

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ROBYG S.A.

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2010 ROKU

Warszawa, dnia 16 marca 2011 roku

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działania Spółki jest:

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

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. („Grupa”). Grupa powstała w kwietniu 2008 roku w wyniku reorganizacji obejmującej wniesienie aportem kilku podmiotów do Spółki, jak również nabycie lub utworzenie niektórych podmiotów przez ROBYG S.A. Grupa obecnie prowadzi działalność głównie w branży deweloperskiej i zajmuje się budową oraz sprzedażą nieruchomości mieszkaniowych.

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

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

Jednostki zależne od ROBYG S.A.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółka była jednostką dominującą wobec następujących podmiotów:

Nazwa spółki	Siedziba (***)	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2010 roku	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2009 roku
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,	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu	n/d	100,00 %(*)

Sprawozdanie Zarządu
z działalności ROBYG S.A. za 2010 rok

Nazwa spółki	Siedziba (***)	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2010 roku	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2009 roku
Polska				
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 Willanów 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 Spółkę w spółkach zależnych odpowiada jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

W dniu 30 czerwca 2010 roku Spółka poprzez kontrolowaną przez siebie jednostkę – Jagodno Estates Sp. z o.o. przejęła kontrolę nad Buforowa Sp. z o.o. Szczegóły dotyczące tej transakcji zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku.

Kapitał akcyjny i akcjonariat ROBYG S.A. na dzień 31 grudnia 2010 roku

Na dzień 31 grudnia 2009 roku struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

Akcjonariusz	Liczba akcji serii A	Liczba akcji serii B	Liczba akcji serii C	Liczba akcji serii D	Liczba wszystkich akcji posiadanych przez danego Akcjonariusza	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w kapitale zakładowym
Nanette Real Estate Group N.V.	1.080.000	2.125.000	43.962.604	19.195.000	66.362.604	0,10 PLN	33,45%
LBPOL William II S.A.R.L.	1.080.000	2.125.000	43.962.604	19.195.000	66.362.604	0,10 PLN	33,45%
ROBYG B.V.	-	-	31.037.396	-	31.037.396	0,10 PLN	15,65%
LBPOL-NET (LUX) S.A.R.L.	-	-	31.037.396	-	31.037.396	0,10 PLN	15,65%
OFCYN Management & Financing GmbH	2.390.000	-	-	-	2.390.000	0,10 PLN	1,20%
Artur Ceglarz	1.200.000	-	-	-	1.200.000	0,10 PLN	0,60%
Razem	5.750.000	4.250.000	150.000.000	38.390.000	198.390.000	-	100,00%

Na dzień 31 grudnia 2010 roku struktura własności kapitału zakładowego Spółki uległa zmianie w wyniku podwyższeń kapitału oraz wprowadzenia Spółki na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie oraz emisję nowych akcji serii F i była następująca:

Akcjonariusz	Liczba akcji serii A	Liczba akcji serii B	Liczba akcji serii C	Liczba akcji serii D	Liczba akcji serii E	Liczba akcji serii F	Liczba wszystkich akcji posiadanych przez danego Akcjonariusza	Wartość nominalna jednej akcji (*)	Udział w kapitale zakładowym (**)
LBPOL William II S.A.R.L.	1.080.000	2.125.000	75.000.000	19.195.000	10.000.000	-	107.400.000	0,10 PLN	41,73%
ROBYG B.V.	-	-	31.037.396	-	-	-	31.037.396	0,10 PLN	12,06%
Nanette Real Estate Group N.V.	1.080.000	2.125.000	43.962.604	19.195.000	10.000.000	-	76.362.604	0,10 PLN	29,67%
Pozostali akcjonariusze	3.590.000	-	-	-	-	39.000.000	42.590.000	0,10 PLN	16,54%
Razem	5.750.000	4.250.000	150.000.000	38.390.000	20.000.000	39.000.000	257.390.000	-	100,00%

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

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

Zmiany w strukturze kapitałów Spółki zostały opisane w punkcie 4.7 niniejszego sprawozdania.

2. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Niniejszym Zarząd Spółki oświadcza, iż kontynuacja działalności Spółki w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego nie jest zagrożona.

3. INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ W 2010 ROKU

3.1 Informacje ogólne

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska związana z prowadzonymi projektami mieszkaniowymi, przy czym podstawowym przedmiotem działalności ROBYG S.A. zgodnie z wpisem do systemu ewidencji REGON jest działalność holdingów finansowych, działalność w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, działalność w zakresie zarządzania i kierowania w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej. W roku 2010 ROBYG S.A. realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalnością inwestycyjną.

W 2010 roku ROBYG S.A. realizowała zadania związane z nadzorem organizacyjnym oraz właścicielskim nad spółkami zależnymi a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. Spółki zależne od ROBYG S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do ich rozpoczęcia.

3.2 Projekty deweloperskie realizowane przez jednostki zależne od Spółki

Informacje ogólne

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 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 Rothschild 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 blisko 98.000 mkw. W ramach tego projektu Grupa oferuje apartamenty o powierzchni od 46 do 170 mkw.

Lawendowe Wzgórze

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

Spółką Celową, która została powołana do realizacji projektu *Lawendowe Wzgórze* 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 Wzgórze*, natomiast pozostała część stanowi nieruchomość inwestycyjną Grupy.

