieczna w związku z istotnymi zmianami dotyczącymi warunków istniejących oraz nowych pożyczek otrzymanych od Znacznych Akcjonariuszy oraz jednostek z nimi powiązanych. Szczegóły dotyczące zmian w umowach pożyczek zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2010 rok.

Koszty finansowe

W 2010 roku całkowite koszty finansowe Grupy obejmują jedynie te koszty finansowe, które nie zostały skapitalizowane w wartości zapasów.

Koszty finansowe Grupy wyniosły w 2010 roku 6,5 mln PLN w stosunku do 10,1 mln PLN w 2009 roku, co oznacza spadek całkowitych kosztów o 3,6 mln PLN, czyli o 35 % w stosunku do danych za 2009 rok. Przyczyną

spadku całkowitych kosztów finansowych był przede wszystkim spadek kosztów z tytułu odsetek od pożyczek od podmiotów powiązanych o 3,2 mln PLN do poziomu 1,3 mln PLN w 2010 stosunku do danych za 2009 rok wynoszących 4,5 mln PLN, co było wynikiem spłat bądź przekwalifikowania pożyczek do kapitału akcjonariuszy niekontrolujących (jak szerzej opisano w nocie 23 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania Grupy za rok 2010).

Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2010

Zarówno Grupa Kapitałowa ROBYG jak i Spółka podmiot dominujący nie publikowały prognoz skonsolidowanych wyników finansowych na 2010 rok.

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy w 2010 roku, w związku z prowadzonymi projektami deweloperskimi koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania zarówno dla realizowanych projektów jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności. W ramach podjętych działań Grupie udało się nie tylko pozyskać nowe kredyty bankowe na realizację przyszłych projektów bądź uruchomienie nowych etapów projektów już realizowanych, jak również Grupie udało się pozyskać znaczące środki finansowe z emisji akcji w ramach wprowadzenia Spółki na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie oraz przeprowadzić trzy emisje obligacji na okaziciela.

Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wyników finansowych oraz utrzymania zadowalającego poziomu wskaźników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego. W 2010 roku Grupa wygenerowała dodatni wynik na każdym poziomie sprawozdania z całkowitych dochodów oraz znacząco go poprawiła w stosunku do 2009 roku.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy ROBYG na koniec 2010 roku cechowała się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym dając solidne fundamenty do startu w 2011 rok. Wynikało to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów developerskich, jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została poniżej wybranymi wskaźnikami rentowności, płynności i zadłużenia.

Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności działalności prowadzonej przez Grupę w 2010 roku uległy znacznemu polepszeniu w porównaniu z rokiem poprzednim. Jest to wynikiem wpływu stopniowej poprawy koniunktury na rynku nieruchomości, jak również strategii przyjętej przez Grupę a polegającej na dostosowaniu oferty do potrzeb i możliwości finansowych klientów oraz konsekwentnej polityki ograniczania kosztów działalności. Wyniki finansowe osiągnięte w roku 2010 były rekordowymi wynikami finansowymi osiągniętymi przez Grupę. Biorąc pod uwagę, że zyski ze sprzedaży rozpoznawane są dopiero w momencie przekazania sprzedanych wcześniej lokali klientom, wyniki finansowe roku 2010 pokazują, że Grupa we właściwy sposób wykorzystała poprawiającą się w 2009 i 2010 roku sytuację na rynku oraz zareagowała szybko i adekwatnie do zmieniających się warunków rynkowych.

W 2010 roku znacznemu zwiększeniu uległy wskaźniki obrazujące rentowność prowadzonej przez Grupę działalności zaprezentowane poniżej. Wpływ na to miał zwłaszcza większy zysk netto osiągnięty w roku 2010 w porównaniu z rokiem 2009.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2010	2009	2010*	2009*
	W przeliczeniu na zysk bilansowy		W przeliczeniu na zysk ekonomiczny	
Wskaźnik marży zysku operacyjnego *EBITDA / przychody netto ze sprzedaży*	16,7%	8,6%	27,5%	14,6%
Wskaźnik marży zysku netto *Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży*	12,5%	6,1%	23,4%	12,0%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) *Zysk netto / aktywa ogółem*	3,4%	0,6%	-	-
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) *Zysk netto / kapitał własny*	6,5%	2,1%	-	-

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za Grupy za 2010 rok

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

Wskaźniki płynności

Mimo postępującej poprawy na rynku nieruchomości mieszkaniowych Grupa przywiązywała szczególną uwagę do utrzymania właściwego poziomu płynności finansowej.

Dzięki przyjętej przez Grupę strategii udało się jej znacząco poprawić wszystkie wskaźniki płynności i utrzymać je na bardzo wysokim poziomie. Na taki stan rzeczy miały wpływ wysoka kontraktacja lokali związana z realizacją wpływów i zakończenie realizacji kilku etapów inwestycji w 2010 roku, jak również pozyskanie środków z emisji akcji na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych oraz z emisji obligacji.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2010	2009
Wskaźnik bieżący (current ratio) *aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*	4,76	3,03
Wskaźnik szybki (quick ratio) *aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*	1,35	0,36
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	1,29	0,29

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za Grupy za 2010 rok

Wskaźniki zadłużenia

Wskaźniki zadłużenia Grupy istotnie poprawiły się na koniec 2010 roku w porównaniu z rokiem 2009. Wynikało to przede wszystkim ze znacznej spłaty pożyczek i kredytów, podwyższenia kapitału dokonanego przez Znacznych Akcjonariuszy w czerwcu, reklasyfikacji części pożyczek od Znacznych Akcjonariuszy do kapitałów akcjonariuszy niekontrolujących oraz przeprowadzenia emisji akcji na GPW w Warszawie.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2010	2009
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi		
kapitał własny / aktywa ogółem	52,5%	28,2%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego		
zobowiązania ogółem / kapitał własny	90,6%	254,5%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia		
zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	47,5%	71,8%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego		
zobowiązania odsetkowe / kapitały własne	73,0%	206,5%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto		
zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne / kapitały własne	38,3%	183,2%

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za Grupy za 2010 rok

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

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

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

7. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej ROBYG S.A.

Rok 2009 stał mimo poprawiającej się sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie ciągle pod wpływem globalnego kryzysu ekonomicznego. Mimo trudnej sytuacji na rynku nieruchomości, w tym na rynku nieruchomości mieszkaniowych, Grupa ROBYG w przeciwieństwie do wielu innych firm deweloperskich, które ograniczały swoją działalność i wstrzymywały realizowane projekty, podjęła kroki zmierzające do rozszerzenia skali działalności i jej dalszego zintensyfikowania. Świadczy o tym przede wszystkim rozpoczęcie realizacji projektów Grupy na nowym rynku dla niej – w Gdańsku i uruchomienie w czwartym kwartale 2009 roku dwóch projektów Grupy – *Lawendowe Wzgórza* i *Słoneczna Morena*, z których to dwóch pierwszych ukończonych etapów Grupa uznała przychody w 2010, jak również kontynuacja realizowanych etapów projektów w Warszawie – etapu VI projektu *Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki* oraz etapu I projektu *City Apartments*, jak również rozpoczęcie nowego etapu projektu *Osiedle Zdrowa* – etapu IV. Ponadto Grupa podjęła zdecydowane kroki, w tym marketingowe zmierzające do zwiększenia sprzedaży oraz skoncentrowała się na dostosowaniu swojej oferty produktowej do oczekiwań i możliwości finansowych klientów. Podjęte przez Grupę kroki zaowocowały już w 2009 roku, który Grupa zakończyła z kontraktacją lokali na poziomie 290 zwiększając ją ponad trzykrotnie z 87 lokali zakontraktowanych w 2008 roku. Podjęte w 2009 roku działania Grupy przyniosły również doskonałe rezultaty w 2010 roku w postaci kontraktacji na poziomie 542 lokali oraz

uznaniu przychodu z 491 lokali i zwiększeniu się przychodów ze sprzedaży z 102,0 mln PLN w 2009 roku do 284,8 mln PLN.

Grupa zamierza kontynuować wprowadzone w 2008 oraz 2009 roku elementy strategii w 2011 roku, kluczowymi elementami jej strategii będą:

- dalsze dostosowanie oferty Grupy do oczekiwań oraz możliwości finansowych klientów polegające na zaoferowaniu większej liczby mniejszych mieszkań o jak najlepszym układzie przestrzennym,
- dostosowanie jak największej liczby mieszkań oferowanych przez Grupę do rządowych projektów wspierających zakup mieszkań typu „Rodzina na Swoim" finansowych oferty mieszkań,
- aktywna współpraca z bankami celem udzielenia klientom niezbędnego wsparcia do uzyskania kredytów hipotecznych na sfinansowanie mieszkań kupowanych w projektach Grupy,
- intensyfikacja wykorzystania aktualnie posiadanego banku ziemi polegająca na szybszym uruchamianiu budowy oraz sprzedaży nowych etapów,
- wzmocnienie aktywności pro-sprzedażowych i zwiększenie ich wydajności poprzez intensyfikację kampanii marketingowych, organizację „dni otwartych" oraz uczestnictwo w targach mieszkaniowych,
- zastosowanie elastycznej polityki cenowej,
- zakup nowych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach w szczególności w Warszawie
- zapewnienie optymalnej struktury finansowania Grupy polegające na wykorzystaniu nie tylko tradycyjnych kredytów bankowych, lecz również instrumentów rynku kapitałowego typu właścicielskiego oraz dłużnego,
- zakumulowaniu i rozbudowaniu wewnątrzgrupowego know-how oraz doświadczenia menedżerskiego w sferze budownictwa, zarządzania projektami deweloperskimi, technik sprzedażowych oraz finansowania.

Grupa zamierza również podjąć dalszą dywersyfikację swojej działalności poprzez zaangażowanie się w realizację obiektów biurowych i komercyjnych, w szczególności na działkach, należących do Grupy. Do strategicznych celów Grupy na najbliższe 12 miesięcy należą:

- dalsze umocnienie marki „ROBYG" na rynku, a w szczególności na rynkach, na których Grupa prowadzi aktywną działalność, tj. w Warszawie i Gdańsku,
- osiągnięcie rocznej kontraktacji lokali na poziomie około 1.000 rocznie,
- sprzedaż w każdym kwartale około 20% - 25% proc. mieszkań znajdujących się w ofercie Grupy,
- zwiększenie banku ziemi Grupy, w szczególności w Warszawie.

8. CZYNNIKI RYZYKA

8.1 Najistotniejsze czynniki ryzyka specyficzne dla działalności Grupy

Koszty realizacji projektów deweloperskich mogą wzrosnąć

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym. W efekcie, okres oczekiwania na pierwsze przychody z tytułu sprzedaży wybudowanych lokali jest stosunkowo długi, jako że trwa on co najmniej kilkanaście miesięcy. Projekty deweloperskie Grupy wymagają poczynienia istotnych nakładów finansowych zarówno już w fazie przygotowań do rozpoczęcia danego projektu oraz w trakcie jego realizacji.

W toku prowadzenia przez należące do Grupy spółki celowe inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi podwykonawstwa i Grupa nie jest w stanie skutecznie zapewnić terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót, (ii) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (iii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, 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.

Wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich związany ze specyfiką procesu budowlanego, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.

Projekty deweloperskie mogą nie zostać zrealizowane w terminie

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnątrzgrupowe, a zwłaszcza zasoby Grupy. Wpływ tych czynników oraz pozostałych czynników ryzyka, może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji budowlanych. Konsekwencją tych opóźnień może być, oprócz przesunięcia się w czasie realizacji przychodów z działalności Grupy, także ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek, odszkodowań lub kar umownych wynikających z umów zawartych w związku z realizacją projektów deweloperskich, należnych, w szczególności, na rzecz: (i) podwykonawców lub dostawców materiałów budowlanych i sprzętu z powodu opóźnień w wypłacie wynagrodzeń lub z tytułu rekompensaty za utratę innych kontraktów niezrealizowanych na skutek opóźnień, (ii) instytucji finansujących inwestycje Grupy w związku z naruszeniem warunków finansowania i nieterminową spłatą zaciągniętych kredytów, oraz (iii) nabywców lokali z tytułu opóźnienia w zawarciu umów wyodrębnienia lokali i ich sprzedaży. Ponadto, znaczące opóźnienia albo nieukończenie realizacji projektu mogą skutkować: (i) odstąpieniem przez nabywców lokali od zawartych umów przedwstępnych sprzedaży, (ii) trudnościami z upłynnieniem środków zainwestowanych w zakup gruntu, (iii) wystąpieniem ryzyka reputacyjnego, oraz (iv) koniecznością zwrotu zadłużenia z tytułu danego projektu.

Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów deweloperskich mogą istotnie negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to na działalność, sytuację finansową, w tym w szczególności płynność, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Grupa może nie pozyskać finansowania zewnętrznego

Strategia Grupy zakłada wykorzystywanie w celu realizacji poszczególnych projektów deweloperskich kredytów bankowych oraz pożyczek od akcjonariuszy, podmiotów z nimi powiązanych oraz innych podmiotów powiązanych z Grupą. Zapotrzebowanie kapitałowe Grupy zależne jest od wielu czynników, w tym zwłaszcza od warunków rynkowych, na które Grupa nie ma wpływu. 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. Ponadto nie można wykluczyć pojawienia się w przyszłości problemów z wywiązywaniem się Grupy ze zobowiązań wynikających z umów kredytów i pożyczek lub warunków wynikających z emisji obligacji.

Opóźnienia w dostępie do źródeł finansowania zewnętrznego, mniej korzystne od założonych warunki tego finansowania lub problemy z wywiązywaniem się ze zobowiązań wynikających z umów kredytów i pożyczek, oraz wyemitowanych obligacji mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Postępowania w sprawie opłat za użytkowanie wieczyste mogą zostać rozstrzygnięte na niekorzyść dla Grupy

Spółki Celowe są stronami postępowań dotyczących ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste posiadanych gruntów. W przypadku niekorzystnego dla Spółek Celowych zakończenia powyższych postępowań powstanie obowiązek zapłaty należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste wraz z należnymi odsetkami.

Konieczność zapłaty zwiększonych opłat z tytułu użytkowania wieczystego może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

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

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

Zmniejszenie się całkowitej powierzchni użytkowej mieszkań do sprzedaży będzie miało wpływ na przychody ze sprzedaży Spółek Celowych, a przez to może mieć wpływ na sytuację finansową Grupy, jej wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju.

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

Realizacja obranej strategii Grupy oraz osiąganie przez nią oczekiwanych wyników jest uzależnione od zdolności do wyszukiwania oraz nabywania odpowiednich nieruchomości po konkurencyjnych cenach oraz finansowania tego nabycia na odpowiednich warunkach. Możliwość wczesnej identyfikacji oraz pozyskiwania gruntów pod

realizowane projekty deweloperskie o odpowiedniej intensywności zabudowy w atrakcyjnych lokalizacjach zależy z jednej strony od sprawności działania Grupy w tym zakresie, z drugiej zaś od prawnych aspektów działalności operacyjnej Grupy oraz od obiektywnych czynników otoczenia rynkowego, takich jak: (i) wysoka konkurencja na rynku nieruchomości w zakresie pozyskiwania gruntów, (ii) brak możliwości szybkiej zmiany prawnego przeznaczenia wielkich obszarów miejskich i podmiejskich umożliwiających realizację na nich inwestycji mieszkaniowych wywołany opóźnieniami w uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich brakiem, oraz (iii) ograniczony zasób terenów z odpowiednią infrastrukturą.

Grupa nie jest w stanie zagwarantować, że w przyszłości nie wystąpią zakłócenia w procesie identyfikacji oraz pozyskiwania nowych terenów pod projekty deweloperskie, które mogą spowodować spowolnienie rozwoju działalności operacyjnej Grupy, a przez to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.

Na Grupę mają wpływ Znaczni Akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Znaczni Akcjonariusze posiadają w sumie 83,46% akcji Spółki, przy czym Nanette Real Estate Group N.V. wraz ze swoją spółką zależną ROBYG B.V. posiada w sumie 41,73% akcji, a LBPOL William S.A.R.L. posiada 41,73% akcji.

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

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

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

Skutki światowego kryzysu finansowego, spowolnienie gospodarcze oraz spadek koniunktury na rynku nieruchomości mogą mieć wpływ na działalność Grupy

Kondycja gospodarki światowej. w tym skutki niedawnego światowego kryzysu finansowego oraz skutki kryzysu zadłużeniowego w u niektórych krajów europejskich, w tym sytuacji związanej ze wzrostem zadłużenia finansów publicznych w Polsce, wpływają na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. W wyniku światowego kryzysu finansowego nastąpiło, m.in. spowolnienie wzrostu gospodarczego i wzrost bezrobocia, spadek zaufania do instytucji finansowych, ograniczenie dostępu do finansowania, przy jednoczesnym wzroście kosztów finansowania oraz spadku wartości aktywów finansowych na świecie. Europejski kryzys finansów publicznych doprowadził do wzrostu kosztu obsługi długu niektórych krajów europejskich, co miało również negatywne przełożenie na koszty obsługi polskiego długu publicznego.

Wzrost wartości aktywów Grupy zależy od możliwości nabywania odpowiednich nieruchomości oraz efektywnego zarządzania nimi, co jest z kolei uzależnione od warunków na rynku nieruchomości, który rozwija się w sposób cykliczny i w związku z tym podlega okresowym wahaniom i zmianom trendów. Spadek koniunktury na rynku nieruchomości ma i może mieć w przyszłości negatywny wpływ na wyniki Grupy. Cena rynkowa nieruchomości jest co do zasady, zależna od sytuacji ekonomicznej m.in. od wzrostu oraz wartości absolutnych PKB, tendencji na rynku pracy, inflacji oraz zmian stóp procentowych. Ponadto, pogorszenie

ogólnej sytuacji ekonomicznej w Polsce może ograniczyć zapotrzebowanie na projekty deweloperskie Grupy. W konsekwencji może to prowadzić do strat w ramach danego projektu lub potrzeby znalezienia alternatywnego wykorzystania zakupionego terenu.

Powyższe zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki i perspektywy rozwoju Grupy.

Sytuacja społeczno-ekonomiczna w Polsce może wpływać na Grupę

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

Na Grupę może wpływać konkurencja ze strony innych podmiotów

Na wyniki osiągane przez Grupę może mieć wpływ strategia obrana 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.

Wzmożona konkurencja ze strony nowych, jak i już funkcjonujących firm deweloperskich może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy.

Stopy procentowe mogą ulec zmianie

Grupa jest stroną umów kredytowych oraz pożyczek od akcjonariuszy lub podmiotów z nimi powiązanych, w których stopa odsetek obliczana jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych. Wobec powyższego przy analizie zaciągniętych przez Grupę kredytów należy brać pod uwagę ryzyko zwiększenia się rzeczywistych kosztów spłaty tych kredytów oraz ryzyko zmian stóp procentowych w przypadku zaciągania nowego lub refinansowania istniejącego zadłużenia. Grupa nie zawiera transakcji zabezpieczających w odniesieniu do tego rodzaju ryzyka. Istotny wzrost stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Ceny mieszkań mogą spaść

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

Zdolność kredytowa potencjalnych klientów Grupy może ulec zmianie

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze mogą negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań Grupy, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na mieszkania oferowane przez Grupę. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności tych kredytów mógłby istotnie i negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Spółki. Ponieważ znaczący udział w rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce stanowią wciąż kredyty denominowane w walutach obcych, a w szczególności we frankach szwajcarskich, znacząca deprecjacja złotego w stosunku do franka szwajcarskiego lub innych najczęściej wykorzystywanych przy kredytach walut obcych, może spowodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do ich zaciągania. Mogłoby to spowodować istotne obniżenie popytu na nowe mieszkania i mieć istotny negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju Grupy.

9. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Wszystkie istotne sprawy sądowe toczące się przeciwko spółkom z grupy zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku w Grupie nie występowały postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość stanowiłaby łącznie lub pojedynczo co najmniej 10% kapitałów własnych ROBYG S.A.

10. INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO, DO DNIA ZATWIERDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.

Zmiany w umowach kredytowych

W lutym 2011 roku ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. otrzymała decyzję Komitetu Kredytowego Nordea Bank Polska S.A. z dnia 7 lutego 2011 roku. w której Komitet zatwierdził m.in. następujące zmiany do umowy kredytowej zawartej przez tę spółkę celową z bankiem:

- przyznanie spółce transzy rewolwingowej w kwocie 18.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie wszystkich etapów,
- spłata kredytu inwestycyjnego w 17 transzach proporcjonalnie do wartości gruntu zaalokowanego do poszczególnych etapów w terminie sześciu miesięcy od ukończenia każdego z etapów,
- spłata każdej transzy kredytu rewolwingowego wykorzystanego do finansowania poszczególnych etapów w terminie dwunastu miesięcy od daty ukończenia każdego z etapów.

Proponowane dodatkowe zabezpieczenia w związku z zatwierdzonymi przez Komitet zmianami do umowy kredytowej opisanymi powyżej są następujące:

- 18.000 tys. PLN – wartość poręczenia udzielonego przez ROBYG S.A. jako zabezpieczenie w odniesieniu do transzy rewolwingowej kredytu,
- Gwarancja pokrycia potencjalnego przekroczenia budżetu kosztów przez ROBYG S.A. do wysokości 5.000 tys. PLN w miejsce umowy zobowiązującej Nanette Real Estate Group N.V. do udzielenia podporządkowanych pożyczek do wysokości 40.000 tys. PLN.

W lutym 2011 roku ROBYG City Apartments Sp. z o.o. otrzymała decyzję Komitetu Kredytowego Nordea Bank Polska S.A. z dnia 7 lutego 2011 roku, w której Komitet zatwierdził m.in. następujące zmiany do umowy kredytowej zawartej przez tę spółkę celową z bankiem:

- przesunięcie ostatecznego terminu spłaty kredytu inwestycyjnego do dnia 31 grudnia 2014 roku, spłata kredytu w transzach w ciągu 6 miesięcy po ukończeniu realizacji każdego etapu,
- przesunięcie ostatecznego terminu spłaty kredytu rewolwingowego do dnia 31 grudnia 2014 roku, spłata transz kredytu wykorzystanego do finansowania każdego z etapów w ciągu 12 miesięcy po ukończeniu realizacji każdego etapu.

Proponowane dodatkowe zabezpieczenia w związku z zatwierdzonymi przez Komitet zmianami do umowy kredytowej opisanymi powyżej są następujące:

- Gwarancja pokrycia potencjalnego przekroczenia budżetu kosztów przez ROBYG S.A. do wysokości 5.000 tys. PLN w miejsce umowy zobowiązującej Nanette Real Estate Group N.V. do udzielenia podporządkowanych pożyczek do wysokości 30.000 tys. PLN.

Dnia 25 lutego 2011 roku ROBYG Morena Sp. z o.o. otrzymała decyzję Komitetu Kredytowego Banku Zachodniego WBK S.A. z dnia 24 lutego 2011 roku, w której Komitet zatwierdził m.in. następujące zmiany do umowy kredytowej zawartej przez tę spółkę celową z bankiem:

- przesunięcie spłaty terminu część kredytu w wysokości 1.738 tys. PLN do dnia 31 grudnia 2011 roku oraz ostatecznego terminu spłaty pozostałej kwoty salda kredytu w wysokości 14.500 tys. PLN do dnia 31 października 2012 roku,
- zgoda banku na bezobciążeniowe zwalnianie kolejnych działek projektu pod warunkiem utrzymywania wskaźnika LTV dla pozostałego do spłaty kredytu na poziomie nie przekraczającym 60%,
- marża dla kredytu została ustalona na niezmienionym poziomie z możliwością zmniejszenia jej o 0.1 punktu procentowego, jeżeli zadłużenie z tytułu owego kredytu zostanie zredukowane do 10.000 tys. PLN lub poniżej tego limitu.

Proponowane dodatkowe zabezpieczenia w związku z zatwierdzonymi przez Komitet zmianami do umowy kredytowej opisanymi powyżej są następujące:

- 16.238 tys. PLN – wartość poręczenia udzielonego przez ROBYG S.A. jako zabezpieczenie w odniesieniu do spłaty kredytu wraz z odsetkami,
- 1.400 tys. PLN – wartość poręczenia udzielonego przez ROBYG S.A. jako zabezpieczenie w odniesieniu do zapłaty opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu użytkowanego przez spółkę celową będącej przedmiotem sporu pomiędzy spółką celową a miastem Gdańsk,
- ustanowienie depozytu zabezpieczającego na zablokowanym rachunku w banku do wysokości 600 tys. PLN celem zabezpieczenia płatności odsetek od kredytu.

Szczegóły dotyczące spłat i zaciągnięć pożyczek od jednostek powiązanych

Poniższe kwoty zostały spłacone przez Grupę na rzecz podmiotów powiązanych tytułem częściowej lub całkowitej spłaty kwoty kapitału pożyczki i/lub naliczonych odsetek w okresie od dnia 31 grudnia 2010 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania:

Pożyczkodawca	Waluta pożyczki	Kwota spłaty (w tys. PLN)
ROBYG B.V.	PLN	15.000
LBPOL William II S.A.R.L.	PLN	1.563
LBPOL Willlam II S.A.R.L.	EUR	127
William II Finance S.A.R.L	PLN	4.216
LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L.	PLN	5.000
LBREP III Marina Tower S.A.R.L.	PLN	13.300

Źródło: Spółka

W okresie od dnia 31 grudnia 2010 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie otrzymała żadnych pożyczek od pomiotów powiązanych.

Pozostałe istotne zdarzenia, które miały miejsce w Grupie po 31 grudnia 2010 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania

W dniu 24 lutego 2011 roku zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst obligacji serii A oraz obligacji serii B wyemitowanych przez Spółkę.

W dniu 1 marca 2011 roku zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst obligacji serii C wyemitowanych przez Spółkę.

Poza opisanymi powyżej wydarzeniami do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły inne istotne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2010 roku.

11. INFORMACJE O OSOBACH ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Wynagrodzenie członków Zarządu

Zasady wynagradzania i wynagrodzenie członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Łączna wysokość wynagrodzeń należnych członkom Zarządu za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku wyniosła 1.960 tys. PLN (za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku wyniosła 1.410 tys. PLN). W tabeli poniżej przedstawione zostały informacje na temat wysokości wynagrodzeń należnych w Grupie poszczególnym członkom Zarządu (również warunkowego lub odroczonego) przyznanych w Grupie za usługi wykonane przez te osoby w ramach wszelkich pełnionych przez nie funkcji w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2010 i 2009 roku.

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku:

Imię i nazwisko członka Zarządu	Wynagrodzenie należne ze strony Spółki	Wynagrodzenie należne ze strony innych Spółek z Grupy	Razem
	(tys. PLN)		
Zbigniew Okoński	323	280	603
Artur Ceglarz	139	394	533
Eyal Keltsh	70	754	824

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku:

Imię i nazwisko członka Zarządu	Wynagrodzenie należne ze strony Spółki	Wynagrodzenie należne ze strony innych Spółek z Grupy	Razem
	(tys. PLN)		
Zbigniew Okoński	249	180	429
Leon Gurwicz*	-	-	-
Artur Ceglarz	40	361	402
Eyal Keltsh**	292	287	579

** Leon Gurwicz nie pobierał wynagrodzenia w 2009 roku. Leon Gurwicz zrezygnował z Zarządu w dniu 26 marca 2009 roku.*
*** Eyal Keltsh pełni funkcję członka Zarządu od dnia 1 maja 2009 roku.*

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

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Łączna wysokość wynagrodzeń należnych członkom Rady Nadzorczej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku wyniosła 191 tys. PLN. (za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku wyniosła 201 tys. PLN). W tabeli poniżej przedstawione zostały informacje na temat wysokości wynagrodzeń należnych w Grupie poszczególnym członkom Rady Nadzorczej (również warunkowego lub odroczonego oraz świadczeń w naturze) przyznanych w Grupie za usługi wykonane przez te osoby w ramach wszelkich pełnionych przez nie funkcji w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2010 i 2009 roku.

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku:

Imię i nazwisko członka Zarządu	Wynagrodzenie wypłacone przez Spółkę	Wynagrodzenie wypłacone przez inne spółki z Grupy	Razem
	(tys. PLN)		
Oscar Kazanelson	60	-	60
Alex Goor	-	-	-
Dariusz Okolski	42	-	42
Józef Buczyński	42	-	42
Jan Prądzyński*	12	-	12
Klaus Schmid	-	-	-
Anne Van Oosterom	-	-	-
Zbigniew Markowski**	35	-	35

** Jan Prądzyński zrezygnował z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki w dniu 13 kwietnia 2010 roku.*
*** Zbigniew Markowski został powołany do Rady Nadzorczej w dniu 14 kwietnia 2010 roku*

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku:

Imię i nazwisko członka Zarządu	Wynagrodzenie wypłacone przez Spółkę	Wynagrodzenie wypłacone przez inne spółki z Grupy	Razem
	(tys. PLN)		
Oscar Kazanelson	60	-	60
Alex Goor	-	-	-
Dariusz Okolski	47	-	47
Józef Buczyński	47	-	47
Jan Prądzyński	47	-	47
Klaus Schmid	-	-	-
Anne Van Oosterom*	-	-	-
John McCarthy **	-	-	-

**Sophie Van Oosterom została powołana do Rady Nadzorczej w dniu 26 lutego 2009 roku.*
***John McCarthy zrezygnował z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki w 2009 roku.*

Dodatkowo Oscar Kazanelson dysponował samochodem służbowym oraz telefonem służbowym, zaś Alex Goor dysponował telefonem służbowym.

Wynagrodzenie w formie akcji własnych

Wynagrodzenia w formie akcji własnych zostały szczegółowo opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku. Koszt wynagrodzeń z tytułu płatności w formie akcji został rozpoznany w odniesieniu do akcji, które posiadali przed pierwszą publiczną ofertą akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie początkowi akcjonariusze Spółki – tj. Artur Ceglarz oraz OFCYN Management and Financing GmbH (spółka kontrolowana przez Oscara Kazanelsona – Przewodniczącego Rady Nadzorczej). Koszty rozpoznane z tytułu płatności w formie akcji własnych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Nazwisko	Kwota kosztów rozpoznanych w sprawozdaniu finansowym
Artur Ceglarz – Członek Zarządu Spółki	186
OFCYN Management and Financing GmbH - spółka kontrolowana przez Oscara Kazanelsona - Przewodniczącego Rady Nadzorczej	4.500

Świadczenia wypłacane w związku z rozwiązaniem stosunku pracy

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istnieją umowy zawarte za Spółką lub z którymkolwiek jej podmiotem zależnym, przewidujące wypłatę świadczeń osobom zarządzającym i nadzorującym w chwili rozwiązania stosunku pracy, za wyjątkiem (i) umowy o pracę zawartej przez Spółkę w dniu 1 października 2007 roku ze Zbigniewem Okońskim – Prezesem Zarządu – zgodnie, z którą Zbigniewowi Okońskiemu przysługuje, w przypadku wypowiedzenia umowy przez Spółkę, odprawa w wysokości czterokrotności wynagrodzenia zasadniczego, jeżeli wypowiedzenie nastąpi w drugim roku obowiązywania umowy, pięciokrotności wynagrodzenia zasadniczego, jeżeli wypowiedzenie nastąpi w trzecim roku obowiązywania umowy oraz

sześciokrotności wynagrodzenia zasadniczego, jeżeli wypowiedzenie nastąpi w czwartym roku obowiązywania umowy lub później, (ii) umowy z dnia 20 grudnia 2008 roku o świadczenie usług konsultingowych zawartej pomiędzy Zbigniewem Okońskim a ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o., zgodnie z którą w przypadku wypowiedzenia umowy przez ROBYG Zarządzanie bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym Zbigniewowi Okońskiemu przysługiwać będzie wynagrodzenie za okres trzech miesięcy, oraz (iii) umowy z dnia 2 stycznia 2008 roku o świadczenie usług konsultingowych zawartej pomiędzy Arturem Ceglarzem a ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o., zgodnie z którą w przypadku wypowiedzenia umowy przez ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. w okresie sześciu miesięcy po rozwiązaniu umowy Artur Ceglarz uprawniony będzie do 50% wynagrodzenia podstawowego z tytułu zakazu konkurencji.

Posiadane akcje i opcje na akcje

Na dzień 31 grudnia 2010 roku OFCYN Management and Financing GmbH spółka kontrolowana przez Oscara Kazanelsona Przewodniczącego Rady Nadzorczej posiada 2.390.000 Akcji (0,93% w kapitale zakładowym Spółki) natomiast Artur Ceglarz Wiceprezes Zarządu posiada 1.200.000 Akcji (0,47% w kapitale zakładowym Spółki). Dodatkowo Oscar Kazanelson posiada 8.948 akcji serii F. Poza tym zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez pozostałych członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie posiadają oni papierów wartościowych Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania pracownicy Spółki nie posiadają akcji Spółki.

W dniu 26 stycznia 2010 roku zawarte zostało porozumienie m.in. pomiędzy dotychczasowymi akcjonariuszami Spółki określające zasady dotyczące między innymi ograniczeń zbywalności akcji Spółki będących w posiadaniu jednego członka Zarządu Spółki oraz spółki OFCYN Management and Financing GmbH oraz opisujące zasady udzielenia opcji zakupu dotyczącej akcji posiadanych przez jednego członka Zarządu Spółki na rzecz pozostałych akcjonariuszy Spółki. Szczegóły dotyczące powyższego porozumienia zostały opisane w punkcie 5.8 niniejszego sprawozdania.

Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Na dzień niniejszego sprawozdania Spółka i jej Grupa Kapitałowa nie wdrożyła żadnego programu akcji pracowniczych.

12. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Zgodnie z § 29 ust. 2 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**Regulamin GPW**") każda spółka publiczna, której papiery wartościowe notowane są GPW, w tym ROBYG S.A. („**Spółka**") powinna stosować zasady ładu korporacyjnego określone przez Zarząd GPW w dokumencie pt. *„Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW"* stanowiącym załącznik do uchwały nr 17/1249/2010 Rady Giełdy Elektronicznego dnia 19 maja 2010 roku („**Dobre Praktyki**"). Dobre Praktyki to zbiór rekomendacji i zaleceń w zakresie ładu korporacyjnego dla zarządów spółek publicznych, członków rad nadzorczych oraz akcjonariuszy spółek publicznych.

Zgodnie z § 91 ust. 5 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („**Rozporządzenie**") spółka publiczna, której papiery wartościowe są notowane GPW winna przedstawić inwestorom oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, w tym informację na temat Dobrych Praktyk, które nie są stosowane przez spółkę w sposób trwały lub nie zostały incydentalnie zastosowane przez spółkę.

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

Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

Spółka podlega Dobrym Praktykom. Aktualna i obowiązująca treść Dobrych Praktyk jest dostępna na stronach oficjalnego portalu GPW poświęconego problematyce ładu korporacyjnego w spółkach publicznych, pod adresem: www.corp-gov.gpw.pl.

Ponadto, akcjonariusze Spółki mogą zapoznać się z treścią Dobrych Praktyk również na stronie internetowej Spółki, tj. www.robyg.com, w sekcji poświęconej zasadom ładu korporacyjnego prowadzonej w ramach serwisu relacji inwestorskich.

Wskazanie wszelkich odpowiednich informacji dotyczących stosowanych przez Spółkę praktyk w zakresie ładu korporacyjnego wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym wraz z przedstawieniem informacji o stosowanych przez niego praktykach w zakresie ładu korporacyjnego

Spółka nie stosuje praktyk w zakresie ładu korporacyjnego wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym.

Informacje na temat odstąpienia przez Spółkę od stosowania Dobrych Praktyk

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

Zasada określona w pkt. I.1 (trzecie tiret) Dobrych Praktyk

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

Zasada określona w pkt. I.5 Dobrych Praktyk

W dacie niniejszego oświadczenia, Spółka posiada politykę wynagrodzeń, zaproponowaną przez Komitet Wynagrodzeń i przyjętą przez Radę Nadzorczą, zgodnie z którą w 2011 roku członkom Zarządu przysługiwać będzie wynagrodzenie stałe, którego zasady ustalania są zgodne z odpowiednimi zaleceniami Komisji Europejskiej, do których odwołuje się pkt. I.5 Dobrych Praktyk.

Ewentualne decyzje dotyczące wprowadzenia krótkookresowych zmiennych komponentów wynagrodzenia członków Zarządu, o których mowa we wskazanych powyżej zaleceniach Komisji Europejskiej, Rada Nadzorcza Spółki planuje podjąć w III kwartale 2011 roku. W związku z tym potwierdzenie zgodności zasad ustalania krótkookresowych zmiennych komponentów wynagrodzenia członków Zarządu Spółki ze wskazanymi powyżej zaleceniami Komisji Europejskiej, możliwe będzie dopiero po ich ostatecznym zaakceptowaniu przez Radę Nadzorczą Spółki.

Ponadto planowany jest program warrantów subskrypcyjnych jako długookresowa płaca zmienna w ramach programu motywacyjnego obejmującego określonych członków Zarządu, Rady Nadzorczej oraz pracowników Grupy ROBYG. Ogólne parametry tego programu motywacyjnego zostały wskazane w prospekcie emisyjnym dotyczącym akcji serii F Spółki dostępnym na stronie internetowej Spółki, tj. www.robyg.com, w rozdziale *„Opis działalności Grupy – Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale zakładowym Spółki."* W związku z tym potwierdzenie zgodności zasad ustalania długookresowych zmiennych komponentów

wynagrodzenia członków Zarządu Spółki ze wskazanymi powyżej zaleceniami Komisji Europejskiej, możliwe będzie dopiero po ich ostatecznym ustaleniu i wprowadzeniu w Spółce.

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

Zasada określona w pkt. I.9 Dobrych Praktyk

Rada Nadzorcza Spółki składa się z siedmiu członków, w tym Anne Sophie Van Oosterom. Obecna kadencja Rady Nadzorczej trwa do dnia 14 kwietnia 2013 roku. Zarząd Spółki składa się z trzech członków przy jednoczesnym braku udziału kobiet w Zarządzie. Obecna kadencja Zarządu trwa do dnia 15 marca 2013 roku.

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

Zasada określona w pkt. II.2 Dobrych Praktyk

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

Ponadto jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za ubiegłe lata obrotowe, z wyjątkiem sprawozdania finansowego za 2010 rok, nie są dostępne w języku angielskim, natomiast skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Spółki dostępne na stronie internetowej Spółki w języku angielskim, z wyjątkiem skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 rok, różnią się od skonsolidowanych sprawozdań grupy kapitałowej Spółki w języku polskim, z uwagi na fakt, iż są to wersje przygotowane przez Spółkę na inną datę na potrzeby sprawozdawczości finansowej jej znacznych akcjonariuszy, stąd sprawozdania te mogą zawierać inny zakres informacji niż skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządzone w języku polskim. Z uwagi na fakt, iż w tym roku Spółka po raz pierwszy obowiązana jest do zastosowania niniejszej zasady w odniesieniu do sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za 2010 rok, zasada ta zostanie zastosowana w ten sposób, iż Spółka zamieści na swojej stronie internetowej sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy za 2010 rok, w tym list prezesa Zarządu do sprawozdania Spółki oraz list prezesa Zarządu do sprawozdania Grupy w języku angielskim niezwłocznie po sporządzeniu tłumaczeń.

Zasada określona w pkt. III. 3 Dobrych Praktyk

Spółka w raporcie bieżącym nr 1/2011 z dnia 15 lutego 2011 roku opublikowanym za pośrednictwem systemu Elektronicznej Bazy Informacji („**EBI**") poinformowała o incydentalnym niezastosowaniu przez członków Rady Nadzorczej Spółki zasady ładu korporacyjnego określonej w pkt. III. 3 Dobrych Praktyk poprzez nie uczestniczenie przez członków Rady Nadzorczej Spółki w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki, które odbyło się w dniu 10 lutego 2011 roku („**NWZ**"), w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania. Jednocześnie, Zarząd Spółki poinformował, iż w trakcie NWZ nie zostało zadane żadne pytanie, zaś nieobecność członków Rady Nadzorczej na tym NWZ spowodowana była technicznym charakterem podejmowanych uchwał.

W związku z tym, zdaniem Zarządu Spółki, incydentalne niezastosowanie wskazanej powyżej zasady nie spowodowało naruszenia praw akcjonariuszy. Ponadto, Zarząd Spółki informuje, iż stosowanie Dobrych Praktyk przez członków Rady Nadzorczej zależy wyłącznie od woli tychże członów. Spółka poinformowała członków Rady Nadzorczej o treści Dobrych Praktyk. Jednocześnie, w celu zapewnienia stosowania powyższej zasady,

Spółka zamierza każdorazowo zapraszać członków Rady Nadzorczej na walne zgromadzenia Spółki w przyszłości.

Zasada określona w pkt. III. 8 Dobrych Praktyk

W Spółce funkcjonuje Komitet ds. Wynagrodzeń oraz Komitet Audytu, natomiast nie funkcjonuje komitet ds. nominacji.

Członków Zarządu Spółki powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza Spółki, która także monitoruje ich działalność oraz ustala zasady ich wynagradzania. Z uwagi na powyższe oraz fakt, iż w Radzie Nadzorczej składającej się z siedmiu członków aż trzech członków to członkowie niezależni, a także, iż członkowie Rady Nadzorczej posiadają długoletnie doświadczenie w doborze kadry menedżerskiej odpowiedniej z punktu widzenia działalności operacyjnej Spółki, co potwierdza obecny skład Zarządu Spółki, brak komitetu ds. nominacji nie powoduje negatywnych skutków w zakresie prawidłowego określenia kompetencji, obszarów wiedzy i doświadczenia, które Spółka winna wymagać od członków Zarządu, a także kandydatów zakresie wyznaczenia kandydatów na członków Zarządu Spółki.

Jednocześnie Zarząd zaznacza, iż w dacie niniejszego oświadczenia wszystkie mandaty w Zarządzie są prawidłowo obsadzone, zaś obecna kadencja członków Zarządu upływa dopiero w dniu 15 marca 2013 roku.

Zasada określona w pkt. IV.10 Dobrych Praktyk

Spółka nie stosuje jeszcze Dobrej Praktyki polegającej na zapewnieniu akcjonariuszom możliwości udziału w walnych zgromadzeniach Spółki przy wykorzystaniu komunikacji elektronicznej, ponieważ zgodnie z Dobrymi Praktykami, poczynając dopiero od dnia 1 stycznia 2012 roku stosowanie tej zasady będzie obowiązkowe.

Jednocześnie, Zarząd informuje, iż zgodnie z regulaminem walnego zgromadzenia Spółki, akcjonariusze mają prawo udziału w walnych zgromadzeniach oddając swój głos drogą korespondencyjną.

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

- **zakres i struktura raportowania finansowego Grupy**

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

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

Grupa stosuje spójne zasady księgowe prezentując dane finansowe w sprawozdaniach finansowych, okresowych raportach finansowych i sprawozdawczości zarządczej.

- **podział obowiązków i kompetencji w procesie przygotowywania informacji finansowej**

Dział kontrolingu i raportingu Grupy pod nadzorem Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego Spółki przygotowuje sprawozdania finansowe, okresowe oraz bieżące raporty Grupy i Spółki.

Raporty Grupy przygotowywane są przez wysoko wykwalifikowany zespół pracowników działu kontrolingu i raportingu na bazie informacji księgowych sporządzanych przez dział finansowo – księgowy. Proces przygotowania nadzorowany jest przez kierownictwo średniego szczebla działu finansowego. Sprawozdania finansowe, przed przekazaniem ich niezależnemu audytorowi, sprawdzane są przez kontrolerów finansowych, a następnie przez Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego Spółki.

- **proces przygotowywania budżetów I oceny inwestycji**

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

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

- **regularna ocena działalności Grupy w oparciu o raporty finansowe**

Wewnętrzne procedury opracowane przez Grupę określają w sposób szczegółowy plan przygotowania oraz kontroli raportów i sprawozdań okresowych i bieżących Grupy. Zgodnie z nim na koniec każdego miesiąca oraz kwartału przygotowywane są szczegółowe raporty zarządcze. Dział kontrolingu i raportowania analizuje te dane a następnie po potwierdzeniu ich poprawności przekazuje je kierownictwu średniego i wyższego szczebla poszczególnych pionów organizacyjnych Spółki oraz Zarządowi. Po zakończeniu każdego z okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Grupy w odniesieniu do Grupy jako całości oraz w odniesieniu do poszczególnych projektów i ich etapów w porównaniu do założeń budżetowych jak również do prognoz wykonanych w miesiącu poprzedzającym analizowany okres sprawozdawczy.

Zidentyfikowane odchylenia są odpowiednio analizowane i wyjaśniane a w przypadku wykrycia błędów są one korygowane na bieżąco w księgach Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

- **proces zarządzania ryzykiem I audyt wewnętrzny**

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

Wyniki prac audytu wewnętrznego raportowane są do Zarządu celem podjęcia kroków do implementacji niezbędnych procedur kontrolnych.

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

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

Informacje na temat znacznych akcjonariuszy

Poniżej Spółka, wg najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, przedstawia informacje na temat akcjonariuszy posiadających znaczne pakiety akcji wraz z określeniem liczby akcji posiadanych przez te podmioty, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz liczby głosów z akcji posiadanych przez te podmioty i procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki wynikającego z tych akcji:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów z akcji	udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	udział w kapitale zakładowym Spółki
Nanette Real Estate Group N.V.	76.362.604	76.362.604	29,67%	29,67%
ROBYG B.V.*	31.037.396	31.037.396	12,06%	12,06%
LBPOL William II S.à r.l.	107.400.000	107.400.000	41,73%	41,73%

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

Ogólna liczba akcji/głosów z akcji w Spółce wynosi 257.390.000.

Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne wraz z opisem tych uprawnień

Wszystkie akcje Spółki dają równe prawa akcjonariuszom. Spółka nie posiada akcji uprzywilejowanych.
Niemniej, na mocy statutu Spółki LBPOL William S.á.r.l. („**LBPOL**") oraz Nanette Real Estate Group N.V. („**Nanette**") z ROBYG B.V. („**RBV**") („**Znaczni Akcjonariusze**"), są uprawnione do powoływania i odwoływania po maksymalnie dwóch członków Rady Nadzorczej. Przysługujące tym Znacznym Akcjonariuszom uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania po maksymalnie dwóch członków Rady Nadzorczej będą im przysługiwać tak długo jak każdy z nich wraz z jakąkolwiek jego spółką zależną lub powiązaną będzie posiadać Akcje reprezentujące co najmniej 20% kapitału zakładowego Spółki.

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

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

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

Ustawowe lub statutowe ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu

Każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Statut nie przewiduje ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu.

Zgodnie z KSH, akcjonariusz Spółki nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika głosować przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec Spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia z zobowiązania wobec Spółki oraz sporu pomiędzy nim a Spółką. Ograniczenie powyższe nie dotyczy głosowania przez akcjonariusza Spółki jako pełnomocnika innego akcjonariusza przy powzięciu uchwał dotyczących swojej osoby, o których mowa powyżej.

Ograniczenia w przenoszeniu prawa własności papierów wartościowych Spółki

Statut Spółki nie przewiduje ograniczeń w zakresie przenoszenia prawa własności akcji Spółki.

Ponadto, według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, nie istnieją umowne ograniczenia zbywalności akcji inne niż te opisane w prospekcie Spółki dotyczącym akcji serii F Spółki, dostępnym na stornie internetowej Spółki, tj. www.robyg.com.

Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz opis ich uprawnień

Zasady powoływania i odwoływania Zarządu

Organem zarządzającym i wykonawczym Spółki jest Zarząd. Zgodnie ze statutem Spółki Zarząd składa się z od jednej do pięciu osób. Obecny Zarząd składa się z trzech osób, w tym Prezesa Zarządu.

Zarząd, w tym Prezes Zarządu, jest powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą. Kadencja Zarządu trwa trzy lata i jest wspólna, co oznacza, iż w przypadku, gdy jakikolwiek członek Zarządu zostanie odwołany w trakcie trwania jego kadencji i na jego miejsce zostanie powołana inna osoba, mandat nowopowołanego członka Zarządu wygasa z dniem wygaśnięcia mandatów wszystkich członków Zarządu. Ta sama zasada ma zastosowanie w przypadku odwołania całego Zarządu w trakcie trwania kadencji i powołania nowych członków Zarządu, a także w przypadku zwiększenia liczby członków Zarządu w trakcie trwania kadencji. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za ostatni pełny rok pełnienia przez członków Zarządu ich funkcji. Dopuszczalne jest ponowne powołanie w skład Zarządu tych samych osób na kolejne kadencje.

Z ważnych powodów Prezes, Wiceprezes, członek lub wszyscy członkowie Zarządu, mogą zostać zawieszeni w wykonywaniu czynności przez Radę Nadzorczą.

Uprawnienia Zarządu

Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Spółką, z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez przepisy prawa i Statut dla jej pozostałych organów. Zarząd kieruje działalnością Spółki, zarządza jej majątkiem oraz reprezentuje Spółkę na zewnątrz przed sądami, organami władzy i wobec osób trzecich.

Zarząd przygotowuje roczne plany rzeczowo-finansowe i przedstawia je do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą. Zarząd jest obowiązany w ciągu czterech miesięcy po upływie roku obrotowego sporządzić i przedłożyć Radzie Nadzorczej zweryfikowane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe za ubiegły rok obrotowy oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, jest też

upoważniony do wypłaty Akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego.

Upoważnienie Zarządu do podjęcia decyzji o emisji akcji Spółki

Statut Spółki przewiduje upoważnienie Zarządu do dokonywania podwyższeń kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Zgodnie z art. 444 KSH oraz § 7a statutu Spółki, Zarząd jest upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nieprzekraczającej 1.983.900 zł w drodze jednego albo kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy). Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do przeprowadzania emisji nowych Akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z upływem trzech lat od daty wpisu do rejestru przedsiębiorców przez właściwy Sąd zmiany Statutu opisanej powyżej. W ramach upoważnienia do podwyższania kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego Zarząd został uprawniony do emisji warrantów subskrypcyjnych dających prawo do złożenia zapisu na akcje. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień KSH lub statutu Spółki, Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach związanych z podwyższaniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego, jak również uchwały Zarządu w sprawie ustalenia ceny emisyjnej akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego lub wydania akcji w zamian za wkłady niepieniężne, wymagają zgody Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem, że za wyrażaniem takiej zgody będzie głosował co najmniej jeden członek Rady Nadzorczej powołany przez LBPOL, lub w przypadku wyboru członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania w ramach odrębnych grup, przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej wybrany przez grupę utworzoną przez LBPOL, oraz przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej powołany przez Nanette lub w przypadku wyboru członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania w ramach odrębnych grup, przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej wybrany przez grupę utworzoną przez Nanette.

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

Upoważnienie Zarządu do podjęcia decyzji o wykupie akcji Spółki

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

Zmiana statutu Spółki

Zgodnie z art. 430 § 1 KSH zmiana statutu Spółki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, która zgodnie ze statutem wymaga kwalifikowanej większości ¾ głosów, chyba, że odpowiednie przepisy KHS przewidują surowsze wymagania w tym względzie wynikające z rodzaju podejmowanych zmian.

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

Zasady działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw i sposobu ich wykonywania

Walne Zgromadzenie Spółki działa w oparciu o przepisy KSH oraz statutu Spółki, a także regulamin Walnego Zgromadzenia. Statut Spółki oraz regulamin Walnego Zgromadzenia dostępne są na stronie internetowej Spółki, tj. www.robyg.com.

Zgodnie ze statutem Spółki, uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają większością ¾ głosów, chyba, że statut Spółki lub KSH przewidują surowsze wymagania w tym względzie.

Szczegółowe informacje w powyższym zakresie znajdują się w prospekcie Spółki w rozdziale *„Prawa i obowiązki związane z Akcjami – Prawa i obowiązki związane z Walnym Zgromadzeniem"*, dostępnym na stronie internetowej Spółki, tj. www.robyg.com.

Skład osobowy i zmiany w zakresie składu osobowego w ciągu 2010 roku w organach zarządzających, nadzorujących Spółki oraz ich komitetach

Zarząd Spółki i sposób funkcjonowania Zarządu

Imię i nazwisko	Funkcja	Data rozpoczęcia kadencji	Data upływu kadencji
Zbigniew Okoński*	Prezes Zarządu	15 marca 2010	15 marca 2013r.
Artur Ceglarz**	Wiceprezes Zarządu	15 marca 2010	15 marca 2013r.
Eyal Keltsh***	Wiceprezes Zarządu	15 marca 2010	15 marca 2013r.

** W okresie od dnia 1 października 2007 r. do dnia 14 marca 2010 roku Zbigniew Okoński pełnił funkcję Prezesa Zarządu.*
*** W okresie od dnia 14 marca 2007 r. do dnia 14 marca 2010 roku Artur Ceglarz pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu.*
**** W okresie od dnia 1 maja 2009 r. do dnia 14 marca 2010 roku Eyal Keltsh pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu.*

W trakcie 2010 roku nie nastąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu, zaś wskazanie powyżej członkowie Zarządu zostali ponownie wybrani przez Radę Nadzorczą, która powierzyła im dalsze pełnienie wskazanych powyżej funkcji.

Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Prace Zarządu są koordynowane przez Prezesa Zarządu. Zarząd podejmuje uchwały na posiedzeniach, zwoływanych przez Prezesa Zarządu bądź Wiceprezesa Zarządu, co najmniej na siedem dni przed planowaną datą posiedzenia. Posiedzenia Zarządu mogą odbywać się bez formalnego zwołania pod warunkiem, że wszyscy członkowie Zarządu uczestniczą w takim posiedzeniu. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz na miesiąc. Posiedzeniom Zarządu przewodniczy Prezes Zarządu bądź Wiceprezes Zarządu. Zarząd jest uprawniony do podejmowania ważnych uchwał pod warunkiem zawiadomienia wszystkich członków Zarządu o posiedzeniu oraz pod warunkiem, że co najmniej połowa członków Zarządu, w tym Prezes lub Wiceprezes Zarządu, jest obecna na posiedzeniu. Porządek obrad posiedzeń Zarządu może być zmieniany w trakcie trwania posiedzenia jedynie pod warunkiem, że wszyscy członkowie Zarządu są obecni na posiedzeniu i wyrażą zgodę na taką zmianę. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów, o ile przepisy prawa nie wymagają większej liczby głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd jest uprawniony do podejmowania uchwał także w drodze głosowania pisemnego oraz za pomocą elektronicznych środków porozumiewania się na odległość pod

warunkiem, że wszyscy członkowie Zarządu zostali poinformowani o treści proponowanej uchwały oraz, że co najmniej połowa członków Zarządu, w tym Prezes lub Wiceprezes Zarządu, brali udział w głosowali nad taką uchwałą. Członkowie Zarządu, którzy głosowali przeciw uchwale mają prawo zgłosić swoje zdanie odrębne, które dołączane jest do protokołu posiedzenia. W posiedzeniach Zarządu mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej, Komitetu Audytu, inni pracownicy Spółki specjalizujący się w poszczególnych sprawach omawianych na posiedzeniu Zarządu, jak również inne osoby zaproszone przez Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Z posiedzeń Zarządu sporządzane są protokoły.

Rada Nadzorcza Spółki

Imię i nazwisko	Funkcja	Data rozpoczęcia kadencji	Data upływu kadencji
Oscar Kazanelson*	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14 kwietnia 2010 r.	14 kwietnia 2013r.
Alex Goor**	Członek Rady Nadzorczej	14 kwietnia 2010 r.	14 kwietnia 2013r.
Dariusz Okolski***	Członek Rady Nadzorczej	14 kwietnia 2010 r.	14 kwietnia 2013r.
Józef Stanisław Buczyński****	Członek Rady Nadzorczej	14 kwietnia 2010 r.	14 kwietnia 2013r.
Klaus Schmid*****	Członek Rady Nadzorczej	14 kwietnia 2010 r.	14 kwietnia 2013r.
Anne Sophie Van Oosterom******	Członek Rady Nadzorczej	14 kwietnia 2010 r.	14 kwietnia 2013r.
Zbigniew Markowski	Członek Rady Nadzorczej	14 kwietnia 2010 r.	14 kwietnia 2013r.

** Oscar Kazanelson pełnił funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej w okresie od dnia 19 sierpnia 2008 roku do dnia 13 kwietnia 2010 roku*

*** Alex Goor pełnił funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej do dnia 13 kwietnia 2010 do dnia 13 kwietnia 2010 roku*

**** Dariusz Okolski pełnił funkcję członka Rady Nadzorczej w okresie od 13 kwietnia 2007 r. do dnia 13 kwietnia 2010 roku*

***** Józef Stanisław Buczyński pełnił funkcję członka Rady Nadzorczej w okresie od dnia 1 listopada 2007 r. do dnia 13 kwietnia 2010 roku*

****** Klaus Schmid pełnił funkcję członka Rady Nadzorczej w okresie od dnia 30 czerwca 2008 r. do dnia 13 kwietnia 2010 roku*

******* Anne Sophie Van Oosterom pełniła funkcję członka Rady Nadzorczej w okresie od dnia 26 lutego 2009 r. do dnia13 kwietnia 2010 roku*

Wskazani powyżej członkowie Rady Nadzorczej zostali ponownie wybrani przez Walne Zgromadzenie w 2010 roku, które powierzyło im dalsze pełnienie funkcji członków Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. Przewodniczący Rady Nadzorczej kieruje jej pracami oraz koordynuje pracę jej członków. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały na posiedzeniach. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący lub wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy bądź na wniosek Zarządu albo członka Rady Nadzorczej. Posiedzenie powinno obyć się w ciągu dwóch tygodni od daty złożenia wniosku. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się bez formalnego zwołania jedynie w przypadku, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą w posiedzeniu. Porządek obrad posiedzeń Rady Nadzorczej może być zmieniany w trakcie trwania posiedzenia Rady Nadzorczej pod warunkiem, że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą w posiedzeniu oraz, że wyrażają na to zgodę. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinny odbywać się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż cztery razy w roku obrotowym. Posiedzenia Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący Rady Nadzorczej a w razie jego nieobecności wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. Członkowie Zarządu mają prawo uczestniczyć w

posiedzeniach Rady Nadzorczej, z wyjątkiem posiedzeń bezpośrednio dotyczących Zarządu lub jego członków. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządzane są protokoły.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały na posiedzeniach, w trybie pisemnym oraz przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady Nadzorczej oraz uczestnictwo w posiedzeniu co najmniej czterech członków Rady Nadzorczej, w tym przewodniczącego lub wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos przewodniczącego Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może także podejmować uchwały przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. W takim przypadku uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały, a co najmniej połowa jej członków głosowała za jej przyjęciem. Podejmowanie uchwał w wyżej określonym trybie nie dotyczy wyborów przewodniczącego i wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszenia w czynnościach tych osób.

Rada Nadzorcza uchwaliła swój regulamin, który szczegółowo określa jej organizację oraz tryb działania. Regulamin został zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie.

Komitet Audytu

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

Komitet ds. Audytu jest odpowiedzialny m.in. za: (i) monitorowanie rzetelności informacji finansowych przedstawianych przez Spółkę poprzez adekwatności metod rachunkowości przejętej przez Spółkę; (ii) przegląd systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem; oraz (iii) monitorowanie niezeleżnosci audytora zewnętrznego.

Jednocześnie, w celu wykonania powyższych zadań, Komitet Audytu może przeglądać wszelkie dokumenty Spółki oraz żądać wszelkich informacji na temat jej sytuacji finansowej, a także może przedkładać Radzie Nadzorczej rekomendacje odnośnie powoływania lub odwoływania zewnętrznych ekspertów, w przypadkach wymagających zasięgnięcia ich niezależnej opinii.

Komitet ds. Wynagrodzeń

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

Komitet ds. Wynagrodzeń jest odpowiedzialny m.in. za: (i) przygotowywanie propozycji polityki wynagrodzeń w zakresie wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej, (ii) przygotowywanie propozycji w zakresie indywidualnych wynagrodzeń poszczególnych członków Zarządu w takie sposób, aby były one zgodne z przyjętą polityką wynagrodzeń, (iii) przygotowywanie propozycji warunków umów z członkami Zarządu, (iv) przygotowywanie propozycji w zakresie długookresowej płacy zmiennej członków Zarządu opartej o papiery wartościowe uprawniające do nabycia akcji Spółki.

Jednocześnie, w celu wykonania powyższych zadań, a w szczególności w celu pozyskania informacji na temat obowiązujących w branży nieruchomości systemów i wysokości wynagrodzeń członków zarządów spółek o podobnym zakresie i skali działalności, Komitet ds. Wynagrodzeń może korzystać z porad oraz raportów zewnętrznych ekspertów.

13. INFORMACJE DODATKOWE

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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

Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych przez spółki Grupy

Żadna ze spółek Grupy nie nabywała również własnych akcji.

Oddziały posiadane przez jednostki Grupy

Jednostki Grupy nie posiadają żadnych oddziałów.

Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym zostały szczegółowo przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku, w nocie 29 wspomnianego sprawozdania.

Instrumenty finansowe i związane z nimi ryzyka a także metody zarządzania wspomnianymi ryzykami

Informacje dotyczące instrumentów finansowych, związanych z nimi ryzyk a także metod zarządzania wspomnianymi ryzykami zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku (w Notach 25 oraz 31 wspomnianego sprawozdania).

14. INFORMACJA O UMOWIE SPÓŁKI Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

za 2010 rok:

- Umowa z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na:
  - badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku,
  - badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za okres zakończony tego dnia,
  - przeglądy kwartalne śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. (sporządzonych za: 3 miesiące zakończone dnia 31 marca 2010 roku. za 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2010 roku oraz za 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2010 roku)

  została zawarta w dniu 21 kwietnia 2010 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu badania sprawozdania jednostkowego oraz sprawozdania skonsolidowanego sporządzonego za 2010 rok wyniosła 281 tys. PLN. Wysokość wynagrodzenia z tytułu przeglądów kwartalnych za 1. 2 i 3 kwartał 2010 roku wyniosła łącznie 261 tys. PLN.

za 2009 rok:

- Umowa z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na:
  - badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku,
  - badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A.

sporządzonego za okres zakończony tego dnia,

- przeglądy kwartalne śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. (sporządzonych za: 3 miesiące zakończone dnia 31 marca 2009 roku za 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2009 roku oraz za 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2009 roku)

została zawarta w dniu 18 marca 2009 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu badania sprawozdania jednostkowego oraz sprawozdania skonsolidowanego sporządzonego za 2009 rok wyniosła 235 tys. PLN. Wysokość wynagrodzenia z tytułu przeglądów kwartalnych za 1. 2 i 3 kwartał 2009 roku wyniosła łącznie 219 tys. PLN.

- Umowa z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na:
  - badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy sporządzonego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku, a także
  - badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku, oraz
  - badanie sprawozdania finansowego spółki ROBYG Development Sp. z o.o. za lata zakończone dnia 31 grudnia 2006, 2007 oraz 2008 roku,
  - przegląd skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2009 roku

  sporządzonych dla celów prospektu emisyjnego ROBYG S.A. została zawarta w dniu 30 września 2009 roku. Wysokość wynagrodzenia z jej tytułu wyniosła 205 tys. PLN.
- Dnia 30 września 2009 roku zawarty został aneks do umowy z firma Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na przeprowadzenie badania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego ROBYG S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku zwiększający wynagrodzenie audytora o 20 tys. PLN.

Warszawa, dnia 16 marca 2011 roku

Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu

Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu