

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.

ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2011 ROKU

Warszawa, dnia 24 sierpnia 2011 roku

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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

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

Grupa obecnie prowadzi działalność głównie w branży deweloperskiej i zajmuje się budową oraz sprzedażą nieruchomości mieszkaniowych. Grupa postanowiła rozszerzyć profil swojej działalności i przygotowuje się do rozpoczęcia budowy projektu komercyjnego zlokalizowanego na warszawskim Wilanowie, w którym w pierwszym kwartale 2011 roku nabyła 51% udziałów.

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

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

2. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Szczegółowe informacje na temat podmiotów wchodzących w skład Grupy na dzień 30 czerwca 2011 roku przedstawia poniższa tabela:

<i>Nazwa spółki</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym na dzień 30 czerwca 2011 roku</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym na dzień 31 grudnia 2010 roku</i>
ROBYG S.A.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
ROBYG Development Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
MZM Properties Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa i finansowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morena Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
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	ul. Rydygiera 15	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym	100,00 %	100,00 %

<i>Nazwa spółki</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym na dzień 30 czerwca 2011 roku</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym na dzień 31 grudnia 2010 roku</i>
Sp. z o.o.	01-793 Warszawa, Polska	imieniu.		
ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	85,00 %	85,00 %
Jagodno Estates Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Buforowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (*)	100,00 % (*)
ROBYG 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.	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 %
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	n/d
P-Administracja Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	n/d
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. (*****)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (**)	n/d
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. (*****)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	75,00 % (***)	n/d
ROBYG Development 2 Sp. z o.o. (*****)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (****)	n/d
ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. (*****)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	85,00 % (****)	n/d
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. (*****)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	50,00 % (*****)	n/d

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym na dzień 30 czerwca 2011 roku	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym na dzień 31 grudnia 2010 roku
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Budowa, sprzedaż i zarządzanie powierzchnią biurową i handlową.	51,00 %	n/d
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	50,00 %	n/d

Źródło: Spółka

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

(**) udział pośredni poprzez ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.;

(***) udział pośredni poprzez ROBYG City Apartments Sp. z o.o.;

(****) udział pośredni poprzez ROBYG Development Sp. z o.o.;

(*****) udział pośredni poprzez ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.;

(*****) udział pośredni poprzez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.;

(*****) Grupa zakupiła te spółki, które na moment zakupu miały inne nazwy, po czym dnia 8 kwietnia 2011 roku dokonała zmiany nazw tych spółek na te, które figuruje w powyższej tabeli

Na dzień 30 czerwca 2011 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku) udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w spółkach zależnych odpowiada jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

Dnia 3 marca 2011 roku Grupa nabyła 5 nowych spółek: ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. i ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. Dnia 16 marca 2011 roku i 23 marca 2011 roku ROBYG S.A. założyła dwie nowe spółki – ROBYG Kameralna Sp. z o.o. i P-Administracja Sp. z o.o. Dnia 24 marca 2011 roku Grupa uzyskała kontrolę nad spółką Wilanów Office Center Sp. z o.o. natomiast dnia 31 marca 2011 roku Grupa nabyła 50% udziałów w spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. Szczegóły dotyczące tych transakcji zostały przedstawione w Nocie 17 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku.

ROBYG Development Sp. z o.o., ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG Park Sp. z o.o., ROBYG Morena Sp. z o.o., ROBYG City Apartments Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., ROBYG Wilanów II Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o., Jagodno Estates Sp. z o.o., Buforowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG Sp. z o.o., ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o., ROBYG Kameralna Sp. z o.o. oraz Wilanów Office Center Sp. z o.o. są wszystkie spółkami celowymi (ang. „Special Purpose Vehicle”, dalej: „SPV”), zawiązanymi w celu realizacji projektów deweloperskich w Polsce. Każda SPV została utworzona w celu realizacji odrębnego projektu deweloperskiego.

Wilanów Office Center Sp. z o.o. to spółka celowa, która została zakupiona w celu realizacji projektu deweloperskiego, w ramach którego oferowane będą lokale biurowe i komercyjne.

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

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

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

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

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

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

Poza zdarzeniami wymienionymi powyżej, nie wystąpiły żadne inne zmiany w strukturze Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2011 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania.

Na dzień 30 czerwca 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku w skład Zarządu Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

- Zbigniew Wojciech Okoński – Prezes Zarządu;
- Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu;
- Artur Ceglarz – Wiceprezes Zarządu.

3. ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej wszystkich spółek z Grupy.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Unię Europejską i w szczególności mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej (Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” MSR 34).

Informacje o zasadach sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku zostały opisane w nocie 4 do tego sprawozdania finansowego oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku. Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku.

4. KAPITAŁY AKCYJNE I ZAKŁADOWE GRUPY NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2011 ROKU

4.1 Struktura kapitału zakładowego na dzień 31 grudnia 2010

Kapitał zakładowy ROBYG S.A. na dzień 30 czerwca 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosił 25.739.000 PLN i dzielił się na 257.390.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Struktura kapitału zakładowego Emitenta 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

Struktura własności	Liczba głosów	% Głosów	Liczba akcji	% akcji posiadanych
Nanette Real Estate Group N.V.	76.362.604	29,67	76.362.604	29,67
ROBYG B.V.(*)	31.037.396	12,06	31.037.396	12,06
Pozostali akcjonariusze (**)	42.590.000	16,54	42.590.000	16,54
Razem	257.390.000	100,00	257.390.000	100,00

Źródło: Spółka

(*) Robyg B.V. jest spółką zależną od Nanette Real Estate Group N.V.