Projekt *Lawendowe Wzgórze* 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 Wzgórze* 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 Wzgórze* 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 28 maja 2009 roku Rada Miasta Gdańska uchwałą nr XXXVI/1025/09 przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki przestrzennej Jasień-Szadółki Wschód w mieście Gdańsku. Nowy plan miejscowy uprawomocnił się 24 lutego 2011 roku i 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 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 Spółki	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 Development 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	75%	ROBYG City	Warszawa,	7	57.815	97.989	1.272

Nazwa projektu	Udział Spółki	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
Apartments		Apartment s Sp. z o.o.	Żoliborz				
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 o.o.	Gdańsk, Przymorze	5	21.140	49.000	720
Lawendowe Wzgórza (*)	100%	ROBYG Jabłoniowa	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 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

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania poszczególne spółki celowe zrealizowały następujące etapy wskazanych poniżej projektów deweloperskich:

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
<i>Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etapy I – IV, VI i IX</i>	808	74.027	746	15	761
<i>Szczęśliwy Dom – etapy I - III</i>	304	18.115	300	3	303
<i>Osiedle Zdrowa – etapy I i IV</i>	329	24.652	282	29	311
<i>City Apartments – etap I</i>	234	20.889	204	14	218
<i>Lawendowe Wzgórza – etap I</i>	103	5.766	51	12	63
<i>Słoneczna Morena – etap Ia</i>	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
<i>Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap VI</i>	129	11.321	99	9	108
<i>Osiedle Zdrowa – etap IV</i>	152	11.057	107	27	134
<i>Lawendowe Wzgórza – etap I</i>	103	5.766	51	12	63
<i>Słoneczna Morena – etap Ia</i>	8	1.350	3	1	4
RAZEM	392	29.494	260	49	309

Źródło: Spółka

Etapy projektów deweloperskich w trakcie realizacji

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

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich, których realizację Grupa rozpoczęła w 2010 roku:

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
<i>Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap VIII-X</i>	229	17.516	47	Q4 2010	Q4 2011
<i>Osiedle Zdrowa - etap V</i>	161	9.978	91	Q4 2010	Q4 2011
<i>City Apartments - etap II</i>	228	17.307	67	Q4 2010	Q1 2012
<i>Lawendowe Wzgórza – etap II</i>	58	3.098	23	Q4 2010	Q4 2011
<i>Słoneczna Morena – etap II</i>	60	3.350	13	Q3 2010	Q4 2011
RAZEM	736	51.249	241	-	-

Źródło: Spółka

Ponadto, Grupa kontynuowała realizację rozpoczętego w 2009 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 ukończenia
<i>Słoneczna Morena – etap Ib</i>	13	1.368	3	Q4 2009	Q2 2011

Źródło: Spółka

Etapy projektów deweloperskich planowane w do uruchomienia w 2011 roku

Na 31 grudnia 2010 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 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
<i>Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap VII</i>	148	11.512	Q4 2011	Q1 2013
<i>Osiedle Zdrowa – etap II</i>	174	10.400	Q2 2011	Q3 2012
<i>Osiedle Zdrowa – etap III</i>	210	17.240	Q4 2011	Q1 2013
<i>City Apartments – etap III</i>	150	11.000	Q3 2011	Q4 2012
<i>Lawendowe Wzgórza – etap III</i>	68	3.600	Q2 2011	Q2 2012
<i>Lawendowe Wzgórza – etap IV</i>	68	3.600	Q3 2011	Q3 2012
<i>Lawendowe Wzgórza – etap V</i>	74	4.000	Q4 2011	Q4 2012
<i>Słoneczna Morena – etap III</i>	74	4.391	Q2 2011	Q3 2012
<i>Słoneczna Morena – etap IV</i>	63	4.361	Q4 2011	Q1 2013
<i>Słoneczna Morena – etap V</i>	25	3.393	Q4 2011	Q1 2013
<i>Albatross Towers – etap I</i>	169	10.038	Q1 2011	Q4 2012
<i>Albatross Towers – etap II</i>	156	9.742	Q4 2011	Q3 2013

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

Źródło: Spółka

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

W 2010 roku ROBYG S.A. realizowała zadania związane z nadzorem organizacyjnym oraz właścicielskim nad spółkami zależnymi a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. Spółki zależne od ROBYG S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji.

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

4. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI W 2010 ROKU.

4.1 Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów

Na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz na 31 grudnia 2009 roku Spółka nie posiadała żadnych kredytów bankowych. W roku 2009 oraz 2010 Spółka nie zaciągała i nie spłacała żadnych kredytów bankowych.

4.2 Informacje o pożyczkach otrzymanych przez Spółkę od jednostek powiązanych w ciągu 2010 roku

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
NANETTE Real Estate Group N.V.	09.04.2010	3.884	EUR(*)	15.000	EUROIBOR 3M + marża	31.12.2012

Źródło: Spółka

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

4.3 Informacje o pożyczkach udzielonych przez Spółkę w ciągu 2010 roku do jednostek powiązanych

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia pożyczki lub jej transzy	Waluta	Kwota pożyczki lub jej transzy w tys. PLN	Sposób naliczania odsetek	Data spłaty
ROBYG Morena Sp. z o.o.	24.02.2010	PLN	100	WIBOR 3M + marża	31.12.2011
ROBYG Morena Sp. z o.o.	25.02.2010	PLN	250	WIBOR 3M + marża	31.12.2011
ROBYG Morena Sp. z o.o.	23.03.2010	PLN	300	WIBOR 3M + marża	31.12.2011
ROBYG Morena Sp. z o.o.	12.05.2010	PLN	12.725	WIBOR 3M + marża	31.12.2011
ROBYG Morena Sp. z o.o.	04.08.2010	PLN	600	WIBOR 3M + marża	31.12.2011
ROBYG Morena Sp. z o.o.	31.08.2010	PLN	5.400	WIBOR 3M + marża	31.12.2011
ROBYG Morena Sp. z o.o.	05.10.2010	PLN	25.266	Stałe	30.09.2013
ROBYG Morena Sp. z o.o.	18.10.2010	PLN	32.800	Stałe	30.09.2013
ROBYG Morena Sp. z o.o.	24.12.2010	PLN	1.934	Stałe	30.09.2013
ROBYG Construction Sp. z o.o.	26.11.2010	PLN	3.000	WIBOR 3M + marża	30.06.2011
ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	18.11.2010	PLN	2.490	WIBOR 3M + marża	31.12.2011
ROBYG Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Wrocław I Sp. z o.o.)	05.02.2010	PLN	10	WIBOR 3M + marża	30.06.2011
ROBYG Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Wrocław I Sp. z o.o.)	07.07.2010	PLN	10	WIBOR 3M + marża	30.06.2011
ROBYG Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Wrocław I Sp. z o.o.)	16.11.2010	PLN	50	WIBOR 3M + marża	30.06.2011
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Wrocław II Sp. z o.o.)	05.02.2010	PLN	10	WIBOR 3M + marża	30.06.2011

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia pożyczki lub jej transzy	Waluta	Kwota pożyczki lub jej transzy w tys. PLN	Sposób naliczania odsetek	Data spłaty
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Wrocław II Sp. z o.o.)	12.04.2010	PLN	100	WIBOR 3M + marża	30.06.2011
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Wrocław II Sp. z o.o.)	07.05.2010	PLN	100	WIBOR 3M + marża	30.06.2011
Buforowa Sp. z o.o.	05.02.2010	PLN	10	WIBOR 3M + marża	30.06.2011
Buforowa Sp. z o.o.	29.04.2010	PLN	10	WIBOR 3M + marża	30.06.2011
Buforowa Sp. z o.o.	15.06.2010	PLN	15	WIBOR 3M + marża	30.06.2011
ROBYG Development Sp. z o.o.	16.07.2010	PLN	150	WIBOR 3M + marża	31.07.2011
ROBYG Development Sp. z o.o.	10.08.2010	PLN	300	WIBOR 3M + marża	31.07.2011
ROBYG Development Sp. z o.o.	31.08.2010	PLN	8.880	WIBOR 3M + marża	31.12.2010
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	05.11.2010	PLN	5.460	Stałe	31.12.2013
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	05.11.2010	PLN	50	Stałe	31.12.2013
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	18.11.2010	PLN	500	Stałe	31.12.2013
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	07.12.2010	PLN	770	Stałe	31.12.2013
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	16.11.2010	PLN	5.000	Stałe	16.11.2013
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	07.12.2010	PLN	5.000	Stałe	16.11.2013

Źródło: Spółka

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

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

4.5 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 Piekarnicza Sp. z o.o. w likwidacji, w której jedynym wspólnikiem jest spółka 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 to jest kwotę równą sumie maksymalnej łącznej wartości emisji i odsetek.

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.

4.6 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. PLN 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

W roku 2010 jak również w roku 2009 Spółka nie otrzymała żadnych poręczeń ani gwarancji bankowych.

4.7 Pozostałe istotne wydarzenia w ciągu 2010 roku

Pierwsza publiczna oferta akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie

Jednym z najbardziej istotnych 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 Spółki 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%	257.390.000	100%

Źródło: Spółka

Pozostałe wydarzenia

Tak jak to opisano szczegółowo w nocie 24 skonsolidowanego do 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., SICAR¹, 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, Znaczący 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 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.

W dniu 25 maja 2010 roku uległy zmianie kwoty poręczeń udzielonych przez Spółkę jednostkom powiązanym. Po wspomnianych zmianach warunki udzielonych przez Spółkę poręczeń są następujące:

- poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 55.000 tysięcy PLN w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt realizowany przez podmiot zależny - spółkę ROBYG City Apartments Sp. z o.o.,
- poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 10.000 tysięcy PLN w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt realizowany przez podmiot zależny - spółkę ROBYG City Apartments Sp. z o.o.

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

W czerwcu 2010 roku Spółka dokonała częściowego przewalutowania pożyczek otrzymanych od jednostki powiązanej LBPOL William II S.A.R.L. w łącznej wysokości 3.544 tysięcy EUR (kapitał) oraz pożyczki otrzymanej od jednostki powiązanej Nanette Real Estate Group N.V. w łącznej wysokości 3.667 tysięcy EUR (kapitał) na złotówki po kursie 4,0909 PLN/EUR.

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.

Uznanie dywidendy od jednostki zależnej MZM Properties Sp. z o.o.

W 2010 roku ROBYG S.A. uznała 7.313 tys. PLN dywidendy zadeklarowanej przez swoją jednostkę zależną – MZM Properties Sp. z o.o.

Uznanie zaliczki na dywidendę od jednostki zależnej ROBYG Construction Sp. z o.o.

W 2010 roku ROBYG S.A. uznała 4.479 tys. PLN zaliczki na dywidendę zadeklarowanej przez swoją jednostkę zależną – ROBYG Construction Sp. z o.o.

Uznanie zaliczki na dywidendę oraz dywidendy od jednostki zależnej ROBYG Development Sp. z o.o.

W 2010 roku ROBYG S.A. uznała 10.000 tys. PLN zaliczki na dywidendę oraz 25.000 tys. PLN dywidendy zadeklarowanej przez swoją jednostkę zależną – ROBYG Development Sp. z o.o.

Uznanie dywidendy od jednostki zależnej ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.

W 2010 roku ROBYG S.A. uznała 4.250 tys. PLN dywidendy zadeklarowanej przez swoją jednostkę zależną – ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.

Zobowiązania z tytułu emisji weksli inwestycyjnych objętych przez ROBYG Park Sp. z o.o.

Na dzień 1 stycznia 2010 roku saldo zobowiązań Spółki wobec ROBYG Park Sp. z o.o. z tytułu emisji weksli inwestycyjnych wynosiło 11.371 tys. PLN. W okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku Spółka wyemitowała łącznie weksle inwestycyjne o wartości nominalnej 3.700 tys. PLN. Jednocześnie we wspomnianym okresie Spółka dokonała wykupu weksli inwestycyjnych o wartości 15.559 tys. PLN (z czego 14.840 tys. PLN stanowiła wartość nominalna weksli, zaś 719 tys. PLN stanowiły naliczone odsetki). Spółka nie

posiadała zobowiązań z tytułu weksli inwestycyjnych wyemitowanych do ROBYG Park Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2010 roku.

Zobowiązania z tytułu emisji weksli inwestycyjnych objętych przez MZM Properties Sp. z o.o.

W okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku Spółka wyemitowała łącznie weksle inwestycyjne o wartości nominalnej 15.599 tys. PLN do MZM Properties Sp. z o.o. Jednocześnie we wspomnianym okresie Spółka dokonała wykupu weksli inwestycyjnych o wartości 9.055 tys. PLN, (z czego 9.000 tys. PLN stanowiła wartość nominalna weksli, zaś 55 tys. PLN stanowiły naliczone odsetki). Stan zobowiązań z tytułu weksli inwestycyjnych objętych przez MZM Properties Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosił 6.806 tys. PLN, z czego nominal weksli wynosił 6.559 tys. PLN, zaś odsetki 247 tys. PLN.

Zobowiązania z tytułu emisji bonów dłużnych objętych przez ROBYG Park Sp. z o.o.

Na 1 stycznia 2010 roku saldo zobowiązań Spółki wobec ROBYG Park Sp. z o.o. z tytułu emisji bonów dłużnych wynosiło 3.827 tys. PLN. W okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku Spółka nie dokonała emisji nowych bonów dłużnych. Naliczone w omawianym okresie dyskonto od bonów dłużnych wyniosło 69 tys. PLN. Jednocześnie, w omawianym okresie Spółka dokonała wykupu bonów o łącznej wartości 3.896 tys. PLN (z uwzględnieniem rozliczanego w ramach wykupu dyskonta, wynoszącego łącznie za wspomniany okres 69 tys. PLN). Spółka nie posiadała zobowiązań z tytułu bonów dłużnych wyemitowanych przez ROBYG Park Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2010 roku.

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

W roku 2010 Spółka zadebiutowała na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych oraz przeprowadziła pierwszą publiczną emisję akcji, z których pozyskane środki Spółka 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 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. 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 Spółce oraz Grupie przez Znacznych Akcjonariuszy oraz ich jednostki zależne, co umożliwiło poprawę struktury finansowania Grupy poprzez zamianę zadłużenia krótkoterminowego w długoterminowe.

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

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

4.10 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.

5. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA SPÓŁKI W 2010 ROKU

Podsumowanie najważniejszych wielkości ze Sprawozdań Finansowych ROBYG S.A.

(wszystkie kwoty w tys. PLN)	Stan na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku	Zmiana	Zmiana (%)
Aktywa trwałe	473.551	434.944	38.607	9
Aktywa obrotowe	158.956	28.381	130.575	460
Kapitał własny	519.994	382.524	137.470	36
Zobowiązania	112.513	80.801	31.712	39
Suma bilansowa	632.507	463.325	169.182	37
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	57.633	13.211	44.422	336
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej	26.015	9.243	16.772	181
Pozostałe przychody	-	4.344	(4.344)	(100)
Pozostałe koszty	(3)	(4)	1	(25)
Przychody finansowe	798	615	183	30
Koszty finansowe	(137)	(23)	(114)	496
Zysk netto	19.485	10.876	8.609	79

Źródło: Sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku

	Rok zakończony 31 grudnia 2010	Rok zakończony 31 grudnia 2009
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	57.633	13.211
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	57.633	13.211
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(31.618)	(3.968)
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej	26.015	9.243
Pozostałe przychody	-	4.344
Koszty sprzedaży	(168)	(182)
Koszty ogólnego zarządu	(7.376)	(2.620)
Pozostałe koszty	(3)	(4)
Zysk z działalności operacyjnej	18.468	10.781
Przychody finansowe	798	615
Koszty finansowe	(137)	(23)
Zysk brutto	19.129	11.373
Podatek dochodowy	356	(497)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	19.485	10.876
Zysk netto za rok obrotowy	19.485	10.876

Zobowiązania razem	112.513	80.801
SUMA PASYWÓW	632.507	463.325

Źródło: Sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010.

Sytuacja majątkowa

Wzrost aktywów trwałych z 434.944 tys. PLN na koniec 2009 roku do 473.551 tys. PLN na koniec 2010 roku, czyli o 38.607 tys. PLN (9%) wynikał przede wszystkim z faktu, iż w 2010 roku Spółka kontynuowała udzielanie pożyczek dla jednostek zależnych, które to rozpoczęła w 2009 roku. Spowodowało to wzrost pozostałych aktywów finansowych wykazywanych w ramach aktywów długoterminowych.

Wzrost aktywów obrotowych z 28.381 tys. PLN na koniec 2009 roku do 158.956 tys. PLN na koniec 2010 roku czyli o 130.575 tys. PLN (460%) wynikał przede wszystkim ze wzrostu środków pieniężnych Spółki z 10.922 tys. PLN na koniec 2009 roku do 122.163 tys. PLN na koniec 2010 roku, czyli o 111.241 tys. PLN (1018%). W roku 2010 Spółka pozyskała środki z pierwszej publicznej emisji akcji serii F na GPW w Warszawie oraz przeprowadziła emisje trzech serii obligacji jak również otrzymała środki pieniężne w wysokości 24.629 tys. PLN w postaci wypłaconych dywidend od jednostek zależnych. Dodatkowo Spółka kontynuowała udzielanie pożyczek do jednostek zależnych, co spowodowało wzrost pozostałych aktywów finansowych wykazywanych w ramach aktywów obrotowych z 14.982 tys. PLN na koniec 2009 do 25.529 tys. PLN na koniec 2010 roku, czyli o 10.547 tys. PLN (70%).

Zobowiązania wzrosły o 31.712 tys. PLN (39%) na koniec 2010 roku w porównaniu do 2009 roku i wyniosły na 31 grudnia 2010 roku 112.513 tys. PLN w porównaniu do 80.801 tys. PLN na koniec 2009 roku. Wzrost ten wynikał głównie z faktu, iż w ciągu 2010 roku Spółka zaciągnęła długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji, których wartość nominalna wynosiła 102.751 tys. PLN, jak to szczegółowo przedstawiono w punkcie 4.5 niniejszego sprawozdania. Wzrost zobowiązań z tytułu obligacji został częściowo skompensowany spadkiem zobowiązań z tytułu pożyczek od akcjonariuszy i jednostek powiązanych, weksli i bonów dłużnych, które Spółka spłacała w ciągu 2010 roku. Dokładniejsze informacje na temat oprocentowanych pożyczek, weksli inwestycyjnych, bonów dłużnych oraz obligacji zostały przedstawione w nocie 24 do sprawozdania finansowego ROBYG S.A. za rok 2010.

Wzrost kapitałów własnych Spółki do 519.994 tys. PLN na koniec 2010 roku z 382.524 tys. PLN na koniec 2009 wynikał przede wszystkim z nadwyżki z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej. Na dzień 31 grudnia 2010 roku nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej wyniosła 469.657 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2009 roku: 362.258 tys. PLN) i powstała z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną wyemitowanych akcji pomniejszonej o koszty emisji tych akcji.

Wynik finansowy

W roku zakończonym 31 grudnia 2010 roku Spółka osiągnęła przychody z podstawowej działalności operacyjnej wynoszące 57.633 tys. PLN oraz wypracowała zysk netto w wysokości 19.485 tys. PLN w porównaniu do przychodów z podstawowej działalności operacyjnej na poziomie 13.211 tys. PLN oraz zysku netto na poziomie 10.876 tys. PLN wypracowanych w 2009 roku, co oznaczało wzrost o odpowiednio 44.422 tys. PLN lub 336% oraz o 8.609 tys. PLN lub 79%. Do osiągnięcia przez Spółkę przychodów z podstawowej działalności operacyjnej

we wspomnianej wysokości przyczynił się znaczący wzrost przychodów z tytułu dywidend otrzymanych lub zadeklarowanych przez jednostki zależne, które wzrosły z 3.000 tys. PLN za 2009 rok do 51.042 tys. PLN za 2010 rok (wzrost o 48.042 tys. PLN czyli o 1601%). Ponadto do wzrostu przychodów ze sprzedaży przyczyniły się przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym w wysokości 3.798 tys. PLN za 2010 roku w porównaniu do 1.003 tys. PLN za 2009 rok (wzrost o 2.795 tys. PLN czyli o 279%). Dodatkowo przychody z tytułu opłat licencyjnych wzrosły o 611 tys. PLN (71%) do 1.473 tys. PLN za 2010 roku z 862 tys. PLN za 2009 rok. Z drugiej strony nastąpił spadek przychodów z tytułu różnic kursowych z 6.037 tys. PLN za 2009 roku do 106 tys. PLN za 2010 rok głównie z dokonania spłat przez Spółkę 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. Dokładniejsze informacje na temat przychodów z podstawowej działalności operacyjnej zostały przedstawione w nocie 12.1 do sprawozdania finansowego ROBYG S.A. za rok 2010.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2010 roku Spółka poniosła koszt własny podstawowej działalności operacyjnej w wysokości 31.618 tys. PLN w porównaniu do 3.968 tys. PLN w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2009 roku, wzrost o 27.650 tys. PLN lub 697%. Wzrost wspomnianych kosztów wynikał głównie z utworzenia odpisów aktualizujących wartość udziałów w jednostkach zależnych w wysokości 26.308 tys. PLN oraz odsetek od obligacji wyemitowanych w 2010 roku do jednostek niepowiązanych w wysokości 1.889 tys. PLN.

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

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

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki

*Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki 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 Spółka przeprowadziła pierwszą emisję akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz przeprowadziła trzy emisje obligacji. Środki finansowe uzyskane z emisji akcji Spółka zamierza wykorzystać do zakupu nowych gruntów w ramach swojej Grupy w celu realizacji kolejnych projektów deweloperskich. 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 oraz na częściową spłatę pożyczek od Znacznych Akcjonariuszy (LBPOL William S.á.r.l. („LBPOL”) oraz Nanette Real Estate Group N.V. („Nanette”) z ROBYG B.V. („RBV”).*

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 Spółce płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego. W 2010 roku Spółka wygenerowała dodatni wynik finansowy oraz znacząco go poprawiła w stosunku do 2009 roku.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki oraz 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 deweloperskich jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została poniżej wybranymi wskaźnikami rentowności, płynności i zadłużenia.

została poniżej wybranymi wskaźnikami rentowności, płynności i zadłużenia.

Wskaźniki rentowności

Zarówno przychody ze sprzedaży, jaki i zysk netto osiągnięte w roku 2010 były rekordowymi wynikami finansowymi osiągniętymi przez Spółkę. Wskaźniki marży zysku w 2010 roku obniżyły się w porównaniu z 2009 rokiem pomimo wzrostu zysku operacyjnego oraz zysku netto głównie w wyniku uznania odpisów aktualizujących wartość udziałów w jednostkach zależnych w wysokości 26.308 tys. PLN w 2010 roku.

W 2010 roku znacznemu polepszeniu uległy w stosunku do 2009 roku wskaźniki obrazujące rentowność pozycji bilansowych – aktywów (ROA) oraz kapitałów własnych (ROE).

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2010	2009
Wskaźnik marży zysku operacyjnego		
<i>EBITDA / przychody z podstawowej działalności operacyjnej.....</i>	32,3%	82,5%
Wskaźnik marży zysku netto		
<i>Zysk netto / przychody netto z podstawowej działalności operacyjnej.....</i>	33,8%	82,3%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)		
<i>Zysk netto / aktywa ogółem</i>	3,1%	2,3%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)		
<i>Zysk netto / kapitał własny</i>	3,7%	2,8%

Wskaźniki płynności

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

Dzięki przyjętej przez Spółkę strategii udało się jej poprawić wszystkie wskaźniki płynności i utrzymać je na bardzo wysokim poziomie. Na taki stan rzeczy miały wpływ dobre wyniki Grupy osiągnięte pomimo trwającego kryzysu na rynku nieruchomości w roku 2009, co zaowocowało wypłaconymi Spółce dywidendami, jak również pozyskanie środków z emisji akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz z trzech emisji obligacji, jak również innych źródeł finansowania działalności Grupy.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2010	2009
Wskaźnik bieżący (current ratio)		
<i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	13,94	1,32
Wskaźnik szybki (quick ratio)		
<i>(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe *..</i>	13,94	1,32
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)		
<i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe</i>	10,71	0,51

* Spółka nie posiadała zapasów na dzień 31 grudnia 2010 oraz na dzień 31 grudnia 2009

Wskaźniki zadłużenia

Większość wskaźników zadłużenia Spółki w 2010 roku utrzymała się na bezpiecznym poziomie porównywalnym z rokiem 2009. Co więcej wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto istotnie się poprawił w porównaniu z rokiem 2009, na co miały wpływ wzrost stanu środków pieniężnych wynikający z emisji akcji na GPW oraz z emisji obligacji jak również z otrzymanych dywidend, spłata znacznej części pożyczek od podmiotów powiązanych, weksli oraz bonów dłużnych skompensowana wzrostem zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2010	2009
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	82,2%	82,6%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	21,6%	21,1%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	17,8%	17,4%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego <i>zobowiązania odsetkowe / kapitały własne</i>	21,3%	19,6%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>(zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne) / kapitały własne</i>	(-)*	16,8%

* Środki pieniężne Spółki przewyższały jej zobowiązania odsetkowe na dzień 31 grudnia 2010 roku

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

Spółka posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie przez jej podmioty zależne projektów inwestycyjnych oraz do finansowania innej prowadzonej przez nią działalności. Spółka zamierza w dalszym ciągu finansować swoją działalność oraz działalność jej podmiotów zależnych przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji dłużnych papierów wartościowych. Celem działań Zarządu jest zapewnienie, aby struktura zapadalności pozyskiwanych kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych była dostosowana przede wszystkim do okresu realizacji poszczególnych projektów developerskich ze szczególnym uwzględnieniem sukcesywnie uzupełnianego banku ziemi pod przyszłe projekty developerskie 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.

6. 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*, ponadto rozpoczęcie nowego etapu projektu *Osiedle Zdrowa* – etapu IV. Grupa podjęła zdecydowane kroki, w tym marketingowe zmierzające do zwiększenia sprzedaży oraz skoncentrowała się na dostosowaniu swojej

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% mieszkań znajdujących się w ofercie Grupy,
- zwiększenie banku ziemi Grupy, w szczególności w Warszawie.

7. CZYNNIKI RYZYKA

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

Koszty realizacji projektów deweloperskich mogą wzrosnąć

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 umożliwiającą 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 Znaczní Akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Znaczní 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, Znaczní Akcjonariusze będą mieli decydujący wpływ na podejmowanie uchwał przez Walne Zgromadzenie, w szczególności dotyczących wypłaty dywidendy. Ponadto, Znaczní Akcjonariusze związani są umową o wspólnym wykonywaniu kontroli nad Spółką, zgodnie z którą Znaczní 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.

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

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 obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach. Grupa może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność spółek z Grupy, może powstać zwiększona podaż mieszkań i domów, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może powodować dla Grupy wyższe koszty realizacji projektów deweloperskich.

Wzmocniona 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.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2010 roku 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.

9. INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO DO DNIA ZATWIERDZENIA JEJ SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Po dniu 31 grudnia 2010 do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Spółka dokonała spłat następujących pożyczek zaciągniętych od jednostek powiązanych:

Pożyczkodawca	Kwota spłaty pożyczek zaciągniętych od jednostek powiązanych (w tys. PLN)
LBPOL William II S.A.R.L.	1.562

Źródło: Spółka

Po dniu 31 grudnia 2010 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie zaciągnęła nowych pożyczek od jednostek powiązanych.

Po dniu 31 grudnia 2010 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania poniższe kwoty zostały przekazane przez ROBYG S.A. na rzecz podmiotów powiązanych w ramach wcześniej podpisanych lub nowo zawartych umów pożyczek pomiędzy Spółką a tymi podmiotami.

Pożyczkobiorca	Łączna kwota udzielonych pożyczek (w tys. PLN)
ROBYG Construction Sp. z o.o.	4.000
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	720
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	100

Pożyczkobiorca	Łączna kwota udzielonych pożyczek (w tys. PLN)
Jagodno Estates Sp. z o.o.	9.700
Buforowa Sp. z o.o.	800
ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	4.320
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	17.430

Źródło: Spółka

Po dniu 31 grudnia 2010 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania poniższe kwoty zostały spłacone do ROBYG S.A. od podmiotów powiązanych w ramach wcześniej podpisanych lub nowo zawartych umów pożyczek pomiędzy Spółką a tymi podmiotami.

Pożyczkobiorca	Łączna kwota spłaconych pożyczek (w tys. PLN)
ROBYG Morena Sp. z o.o.	2.000
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	2.000

Źródło: Spółka

Dnia 9 lutego 2011 roku Spółka udzieliła poręczenia do wysokości 5.400 tys. PLN zobowiązań wynikających z umowy leasingu lokali biurowych wynajętych przez spółkę zależną ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o. od ING Lease (Polska) Sp. z o.o.

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.

10. INFORMACJE O OSOBACH ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Wynagrodzenie członków Zarządu

Zasady wynagradzania i wynagrodzenie członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Łączna wysokość wynagrodzeń należnych członkom Zarządu za rok zakończony dnia 31 grudnia 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 dni 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 Prądzynski*	12	-	12

Sprawozdanie Zarządu
z działalności ROBYG S.A. za 2010 rok

Imię i nazwisko członka Zarządu	Wynagrodzenie wypłacone przez Spółkę	Wynagrodzenie wypłacone przez inne spółki z Grupy	Razem
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 Okoński	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 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 – Przewodniczącą Rady Nadzorczej). Koszty rozpoznane z tytułu płatności w formie akcji własnych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Nazwisko	Kwota kosztów rozpoznanych w sprawozdaniu finansowym za 2010 rok
Artur Ceglarz – Członek Zarządu Spółki	186
OFCYN Management and Financing GmbH - spółka kontrolowana przez Oscara Kazanelsona - Przewodniczącą 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 4.7 niniejszego sprawozdania.

Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Na dzień niniejszego sprawozdania Spółka nie wdrożyła żadnego programu akcji pracowniczych.

11. 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 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego 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.robbyg.com, w sekcji poświęconej zasadom ładu korporacyjnego prowadzonej w ramach serwisu relacji inwestorskich.

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

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.robbyg.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 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 jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2010 rok zawierającego sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za 2010 rok, zasada ta zostanie zastosowana w ten sposób, iż Spółka zamieści na swojej stronie internetowej jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za 2010 rok, w tym sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy za 2010 rok, list prezesa Zarządu do sprawozdania Spółki oraz list prezesa Zarządu do sprawozdania Grupy w języku angielskim niezwłocznie po sporządzeniu tłumaczenia tych dokumentów.

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 członków. 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 w 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 osiągnięte przez Grupę oraz przez poszczególne spółki celowo 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.à r.l. („LBPOL”) oraz Nanette Real Estate Group N.V. („Nanette”) z ROBYG B.V. („RBV”) („Znaczeni 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 Znaczeni Akcjonariusze związani są umową o wspólnym wykonywaniu kontroli nad Spółką, zgodnie z którą Znaczeni 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.robbyg.com.

Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz opis ich uprawnień

Zasady powoływania i odwoływania Zarządu

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

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 $\frac{3}{4}$ głosów, chyba, że odpowiednie przepisy KSH przewidują surowsze wymagania w tym względzie wynikające z rodzaju podejmowanych zmian.

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

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

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

Zgodnie ze statutem Spółki, uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają większością $\frac{3}{4}$ głosów, chyba, że statut Spółki lub KSH przewidują surowsze wymagania w tym względzie.

Szczegółowe informacje w powyższym zakresie znajdują się w prospekcie Spółki w rozdziale „Prawa i obowiązki związane z Akcjami – Prawa i obowiązki związane z Walnym Zgromadzeniem”, dostępnym na stronie internetowej Spółki, tj. www.robvg.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 roku do dnia 14 marca 2010 roku Zbigniew Okoński pełnił funkcję Prezesa Zarządu.

** W okresie od dnia 14 marca 2007 roku do dnia 14 marca 2010 roku Artur Ceglarz pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu.

*** W okresie od dnia 1 maja 2009 roku 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 głosowaniu nad taką uchwałą. Członkowie Zarządu, którzy głosowali przeciw uchwale mają prawo zgłosić swoje zdanie odrębne, które dołączane jest do protokołu posiedzenia. W posiedzeniach Zarządu mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej, Komitetu Audytu, inni pracownicy Spółki specjalizujący się w poszczególnych sprawach omawianych na posiedzeniu Zarządu, jak również inne osoby zaproszone przez Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Z posiedzeń Zarządu sporządzane są protokoły.

Rada Nadzorcza Spółki

Imię i nazwisko	Funkcja	Data rozpoczęcia kadencji	Data upływu kadencji
Oscar Kazanelson*	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14 kwietnia 2010	14 kwietnia 2013
Alex Goor**	Członek Rady Nadzorczej	14 kwietnia 2010	14 kwietnia 2013
Dariusz Okolski***	Członek Rady Nadzorczej	14 kwietnia 2010	14 kwietnia 2013
Józef Stanisław Buczyński****	Członek Rady Nadzorczej	14 kwietnia 2010	14 kwietnia 2013

Imię i nazwisko	Funkcja	Data rozpoczęcia kadencji	Data upływu kadencji
Klaus Schmid*****	Członek Rady Nadzorczej	14 kwietnia 2010	14 kwietnia 2013
Anne Sophie Van Oosterom*****	Członek Rady Nadzorczej	14 kwietnia 2010	14 kwietnia 2013
Zbigniew Markowski	Członek Rady Nadzorczej	14 kwietnia 2010	14 kwietnia 2013

* 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 roku do dnia 13 kwietnia 2010 roku

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

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

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

***** Anne Sophie Van Oosterom pełniła funkcję członka Rady Nadzorczej w okresie od dnia 26 lutego 2009 roku do dnia 13 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 odbyć się w ciągu dwóch tygodni od daty złożenia wniosku. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się bez formalnego zwołania jedynie w przypadku, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą w posiedzeniu. Porządek obrad posiedzeń Rady Nadzorczej może być zmieniany w trakcie trwania posiedzenia Rady Nadzorczej pod warunkiem, że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą w posiedzeniu oraz, że wyrażają na to zgodę. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinny odbywać się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż cztery razy w roku obrotowym. Posiedzenia Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący Rady Nadzorczej a w razie jego nieobecności wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. Członkowie Zarządu mają prawo uczestniczyć w posiedzeniach Rady Nadzorczej, z wyjątkiem posiedzeń bezpośrednio dotyczących Zarządu lub jego członków. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządzane są protokoły.

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

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

Komitet Audytu

W 2011 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Komitet Audytu, w skład którego weszli: (i) Oscar Kazanelson, (ii) 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 niezależności audytora zewnętrznego.

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

Komitet ds. Wynagrodzeń

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

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

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

12. INFORMACJE DODATKOWE

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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

Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych przez Spółkę

Spółka nie nabywała własnych akcji.

Oddziały posiadane przez Spółkę

Spółka nie posiada żadnych oddziałów.

Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym zostały szczegółowo przedstawione w sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku w nocy 27 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 sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku (w notach 30 i 31 dodatkowych informacji i objaśnień do wspomnianego sprawozdania).

13. 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 rokusporządzonych 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