(**) Pozostali akcjonariusze (w tym osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta wymienione w punkcie 4.3), z których żaden nie posiadał 5% lub więcej udziałów w kapitale zakładowym Emitenta oraz w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

4.2 Struktura kapitału zakładowego na dzień 30 czerwca 2011 roku

W dniu 17 marca 2011 roku w wyniku rozliczenia poza rynkiem regulowanym pomiędzy Nanette Real Estate Group N.V. oraz LBPOL William II S.à.r.L., Nanette nabyła 6.497.419 akcji Spółki stanowiących 2,52% kapitału zakładowego Spółki i reprezentujących 6.497.419 głosów oraz 2,52% głosów w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Ponadto, w drugim kwartale 2011 roku Nanette Real Estate Group N.V. zakupiła na rynku regulowanym 477.314 akcji Spółki stanowiących 0,19% kapitału akcyjnego Spółki oraz reprezentujących 477.314 czyli 0,19% głosów.

Struktura kapitału zakładowego Emitenta na dzień 30 czerwca 2011 roku została przedstawiona poniżej:

Struktura własności	Liczba głosów	% Głosów	Liczba akcji	% akcji posiadanych
LBPOL William II S.A.R.L.	100.902.581	39,20	100.902.581	39,20
Nanette Real Estate Group N.V.	83.337.337	32,38	83.337.337	32,38
ROBYG B.V.(*)	31.037.396	12,06	31.037.396	12,06
Pozostali akcjonariusze (**)	42.112.686	16,36	42.112.686	16,36
Razem	257.390.000	100,00	257.390.000	100,00

Źródło: Spółka

(*) Robyg B.V. jest spółką zależną od Nanette Real Estate Group N.V.

(**) Pozostali akcjonariusze (w tym osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta wymienione w punkcie 4.3), z których żaden nie posiadał 5% lub więcej udziałów w kapitale zakładowym Emitenta oraz w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

4.3 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta

Podmiot / Osoba	Funkcja w organie	Liczba posiadanych akcji (*)	% w kapitale akcyjnym (**)
Oscar Kazanelson	Przewodniczący Rady Nadzorczej ROBYG S.A.	8.948	0,00%
OFCYN Management & Financing GmbH (***)	n.d.	2.390.000	0,93%
Artur Ceglarsz	Wiceprezes Zarządu ROBYG S.A.	1.200.000	0,47%

Sprawozdanie Zarządu
z działalności Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 roku

Razem	3.598.948	1,40%
--------------	------------------	--------------

(*) Liczba akcji posiadanych przez akcjonariusza jest równa liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

(**) Udział w kapitale akcyjnym jest równy udziałowi w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

(***) Spółka kontrolowana przez Oscara Kazanelsona.

4.4 Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta oraz emisja warrantów subskrypcyjnych

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ROBYG S.A. dnia 21 czerwca 2011 zdecydowało o warunkowym podwyższeniu kapitału zakładowego Emitenta o kwotę nie niższą niż 0,10 PLN i nie wyższą niż 571.000 PLN w drodze emisji 5.710.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G, każda o nominalnej wartości 0,10 PLN. Celem warunkowego podwyższenia kapitału jest przyznanie prawa do nowych akcji serii G posiadaczom warrantów subskrypcyjnych w ramach programu motywacyjnego wprowadzonego w Grupie. Warranty subskrypcyjne zostały podzielone na serie od A do E. Warranty serii A do C (w liczbie 3.061.500) zostały przyznane wybranym członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej Emitenta (szczegóły zostały przedstawione w poniższej tabeli), warranty subskrypcyjne serii D oraz E (w liczbie 2.648.500) zostaną przekazane obecnym oraz przyszłym pracownikom Grupy (w tym osobom współpracującym z Grupą na podstawie umów o współpracę). Każdy warrant uprawnia posiadacza do nabycia jednej akcji serii G. Cena emisji akcji dla posiadaczy warrantów serii A do C została ustalona na 1 PLN, zaś cena emisji akcji dla posiadaczy warrantów serii D i E została ustalona na 0,10 PLN.

<i>Posiadacze warrantów subskrypcyjnych</i>	<i>Liczba warrantów subskrypcyjnych przekazana członkowi Zarządu lub Rady Nadzorczej Emitenta</i>
Alex Goor – Członek Rady Nadzorczej Emitenta	1 020 500 warrantów subskrypcyjne serii A
Zbigniew Wojciech Okoński – Prezes Zarządu Emitenta	1 020 500 warrantów subskrypcyjne serii B
Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu Emitenta	1 020 500 warrantów subskrypcyjne serii C

5. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

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

6.1 Ukończone etapy projektów deweloperskich w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku

W drugim kwartale 2011 roku Grupa ukończyła budowę 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	Data ukończenia
<i>Słoneczna Morena – etap Ib</i>	13	1.368	7	Q1 2010	Q2 2011

Źródło: Spółka

6.2 Etapy projektów deweloperskich w trakcie realizacji

Poniższa tabela przedstawia etapy projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30 czerwca 2011 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	17.517	109	Q4 2010	Q4 2011/ Q1 2012
<i>Osiedle Zdrowa - etap V.....</i>	161	9.978	126	Q4 2010	Q4 2011
<i>Osiedle Zdrowa - etap II.....</i>	174	10.402	106	Q2 2011	Q3 2012
<i>City Apartments - etap II.....</i>	228	17.311	140	Q4 2010	Q1 2012
<i>Lawendowe Wzgórza – etap II.....</i>	58	3.098	48	Q4 2010	Q4 2011
<i>Lawendowe Wzgórza – etap III.....</i>	68	3.457	23	Q2 2011	Q2 2012
<i>Słoneczna Morena – etap II.....</i>	60	3.350	27	Q3 2010	Q4 2011/ Q1 2012
<i>Słoneczna Morena – etap III.....</i>	73	4.391	15	Q2 2011	Q4 2012
<i>Osiedle Kameralne - etap I.....</i>	135	7.869	76	Q4 2010	Q1 2012
<i>Albatross Towers - etap I.....</i>	149	10.023	9	Q2 2011	Q4 2012
RAZEM.....	1.335	87.396	679	-	-

Źródło: Spółka

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2011 roku Grupa uruchomiła przedsprzedaż następujących etapów projektów deweloperskich:

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	Planowana data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>Osiedle Zdrowa - etap III.....</i>	196	11.938	9	Q4 2011	Q1 2013
<i>City Apartments - etap III.....</i>	219	13.652	31	Q4 2011	Q1 2013
RAZEM.....	415	25.590	40	-	-

Źródło: Spółka

7. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W BIEŻĄCYM OKRESIE.

7.1 Zawarte umowy kredytowe oraz istotne zmiany w umowach kredytowych zawartych przez spółki Grupy dokonane w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku.

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku zostały zawarte następujące umowy kredytów

bankowych przez podmioty z Grupy:

ROBYG S.A.

W dniu 1 czerwca 2011 roku ROBYG S.A. podpisała umowę o kredyt obrotowy z Bankiem Millennium S.A., na mocy której ROBYG S.A. otrzymała kredyt w wysokości 5.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności kredytobiorcy. Kredyt ten został udzielony do dnia 31 maja 2012 roku. Oprocentowanie zostało ustalone w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. W związku z kredytem uzgodniono następujące zabezpieczenia jego spłaty:

- hipoteka umowna do kwoty 8.500 tys. PLN na rzecz banku na nieruchomości należącej do ROBYG Park Sp. z o.o.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania kredyt ten nie został uruchomiony.

ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.

W dniu 16 czerwca 2011 roku ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z bankiem Nordea Bank Polska S.A., na mocy której ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. otrzymała kredyt w łącznej wysokości 27.000 tys. PLN. Kredyt złożony jest z dwóch transzy, z czego transza inwestycyjna w wysokości 12.000 tys. PLN przeznaczona jest na całkowitą spłatę kapitału w wysokości 4.700 tys. PLN istniejącego kredytu udzielonego spółce dnia 10 listopada 2006 roku przez Nordea Bank Polska S.A. oraz na refinansowanie poniesionych nakładów związanych z nabyciem nieruchomości do kwoty 7.300 tys. PLN. Transza rewalwingowa w wysokości do 15.000 tys. PLN przeznaczona jest na finansowanie/refinansowanie kosztów inwestycji brutto (z VAT) związanych z realizacją danego etapu projektu „Osiedle Kameralne” realizowanego przez tę spółkę celową. Kredyt ten jest kredytem odnawialnym. Obydwie transze zostały udzielone do dnia 31 grudnia 2014 roku. Oprocentowanie zostało ustalone w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. W związku z kredytem uzgodniono następujące zabezpieczenia jego spłaty:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 40.500 tys. PLN na rzecz banku na nieruchomościach, na których ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. realizuje swoją inwestycję,
- poręczenie ROBYG S.A. do kwoty 12.000 tys. PLN wierzytelności banku z tytułu transzy inwestycyjnej oraz do wysokości 15.000 tys. PLN wierzytelności banku z tytułu transzy rewalwingowej,
- zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach w kredytobiorcy wraz z oświadczeniem poręczyciela – ROBYG S.A. oraz Wildetio Ltd. (akcjonariusz) o poddaniu się egzekucji,
- zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw stanowiących całość gospodarczą kredytobiorcy,
- zastaw finansowy i rejestrowy na wierzytelnościach z tytułu umowy rachunku bankowego,
- zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z tytułu rachunków wpłat,
- umowa zobowiązująca strony do udzielenia pożyczki podporządkowanej do kwoty 5.000 tys. PLN w celu pokrycia niezaplanowanych w budżecie danego etapu kosztów,
- oświadczenie spółki ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji na podstawie przepisów prawa bankowego,
- podporządkowanie spłaty pożyczek udzielonych spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. przez podmioty powiązane spłacie kredytu bankowego (z wyjątkiem pozwolenia na spłatę kwoty 7 300 tys. PLN z tytułu pożyczek na rzecz podmiotów powiązanych),
- kaucja od transzy inwestycyjnej w kwocie odpowiadającej sumie odsetek należnych od transzy inwestycyjnej za okres trzech miesięcy oraz kaucja od transzy rewalwingowej odpowiadająca sumie odsetek należnych od transzy rewalwingowej w kwocie uzależnionej od wielkości wykorzystania kredytu.

Transza inwestycyjna kredytu została uruchomiona dnia 15 lipca 2011 roku. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania transza rewolwingowa nie została uruchomiona.

W okresie 6 miesięcy do dnia 30 czerwca 2011 roku miały miejsce następujące zmiany dotyczące warunków kredytów bankowych zaciągniętych przez poszczególne podmioty należące do Grupy:

ROBYG City Apartments Sp. z o.o.

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

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

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

- Umowa zobowiązująca ROBYG S.A. do udzielenia pożyczki do wysokości 5.000 tys. PLN w celu pokrycia niezaplanowanych w budżecie danego etapu kosztów w miejsce umowy zobowiązującej Nanette Real Estate Group N.V. do udzielenia podporządkowanych pożyczek do wysokości 30.000 tys. PLN.

ROBYG Morena Sp. z o.o.

W dniu 30 marca 2011 roku spółka ROBYG Morena Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej zawartej pomiędzy tą spółką a Bankiem Zachodnim WBK S.A., który przewidywał następujące zmiany we wspomnianej umowie kredytowej:

- przesunięcie terminu spłaty części kredytu w wysokości 1.738 tys. PLN do dnia 31 grudnia 2011 roku oraz ostatecznego terminu spłaty pozostałej kwoty kredytu w wysokości 14.500 tys. PLN do dnia 31 października 2012 roku,
- zgoda banku na bezobciążeniowe zwalnianie kolejnych działek projektu pod warunkiem utrzymywania wskaźnika LTV dla pozostałego do spłaty kredytu na poziomie nie przekraczającym 60%.

W wyniku podpisania powyższego aneksu zmianie uległy zabezpieczenia banku w następujący sposób:

- hipoteka zwykła łączna została zredukowana do kwoty 16.238 tys. PLN oraz hipoteka kaucyjna łączna została zredukowana do kwoty 1.624 tys. PLN,
- kaucja pieniężna złożona na rachunku w banku została zredukowana z 2.080 tys. PLN do kwoty 600 tys. PLN,
- ROBYG S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 16.238 tys. PLN,
- ROBYG S.A. udzieliła gwarancji korporacyjnej do kwoty 1.400 tys. PLN.

ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.

W dniu 10 czerwca 2011 roku spółka ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej zawartej z bankiem Nordea Bank Polska S.A., który przewidywał następujące zmiany we wspomnianej umowie kredytowej:

- zgodę banku na udostępnienie kredytobiorcy transzy rewolwingowej do kwoty 18.000 tys. PLN z przeznaczeniem na realizację projektu „Lawendowe Wzgórze”,
- podwyższenie marży transzy inwestycyjnej o 0,4 p.p.,
- dotychczasowa umowa zobowiązująca do udzielenia pożyczki podporządkowanej ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. do kwoty 40.000 tys. PLN podpisana przez Nanette Real Estate Group N.V. w celu pokrycia niezaplanowanych w budżecie danego etapu kosztów została zakończona i zastąpiona przez umowę zobowiązującą do udzielenia pożyczki podporządkowanej przez ROBYG S.A. do kwoty 5.000 tys. PLN,
- Ponadto, ROBYG S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 18.000 tys. PLN wierzytelności banku z tytułu transzy rewolwingowej.

7.2 Zaciągnięcia i spłaty kredytów bankowych w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku

Poniższa tabela przedstawia zaciągnięte i spłacone kredyty bankowe w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku:

Bank kredytujący	Kredytobiorca	Rodzaj kredytu	Zaciągnięcia (tys. PLN)	Spłaty (tys. PLN)
Bank Millennium S.A.	ROBYG Development Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy	23.880	23.686
Bank Millennium S.A.	ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy	18.668	25.228
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy	23.795	15.440
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	kredyt inwestycyjny	-	2.000
Razem	-	-	66.343	66.536

Źródło: Spółka

7.3 Informacje dotyczące spłat i zaciągnięć pożyczek od jednostek powiązanych

Poniższe kwoty zostały spłacone przez Grupę na rzecz podmiotów powiązanych tytułem częściowej lub całkowitej spłaty kwoty kapitału pożyczki i/lub naliczonych odsetek w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku:

Pożyczkodawca	Waluta pożyczki	Kwota spłaty (w tys. PLN)
ROBYG B.V.	PLN	15.933
ROBYG B.V.	USD	3.262
LBPOL William II S.A.R.L.	PLN	1.563
LBPOL William II S.A.R.L.	EUR	127

Pożyczkodawca	Waluta pożyczki	Kwota spłaty (w tys. PLN)
William II Finance S.A.R.L.	PLN	4.216
LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L.	PLN	5.000
LBREP III Marina Tower S.A.R.L.	PLN	13.300
Wildetio Ltd.	PLN	10.000
RAZEM		53.401

Zródło: Spółka

W okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2011 roku Grupa nie otrzymała żadnych pożyczek od podmiotów powiązanych.

7.4 Transakcja leasingu zwrotnego

W dniu 8 lutego 2011 roku Grupa jako leasingobiorca sprzedała i wzięła w leasing od leasingodawcy – ING Lease (Polska) Sp. z o.o. lokale komercyjne używane jako biura siedziby Grupy. Transakcja dla potrzeb sprawozdawczości finansowej traktowana jest jako leasing finansowy ze względu na fakt, że Grupa jest zobligowana do wykupienia przedmiotu leasingu po jego zakończeniu. Podstawowe informacje dotyczące umowy leasingu:

- Całkowita wartość początkowa przedmiotu leasingu – 5.525 tys. PLN
- Okres leasingu – 7 lat
- Uzgodniono następujące zabezpieczenia dla leasingodawcy:
 - gwarancja finansowa ROBYG S.A. dotycząca wszystkich płatności wynikających z umowy leasingu,
 - cesja wierzytelności wynikających z umów podnajmu,
 - depozyt zabezpieczający w wysokości 276 tys. PLN płatny leasingodawcy przez Grupę do momentu wpisu leasingodawcy jako właściciela nieruchomości w księdze wieczystej
 - zobowiązanie do utrzymywania współczynnika pokrycia długu (debt cover ratio) na określonym poziomie.

7.5 Emisja obligacji

Seria D

W dniu 18 kwietnia 2011 roku Spółka wyemitowała 400.000 sztuk obligacji na okaziciela serii D Spółki o wartości nominalnej 100 PLN każda w trybie oferty publicznej. Główne warunki dokonanej emisji obligacji przedstawiały się następująco:

- Łączna wartość emisji wyniosła 40.000 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 4 lata od daty emisji. Obligacje mają wbudowany element opcyjny pozwalający Emitentowi na dokonanie wcześniejszego wykupu zgodnie z warunkami emisji.
- Zabezpieczeniem emisji obligacji jest hipoteka kaucyjna na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym gruntu przez spółkę Wilanów Office Center Sp. z o.o. Łączna wartość hipoteki kaucyjnej pokrywa nominalną wartość obligacji i zakumulowanych odsetek.

Środki z emisji obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie etapu I projektu deweloperskiego realizowanego przez Wilanów Office Center Sp. z o.o. oraz na pokrycie innych potrzeb finansowych Grupy.

Wprowadzenie do obrotu na rynku Catalyst obligacji serii A, B i C

W dniu 24 lutego 2011 roku 600.000 obligacji serii A o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu dnia 1 października 2013 roku oraz 200.000 obligacji serii B o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu dnia 16 listopada 2013 roku zostały dopuszczone do obrotu na rynku Catalyst.

W dniu 1 marca 2011 roku 227.507 obligacji serii C o wartości nominalnej 100 zł każda oraz terminie wykupu dnia 2 grudnia 2013 roku zostały dopuszczone do obrotu na rynku Catalyst.

7.6 Pozostałe istotne wydarzenia

Nabycie nowych projektów deweloperskich

Wilanów Office Center

W dniu 24 marca 2011 roku Grupa nabyła 51% udziałów w Wilanów Office Center Sp. z o.o., będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w dzielnicy Wilanów w Warszawie o łącznej powierzchni około 3 ha od Wildetio Ltd., która jest spółką cypryjską zaangażowaną w inne projekty deweloperskie z Nanette Real Estate Group N.V. (jednym ze Znacznych Akcjonariuszy Spółki(*)). Spółka szacuje, że wskazana powyżej nieruchomość daje możliwość wybudowania od 35.000 do 40.000 m.kw. powierzchni użytkowej. Szczegóły dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie 17 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku.

(*) Znaczeni Akcjonariusze Spółki: Nanette Real Estate Group N.V. wraz ze swoją spółką zależną ROBYG B.V. oraz LBPOL William II S.A.R.L.

ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.

W dniu 31 marca 2011 roku Grupa nabyła 50% udziałów w ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. od jednego ze Znacznych Akcjonariuszy Spółki – Nanette Real Estate Group N.V. ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Bemowo-Jelonki w Warszawie o łącznej powierzchni około 37.000 mkw. dającej możliwość wybudowania około 600 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej około 38.000 mkw. Cena sprzedaży za udziały wynosi 18.000 tys. PLN. Zapłata ceny za udziały nastąpi w dwóch ratach, przy czym pierwsza rata w wysokości 9.000 tys. PLN została zapłacona w terminie 10 dni roboczych od dnia podpisania umowy kupna sprzedaży, natomiast druga rata zostanie zapłacona w terminie 10 dni roboczych po otrzymaniu przez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. decyzji w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczącej drugiej fazy projektu realizowanego przez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. Szczegóły dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie 17 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku.

ROBYG Kameralna Sp. z o.o.

W dniu 15 czerwca 2011 roku ROBYG Kameralna Sp. z o.o. zawarła przedwstępną warunkową umowę nabycia nieruchomości o powierzchni 2,35 ha położonych w Warszawie w dzielnicy Bemowo. Cena nieruchomości została ustalona w umowie przedwstępnej na 14.000 tys. PLN netto. Grupa szacuje, iż nieruchomości objęte tą umową dają możliwość wybudowania około 300 mieszkań. Ostateczna data na zawarcie finalnej umowy nabycia nieruchomości to dzień 30 kwietnia 2012 roku.

7.7 Wypłata dywidendy za 2010 rok

W dniu 21 czerwca 2011 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ROBYG S.A. podjęło uchwałę na temat wypłaty dywidendy za 2010 rok. Warunki dotyczące wypłaty:

- Łączna kwota netto z zysku Spółki przeznaczona do wypłaty na dywidendę dla akcjonariuszy 18.017 tys. PLN;
- wartość dywidendy przypadająca na jedną akcję: 0,07 PLN;
- liczba akcji objętych dywidendą: 257.390.000 (wszystkie akcje);
- dzień dywidendy: 7 lipca 2011 roku;
- dzień wypłaty dywidendy: 29 lipca 2011 roku.

8. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM DNIA 30 CZERWCA 2011 ROKU

8.1 Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011

Poniższa tabela przedstawia dane finansowe i operacyjne za wskazane okresy, zaczerpnięte ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku.

	<i>6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2011 roku</i>	<i>6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2010 roku</i>	<i>Zmiana</i>
	tys. PLN	tys. PLN	(%)
Przychody ze sprzedaży	62.621	141.068	-56%
Koszt własny sprzedaży	-51.300	-109.823	-53%
Zysk brutto na sprzedaży	11.321	31.245	-64%
Koszty ogólnego zarządu	-6.765	-4.559	48%
Zysk brutto	6.048	26.677	-77%
Zysk netto	3.324	19.427	-83%
Ekonomiczny zysk brutto ze sprzedaży	17.586	43.294	-59%
Ekonomiczny zysk netto	9.589	31.476	-70%

Źródło: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku

Grupa ROBYG powstała w wyniku konsolidacji poszczególnych spółek celowych przy ich jednoczesnej wycenie do wartości godziwej. Pokazany powyżej ekonomiczny zysk brutto ze sprzedaży oraz ekonomiczny zysk netto uwzględnia rentowność projektów Grupy skorygowaną o wartość korekt konsolidacyjnych odzwierciedlających alokację nadwyżki wartości godziwych projektów nad ich wartościami księgowymi na dzień utworzenia Grupy, które Grupa uznała w koszcie własnym sprzedaży. Wartość uznanych w koszcie własnym sprzedaży wspomnianych korekt wyniosła za okres zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku 6.265 tys. PLN i odnosiła się do projektów *City Apartments* 3.011 tys. PLN, *Osiedle Zdrowa* 3.018 tys. PLN, *Lawendowe Wzgórza* 233 tys. PLN oraz *Słoneczna Morena* 3 tys. PLN. Wartość wspomnianych korekt za okres zakończony dnia 30 czerwca 2010 roku wynosiła 12.049 tys. PLN i odnosiła się do projektów: *City Apartments* 11.476 tys. PLN oraz *Osiedle Zdrowa* 573 tys. PLN. Zysk ekonomiczny pokazuje faktyczną rentowność projektów bez uwzględnienia księgowych bezgotówkowych korekt konsolidacyjnych.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2011 roku

AKTYWA	30 czerwca 2011 roku	31 grudnia 2010 roku	Zmiana
	tys. PLN	tys. PLN	(%)
Aktywa ogółem	1.153.817	1.046.466	10%
Aktywa trwałe, w tym	327.063	342.477	-4%
Nieruchomości inwestycyjne	136.076	93.440	46%
Grunty przeznaczone pod zabudowę	149.008	208.375	-28%
Aktywa obrotowe, w tym	826.754	703.989	17%
Zapasy	619.491	505.130	23%
Należności z tytułu dostaw i usług i inne należności	9.492	6.243	52%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	191.404	190.063	1%
PASYWA I KAPITAŁY	30 czerwca 2011 rok	31 grudnia 2010 roku	Zmiana
WŁASNE	tys. PLN	tys. PLN	(%)
Kapitał podstawowy	25.739	25.739	0%
Kapitały własne łącznie, w tym	535.322	549.042	-2%
Udział mniejszości	144.114	141.973	2%
Zobowiązania ogółem	618.495	497.424	24%
Zobowiązania długoterminowe	395.975	349.659	13%
Zobowiązania krótkoterminowe	222.520	147.765	51%

8.2 Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w skróconym skonsolidowanym raporcie za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 roku a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2011

Grupa Kapitałowa ROBYG nie publikowała prognoz skonsolidowanych wyników finansowych na 2011 rok.

8.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Wskaźniki rentowności

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia			
	30 czerwca 2011	30 czerwca 2010	30 czerwca 2011	30 czerwca 2010
	W przeliczeniu na	zysk bilansowy	W przeliczeniu na	zysk ekonomiczny
Rentowność zysku operacyjnego (EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	10,07%	18,16%	20,07%	26,70%
Rentowność netto (Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	5,31%	13,77%	15,31%	22,31%
Rentowność aktywów (ROA) (Zysk netto / aktywa ogółem) (*)	0,58%	3,71%	1,66%	6,02%
Rentowność kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny) (**)	1,24%	7,08%	3,58%	11,47%

Źródło: *śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku.*

(*) Wskaźniki ROA oraz ROE zostały obliczone w oparciu o zannualizowany zysk netto na dzień 30 czerwca 2010 roku oraz na dzień 30 czerwca 2011 roku; aktywa ogółem i kapitał własny – dane na dzień 30 czerwca 2011 roku i na dzień 31 grudnia 2010 roku.

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

Wskaźniki rentowności działalności prowadzonej przez Grupę w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku uległy pogorszeniu w porównaniu z tym samym okresem roku poprzedniego. Było to spowodowane tym, iż poza etapem Ib projektu *Słoneczna Morena* obejmującym 13 jednostek mieszkalnych Grupa nie ukończyła żadnej innej inwestycji i kontynuowała uznawanie w przychodach jedynie na bieżąco sprzedawanych lokali w etapach inwestycji ukończonych w poprzednich okresach. Doprowadziło to, przy niższych przychodach ze sprzedaży oraz rosnących kosztach ogólnego zarządu, sprzedaży i pozostałych kosztach do obniżenia marży zysku netto oraz brutto w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

Wskaźniki płynności

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	30 czerwca 2011	31 grudnia 2010
Wskaźnik bieżący (current ratio)	3,72	4,76
<i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>		
Wskaźnik szybki (quick ratio)		
<i>(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,93	1,35
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)		
<i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,86	1,29

Źródło: *śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku.*

Wskaźniki płynności Grupy uległy obniżeniu co wynikało głównie ze wzrostu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o 28.200 tys. PLN w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2010 roku (na ten wzrost składały się głównie zobowiązania z tytułu zadeklarowanej dywidendy dla akcjonariuszy ROBYG S.A. a wypłaconej w lipcu 2011 oraz z tytułu płatności na poczet nabycia nieruchomości). Dodatkowo krótkoterminowe zaliczki od klientów zwiększyły się o 71.313 tys. PLN przy jednoczesnym zmniejszeniu stanu krótkoterminowych oprocentowanych kredytów i pożyczek o 29.756 tys. PLN. Stan zapasów zwiększył się o

114.361 tys. PLN zaś środki pieniężne Grupy pozostały na poziomie zbliżonym do tego z dnia 31 grudnia 2010 roku i zwiększyły się do 191.404 tys. PLN.

Wskaźniki zadłużenia

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	30 czerwca 2011	31 grudnia 2010
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem)	46,40%	52,47%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	115,54%	90,60%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	53,60%	47,53%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	78,97%	72,95%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne / kapitały własne)	43,22%	38,34%

Źródło: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku

Wskaźniki zadłużenia Grupy uległy nieznacznemu pogorszeniu, co wynikało głównie z obniżenia się stanu kapitałów własnych z 549.042 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2010 roku do 535.322 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2011 roku (głównie w wyniku wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy ROBYG S.A.), przy jednoczesnym wzroście stanu całkowitych zobowiązań z 497.424 tys. PLN do 618.495 tys. PLN. Po stronie zobowiązań długoterminowych oprocentowane kredyty i pożyczki wzrosły o 51.961 tys. PLN głównie w wyniku emisji obligacji serii D (40.000 tys. PLN) oraz nabycia udziałów w spółkach posiadających zadłużenie, przy jednoczesnym obniżeniu się stanu krótkoterminowych oprocentowanych kredytów i pożyczek o 29.756 tys. PLN w wyniku spłat dokonanych w omawianym okresie. Dodatkowo stan otrzymanych zaliczek od klientów zwiększył się o 63.162 tys. PLN w wyniku utrzymującego się dobrego poziomu sprzedaży lokali budowanych przez Grupę; podobnie zwiększył się stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o 28.200 tys. PLN (w wyniku pojawienia się na 30 czerwca 2011 roku zobowiązań z tytułu zadeklarowanej dywidendy oraz z tytułu płatności na poczet nabycia nieruchomości).

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

Wszystkie istotne sprawy sądowe toczące się przeciwko spółkom z Grupy zostały opisane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonym za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku.

Na dzień 30 czerwca 2011 roku w Grupie nie występowały postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość stanowiłaby łącznie lub pojedynczo co najmniej 10% kapitałów własnych ROBYG S.A.

10. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ OD NIEJ ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

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

11. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Zdaniem Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. istotne znaczenie na osiągnięte przez nią wyniki będą miały następujące czynniki:

- dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów, która ma decydujący wpływ na popyt na nowe mieszkania oraz na strukturę i cenę tych mieszkań. W trakcie 2010 roku sytuacja na rynku kredytów hipotecznych oferowanych przez banki poprawiła się. Jednak zmiany wynikające z rekomendacji KNF, które banki wprowadzają w swych wewnętrznych regulacjach mogą znacząco wpłynąć na zaostrzenie warunków przyznawania kredytów hipotecznych w najbliższym okresie oraz ograniczyć ich dostępność dla osób zamierzających sfinansować nabycie mieszkania na rynku pierwotnym,
- ukończenie realizowanych inwestycji. Grupa ROBYG S.A. uznaje przychód ze sprzedaży lokali zgodnie z MSR 18, tj. po przeniesieniu znaczącej części ryzyka i korzyści na nabywcę praw do nieruchomości, czego jednym z warunków jest ukończenie realizowanej inwestycji. Aktualnie Grupa jest w trakcie realizacji kilku etapów inwestycji, które zamierza ukończyć na przełomie IV kwartału 2011 oraz I kwartału 2012 roku, m.i. etapu VIII-X projektu *Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki*, etapu V projektu *Osiedle Zdrowa*, etapu II projektu *Lawendowe Wzgórze* oraz etapu II projektu *Słoneczna Morena*,
- sytuacja w gospodarce światowej, a w szczególności przebieg europejskiego kryzysu zadłużeniowego mającego znaczący wpływ na kształtowanie się kursów walutowych oraz stóp procentowych w Polsce a w efekcie na polski rynek nieruchomościowy i na skłonność klientów do nabywania mieszkań a banków do kredytowania,
- możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty deweloperskie. Źródłem przyszłego sukcesu Grupy jest jej zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Na dzień 30 czerwca 2011 roku Grupa analizowała kilka działek celem ich potencjalnego nabycia, nie zawarła jednak jeszcze żadnej transakcji poza tymi wymienionymi w punkcie 7.6 niniejszego sprawozdania.

12. CZYNNIKI RYZYKA

12.1 Najistotniejsze czynniki ryzyka specyficzne dla działalności Grupy

Koszty realizacji projektów deweloperskich mogą wzrosnąć

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, (iv) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, oraz (v) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia. Dodatkowo zwiększony popyt na usługi budowlane związany z trwającymi pracami przy budowie stadionów, autostrad i innej infrastruktury związanej z m.in. z przygotowaniami do EURO 2012 stanowi dodatkowy czynnik napędzający koszty. Wszystko to może mieć istotny wpływ na sytuację majątkową 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. Wpływ tych czynników oraz pozostałych czynników ryzyka, może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji budowlanych. Konsekwencją tych opóźnień może być, oprócz przesunięcia się w czasie realizacji przychodów z działalności Grupy, także ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek, odszkodowań lub kar umownych wynikających z umów zawartych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów deweloperskich mogą istotnie negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to na działalność, sytuację finansową, w tym w szczególności płynność, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Grupa może nie pozyskać finansowania zewnętrznego

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. 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.

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. Grupa utworzyła stosowne rezerwy odzwierciedlające jej szacunek ryzyk związanych z toczącymi się postępowaniami.

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.

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. 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 Znaczeni Akcjonariusze

Na dzień 30 czerwca 2011 roku Znaczeni Akcjonariusze posiadają w sumie 83,64% akcji Spółki, przy czym Nanette Real Estate Group N.V. wraz ze swoją spółką zależną ROBYG B.V. posiada w sumie 44,44% akcji, a LBPOL William S.A.R.L. posiada 39,20% akcji.

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

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

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

Sytuacja na rynkach, na których działa Grupa ustabilizowała się w 2010, jednak w II kwartale 2011 zaczęła się pogarszać w związku z kryzysem zadłużeniowym krajów Unii Europejskiej oraz Stanów Zjednoczonych. Pogłębianie się kryzysu zadłużeniowego może mieć bezpośrednie przełożenie na popyt na mieszkania budowane przez Grupę poprzez ograniczenie dostępu potencjalnych klientów do kredytu oraz spadek ich dochodów i skłonności do podejmowania długofalowych decyzji finansowych.

Sytuacja społeczno-ekonomiczna w Polsce może wpływać na Grupę

Przychody Grupy uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku krajowym. Dlatego też na jej wyniki finansowe mają wpływ takie czynniki jak stopień stabilizacji sytuacji politycznej w kraju w danym

okresie oraz dane makroekonomiczne dotyczące stanu polskiej gospodarki, w szczególności poziom stopy wzrostu PKB, poziom inwestycji, poziom dochodów gospodarstw domowych, wysokość stóp procentowych, kursów wymiany walut, stopa inflacji, deficytu budżetowego i poziom bezrobocia. Ewentualne negatywne zmiany w sytuacji makroekonomicznej Polski mogą powodować powstanie ryzyk dla prowadzonej przez Grupę działalności gospodarczej i tym samym wpływać na jej wyniki finansowe i perspektywy rozwoju w przyszłości.

Stopy procentowe mogą ulec zmianie

Grupa jest stroną umów kredytowych oraz pożyczek od akcjonariuszy lub podmiotów z nimi powiązanych, w których stopa odsetek obliczana jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych. Grupa nie 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. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

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

Szczegóły dotyczące spłat i zaciągnięć pożyczek od jednostek powiązanych

Poniższe kwoty zostały spłacone przez Grupę na rzecz podmiotów powiązanych tytułem częściowej lub całkowitej spłaty kwoty kapitału pożyczki i/lub naliczonych odsetek w okresie od dnia 30 czerwca 2011 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania:

Pożyczkodawca	Waluta pożyczki	Kwota spłaty (w tys. PLN)
ROBYG B.V.	PLN	10.000
LBPOL William II S.A.R.L.	PLN	10.000
EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.A.R.L.	EUR	4.142
RAZEM		24.142

Źródło: Spółka

W okresie od dnia 30 czerwca 2011 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie otrzymała żadnych pożyczek od podmiotów powiązanych.

W sierpniu 2011 ROBYG City Apartments Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty transzy inwestycyjnej kredytu udzielonego przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 11.090 tys. PLN.

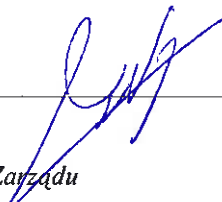
Poza opisanymi powyżej wydarzeniami nie miały miejsca żadne inne istotne zdarzenia w okresie od dnia 30 czerwca 2011 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania.

Warszawa, dnia 24 sierpnia 2011 roku



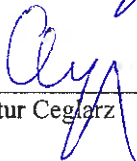
Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu



Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu



Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu