

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2011 ROKU

Warszawa, dnia 14 marca 2012 roku

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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

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

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

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

2. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Szczegółowe informacje na temat podmiotów wchodzących w skład Grupy (łącznie ze spółkami współkontrolowanymi i stowarzyszonymi) na dzień 31 grudnia 2011 roku i 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

<i>Nazwa spółki</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym na dzień 31 grudnia 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 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

<i>Nazwa spółki</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym na dzień 31 grudnia 2011 roku</i>	<i>Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym na dzień 31 grudnia 2010 roku</i>
	01-793 Warszawa, Polska			
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 % (1)	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 % (2)	n/d
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. (9)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (3)	n/d
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. (9)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	75,00 % (4)	n/d
ROBYG Development 2 Sp. z o.o. (9)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (5)	n/d
ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. (9)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	85,00 % (6)	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 % (7)	n/d

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym na dzień 31 grudnia 2011 roku	Udział procentowy Grupy w kapitale zakładowym na dzień 31 grudnia 2010 roku
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. (9)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	50,00 % (8)	n/d
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
FORT Property Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	49,00 % (10)	n/d

Źródło: Spółka

- (1) udział pośredni poprzez Jagodno Estates Sp. z o.o.;
 (2) udział bezpośredni ROBYG S.A. – 17%, oraz pośredni – 83% poprzez ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.
 (3) udział pośredni poprzez ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.;
 (4) udział pośredni poprzez ROBYG City Apartments Sp. z o.o.;
 (5) udział pośredni poprzez ROBYG Development Sp. z o.o.;
 (6) udział pośredni poprzez ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.;
 (7) udział pośredni poprzez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., spółka współkontrolowana przez Grupę i Wildetio Ltd;
 (8) spółka kontrolowana wspólnie przez Grupę i Wildetio Ltd, udział pośredni poprzez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.
 (9) 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 figurują w powyższej tabeli
 (10) Dnia 12 października 2011 roku Grupa nabyła 49% w kapitale zakładowym FORT Property Sp. z o.o., dnia 6 lutego 2012 roku, Grupa nabyła pozostałe 51% w kapitale spółki.

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

Dnia 3 marca 2011 roku Spółka 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 oraz dnia 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 Spółka uzyskała kontrolę nad spółką Wilanów Office Center Sp. z o.o., natomiast dnia 31 marca 2011 roku Spółka nabyła 50% udziałów w spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., dnia 12 października 2011 roku Spółka nabyła 49% udziałów w spółce Fort Property Sp. z o.o. Szczegóły dotyczące tych transakcji zostały przedstawione w Nocie 18 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 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., Fort Property 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. 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.

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

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

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

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

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

Poza zdarzeniami wymienionymi powyżej, nie wystąpiły żadne inne zmiany w strukturze Grupy w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania.

3. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

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

4.1 Produkty

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

Apartamenty

Apartamenty to lokale budowane w budynkach wielorodzinnych o śmiałej i wyrafinowanej koncepcji architektonicznej, realizowanych w ramach strzeżonych, zamkniętych osiedli mieszkaniowych, z garażami podziemnymi, zlokalizowanych w atrakcyjnych lokalizacjach aglomeracji miejskich, w tym w pobliżu terenów rekreacyjnych. Apartamenty obejmują lokale z przestronnymi okiennicami, balkonami i tarasami, o wysokości około 2,9 m. Apartamenty wybudowane są w budynkach, których części wspólne wykończone są w wysokim standardzie.

Mieszkania o podwyższonym standardzie

Mieszkania o podwyższonym standardzie obejmują lokale znajdujące się w budynkach usytuowanych w atrakcyjnych lokalizacjach miejskich. Podobnie jak apartamenty, mieszkania o podwyższonym standardzie wybudowane są w ramach strzeżonych, zamkniętych osiedli mieszkaniowych i wyposażone są w garaże podziemne. Jednakże, w odróżnieniu od apartamentów, części wspólne budynków, w których zlokalizowane są mieszkania o podwyższonym standardzie, charakteryzują się nieco niższą jakością wykończenia niż właściwa dla apartamentów, mniejszą powierzchnią użytkową mieszkań, większą liczbą mieszkań dostępnych z danego ciągu komunikacyjnego oraz wysokością mieszkania wynoszącą około 2,70 m.

Mieszkania popularne

Mieszkania popularne w zamierzeniu Grupy będą obejmowały funkcjonalne lokale budowane w budynkach wielorodzinnych o standardowych rozwiązaniach architektonicznych, cechujące się optymalnym wykorzystaniem powierzchni lokalu i standardowym wykończeniem części wspólnych.

Lokale usługowe w ramach inwestycji mieszkaniowych

Lokale usługowe to lokale dodatkowo oferowane przez Grupę w ramach budowanych budynków mieszkalnych, które mają przeznaczenie komercyjne, głównie pod sklepy, restauracje i działalność usługową. Przychody ze

sprzedaży tych lokali stanowią niewielki udział w całości przychodów z działalności operacyjnej Grupy, niemniej zwiększają one atrakcyjność projektów deweloperskich Grupy poprzez zaoferowanie klientom udogodnień i dodatkowej infrastruktury.

Domy jednorodzinne

Grupa oferuje domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej

Lokale komercyjne i biurowe

Lokale komercyjne i biurowe to nowe produkty w ofercie Grupy, które zostaną zaoferowane w ramach projektu *ROBYG Business Center* realizowanego przez Wilanów Office Center Sp. z o.o. Grupa zamierza również zaoferować lokale komercyjne w ramach lokalnego centrum handlowego oraz pojedynczych obiektów handlowych i usługowych, które zostaną wybudowane w ramach projektu *Lawendowe Wzgórza*.

4.2 Projekty deweloperskie Grupy

Ukończone etapy projektów deweloperskich w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich ukończonych w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba wybudowanych lokali	Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych lokali w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali w odniesieniu do których:		Razem
			Rozpoznano przychody ze sprzedaży	Nie rozpoznano przychodów ze sprzedaży	
<i>Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap VIII-X</i>	229	17 669	53	108	161
<i>Osiedle Zdrowa - etap V</i>	161	10 076	27	113	140
<i>Lawendowe Wzgórza – etap II</i>	58	3 101	52	3	55
<i>Słoneczna Morena – etap Ib</i>	13	1 362	11	-	11
<i>Słoneczna Morena – etap II</i>	59	3 373	26	13	39
RAZEM	520	35 581	169	237	406

Źródło: Spółka

Etapy projektów deweloperskich w trakcie realizacji

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku Grupa rozpoczęła realizację 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	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>Osiedle Zdrowa - etap II</i>	174	10 402	132	Q2 2011	Q3 2012
<i>Osiedle Zdrowa - etap III</i>	194	11 477	75	Q4 2011	Q4 2012
<i>City Apartments - etap III</i>	217	13 919	86	Q4 2011	Q1 2013
<i>Lawendowe Wzgórza – etap III</i>	68	3 457	45	Q2 2011	Q2 2012

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
Lawendowe Wzgórza – etap IV	58	3 018	30	Q4 2011	Q4 2012
Słoneczna Morena – etap III	73	4 391	36	Q2 2011	Q3 2012
Albatross Towers – etap I	154	10 049	23	Q2 2011	Q1 2013
RAZEM	938	56 713	427	-	-

Źródło: Spółka

Grupa kontynuowała realizację następujących etapów, rozpoczętych 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
City Apartments – etap II	228	17 307	193	Q4 2010	Q1 2012
Osiedle Kameralne – etap I	135	7 869	124	Q4 2010	Q1 2012
RAZEM	363	25 176	317	-	-

Źródło: Spółka

Etapy projektów deweloperskich planowane do uruchomienia w 2012 roku

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

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Planowana data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki – etap VII	173	10 327	Q1 2012	Q2 2013
City Apartments – etap IV	232	17 481	Q2 2012	Q4 2013
Osiedle Kameralne – etap II	98	5 700	Q4 2012	Q4 2013
Lawendowe Wzgórza – etap V	81	4 491	Q1 2012	Q1 2013
Lawendowe Wzgórza – etap VI	82	4 269	Q2 2012	Q2 2013
Lawendowe Wzgórza – etap VII	90	4 500	Q3 2012	Q3 2013
Słoneczna Morena – etap IV	12	1 295	Q1 2012	Q1 2013
Słoneczna Morena – etap V	72	3 994	Q2 2012	Q3 2013
Słoneczna Morena – etap VII	8	1 350	Q3 2012	Q3 2013
Young City (Bemowo) – etap I	150	8 400	Q2 2012	Q3 2013
Young City (Bemowo) – etap II	150	8 400	Q4 2012	Q4 2013
RAZEM	1 148	70 207	-	-

Źródło: Spółka

W 2012 roku Grupa planuje również uruchomienie kilku inwestycji deweloperskich w segmencie komercyjno-biurowym, poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów tych projektów planowanych do uruchomienia:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba budynków	Łączna powierzchnia użytkowa do wybudowania w mkw.	Planowana data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
ROBYG Business Center – etap I	1	8 400	Q1 2012	Q1 2013
Lawendowe Wzgórza – etap VI (przedszkole)	1	756	Q1 2012	Q4 2012
Lawendowe Wzgórza – etap VIII (sklep)	1	1 302	Q2 2012	Q1 2013
RAZEM	3	10 458	-	-

Źródło: Spółka

Oferta sprzedażowa Grupy na dzień 31 grudnia 2011 roku

Na koniec 2011 roku Grupa miała 948 lokali w ofercie w realizowanych (w tym etapach których budowa się jeszcze nie rozpoczęła) i ukończonych etapach projektów, z czego 611 lokali w Warszawie i 337 lokali w Gdańsku.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat liczby zakontraktowanych lokali w latach 2008 – 2011 po uwzględnieniu rezygnacji:

Rok zakończony dnia 31 grudnia				
Nazwa projektu	2011 r.	2010 r.	2009 r.	2008 r.
Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki	156	113	106	35
Szczęśliwy Dom	-	6	-	12
Osiedle Zdrowa	267	154	85	19
City Apartments	227	167	95	21
Słoneczna Morena	72	19	1	-
Lawendowe Wzgórza	150	83	3	-
Osiedle Kameralne	124	-	-	-
Albatross Towers	23	-	-	-
Razem	1 019	542	290	87

Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat liczby lokali, z których Grupa uznała przychody w latach 2010 oraz 2011 w podziale na projekty:

Nazwa projektu	Za rok zakończony 31 grudnia 2011 r.	Za rok zakończony 31 grudnia 2010 r.	Zmiana (%)
Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki	89	122	-27
Szczęśliwy Dom	1	4	-75
Osiedle Zdrowa	68	116	-41
City Apartments	25	195	-87
Słoneczna Morena	38	3	1167
Lawendowe Wzgórza	89	51	75
Razem	310	491	-37

Źródło: Spółka

Przychody ze sprzedaży uzyskane z poszczególnych projektów Grupy w ujęciu wartościowym zostały pokazane w notcie 10.1 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku.

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

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Grupa realizuje projekty deweloperskie na rynku nieruchomości w Warszawie i w Gdańsku oraz posiada nieruchomości we Wrocławiu, które Grupa zamierza przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową w ramach projektu *Jagodno*, którego realizację Grupa rozważa. Dla swoich projektów Grupa pozyskuje tereny w atrakcyjnych ze względu na wielkość i osiąganą marżę aglomeracjach miejskich. Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku Grupa uzyskała przychody ze sprzedaży w wysokości 160 470 tys. PLN, zaś za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku Grupa uzyskała przychody ze sprzedaży w wysokości 284 789 tys. PLN. Powyższe przychody zostały zrealizowane z tytułu sprzedaży mieszkań popularnych, o podwyższonym standardzie, apartamentów, domów jednorodzinnych oraz lokali usługowych. Dotyczyły one rynku warszawskiego oraz gdańskiego.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat liczby lokali, z których Grupa uznała przychody w latach 2010 oraz 2011 w podziale na rodzaje produktów(*):

Liczba zakontraktowanych lokali w podziale na rodzaje	Za rok zakończony 31 grudnia 2011 r.	Za rok zakończony 31 grudnia 2010 r.	Zmiana (%)
Apartamenty i mieszkania o podwyższonym standardzie	215	431	-50
Mieszkania popularne	89	51	75
Domy jednorodzinne	1	3	-67
Lokale usługowe	5	6	-17
Razem	310	491	-37

Źródło: Spółka

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

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

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

W przypadku usług budowlanych wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. Grupa korzysta z wielu działających na rynku warszawskim oraz gdańskim firm budowlanych i usługowych, przy czym nie istniało uzależnienie od jednego bądź jakiegokolwiek grupy usługodawców. Największymi kontrahentami Grupy w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku, z uwagi na wartość zakupionych w tym okresie usług netto, byli:

Nazwa dostawcy	wartość zakupionych usług w 2011 roku w tys. PLN
FABET-Konstrukcje Sp. z o.o.	33 036
Marex Budownictwo Sp. z o.o.	19 237
ProConst Andrzej Brymas	13 712
PB-I GRIMSAN Grzegorz Grzymała	8 219
Firma Instalacyjno-Budowlana KONSTABET	6 330
Goran Sp. z o.o.	4 873

Nazwa dostawcy	wartość zakupionych usług w 2011 roku w tys. PLN
Łącznie	85 407
<i>Źródło: Spółka</i>	

Wykazane powyżej kwoty stanowią ponad 50% wydatków Grupy na usługi budowlane w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku.

Podobnie, w przypadku gruntów, nie istnieje uzależnienie od jednego dostawcy bądź też od jakiejkolwiek grupy dostawców.

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

5.1 Zawarte umowy kredytowe oraz istotne zmiany w umowach kredytowych zawartych przez spółki Grupy dokonane w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku.

Zawarte nowe umowy kredytowej, jak również istotne zmiany dokonane w umowach kredytowych zawartych przez spółki z Grupy dokonane w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku zostały opisane w nocy 25 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku.

5.2 Zaciągnięcia i spłaty kredytów bankowych w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku

Poniższa tabela przedstawia zaciągnięte i spłacone w 2011 roku kredyty bankowe:

Bank kredytujący	Kredytobiorca	Rodzaj kredytu	Zaciągnięcia (tys. PLN)	Spłaty (tys. PLN)
Bank Millennium S.A.	ROBYG S.A.	kredyt obrotowy	5 000	5 000
Bank Millennium S.A.	ROBYG Development Sp. z o.o. (*)	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	76 491	69 568
Bank Millennium S.A.	ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. (*)	kredyt rewolwingowy	60 918	57 379
Bank Millennium S.A.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy	14 334	940
Bank Zachodni WBK S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	kredyt inwestycyjny	-	2 261
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o. (*)	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	70 404	64 195
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. (*) (**)	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	16 338	9 038
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. (*)	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	12 017	12 000
Razem	-	-	255 502	220 381

Źródło: Spółka

(*) Łączne zaciągnięcia oraz spłaty kredytów uwzględniające kredyty zaciągnięte oraz spłacone przez spółki, do których zostały wniesione zorganizowane części przedsiębiorstw: ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. oraz ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. (do której wniesione zostało przedsiębiorstwo ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.).

(**) W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku zaciągnięcia i spłaty kredytu udzielonego spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. oraz jej 100% jednostce zależnej ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. zostały pokazane w wysokości 50% zgodnie z proporcjonalną konsolidacją tych spółek w ramach Grupy.

Pozostałe informacje dotyczące rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności kredytów zostały podane w nocy 25 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy na dzień 31 grudnia 2011 roku.

5.3 Emisja obligacji

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku Spółka wyemitowała jedną transzę obligacji, której najważniejsze warunki zostały opisane poniżej:

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 na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym gruntu przez spółkę Wilanów Office Center Sp. z o.o. Łączna wartość hipoteki pokrywa nominalną wartość obligacji i zakumulowanych odsetek.

Przeznaczeniem środków z emisji obligacji jest finansowanie etapu I projektu deweloperskiego realizowanego przez Wilanów Office Center Sp. z o.o. oraz pokrycie innych potrzeb finansowych Grupy.

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

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.

W dniu 28 września 2011 roku 400 000 obligacji serii D o wartości nominalnej 100 zł każda oraz terminie wykupu dnia 18 kwietnia 2015 roku zostały dopuszczone do obrotu na rynku Catalyst.

5.4 Informacje o otrzymanych i spłaconych pożyczkach od jednostek powiązanych w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku

Poniższa tabela przedstawia zestawienie pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku:

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data uruchomienia pożyczki lub jej transzy	Data spłaty	Kwota pożyczki lub jej transzy w tys.	Waluta	Sposób naliczania odsetek
ROBYG Wilanów II Sp. zo.o.	POLNORD S.A.	2011-08-19	2012-12-31	1 500	PLN	Oprocentowanie stałe

Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia zestawienie pożyczek (wraz z odsetkami od nich) od jednostek powiązanych, spłaconych w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku:

Pożyczkodawca	Waluta pożyczki	Kwota spłaty (w tys. PLN)
ROBYG B.V.	PLN	34 493
ROBYG B.V.	USD	3 262
ROBYG B.V.	EUR	18 666
LBPOL William II S.A.R.L.	PLN	16 631
LBPOL William II S.A.R.L.	EUR	127
William II Finance S.A.R.L.	PLN	14 216
LBREP III BOGTODORSKA S.A.R.L.	PLN	9 828
LBREP III Marina Tower S.A.R.L.	PLN	18 932
EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.A.R.L.	EUR	8 580
Nanette Real Estate Group N.V.	USD	1
POLNORD S.A.	PLN	600
Wildetio Limited	PLN	11 700
Razem	PLN	106 400
Razem	EUR	27 373
Razem	USD	3 263

Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia zestawienie pożyczek od jednostek powiązanych skonwertowanych na udział mniejszości w kapitale własnym Grupy spłaconych w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Kwota spłaty (w tys. PLN)
Nanette Real Estate Group N.V.	Jagodno Estates Sp. z o.o.	2 500
LBREP III Bogtodorska S.A.R.L.	Jagodno Estates Sp. z o.o.	2 500
Nanette Real Estate Group N.V.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	2 500
LBREP III Marina Tower S.A.R.L.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	2 500
Razem		10 000

Źródło: Spółka

W okresie od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku Spółka wyemitowała łącznie weksle inwestycyjne o wartości nominalnej 3.400 tys. PLN do ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. Należności z tytułu weksli inwestycyjnych zostały przeniesione wraz z przedsiębiorstwem ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. w ramach reorganizacji do ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. Reorganizacja Grupy została opisana w nocie 11.2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz w nocie 5.8 do niniejszego sprawozdania. We wspomnianym okresie Spółka nie dokonała wykupu weksli inwestycyjnych. Stan zobowiązań z tytułu weksli inwestycyjnych objętych przez ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosił 3.470 tys. PLN, z czego nominal weksli wynosił 3.400 tys. PLN, zaś odsetki 70 tys. PLN. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku wartość wyemitowanych weksli została pokazana w wysokości 50% zgodnie z proporcjonalną konsolidacją tej spółki w ramach Grupy.

5.5 Informacje o wypowiedzianych umowach pożyczek od jednostek powiązanych w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku

Grupa nie wypowiedziała żadnej z istniejących w 2011 roku umów pożyczek od jednostek powiązanych.

5.6 Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku

Poręczenia udzielone

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka była poręczycielem niektórych zobowiązań swoich jednostek zależnych w związku z umowami kredytowymi zawartymi pomiędzy wspomnianymi jednostkami zależnymi oraz powiązanymi a finansującymi je bankami. Dodatkowo w dniu 15 czerwca 2011 roku Spółka udzieliła poręczenia IGI Komfort Sp. z o.o. do wysokości 1 000 tys. PLN tytułem zabezpieczenia w związku z przedwstępną warunkową umową kupna nieruchomości zawartą przez jednostkę zależną Spółki – ROBYG Kameralna Sp. z o.o. oraz IGI Komfort Sp. z o.o. Poniższa tabela przedstawia zestawienie udzielonych poręczeń na dzień 31 grudnia 2011 roku:

Jednostka powiązana	Bank finansujący	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia PLN tys.	Z dnia	Do dnia
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt NRKM (etapy V i VII)	12 458	30.09.2011	bezterminowo
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt NRKM (etapy V i VII)	24 000	30.09.2011	bezterminowo
ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt Osiedle Zdrowa (etap III)	23 000	28.12.2011	31.12.2013
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "City Apartments" (etap II)	20 000	21.12.2011	30.12.2012
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "City Apartments" (etapy III - VI)	35 000	21.12.2011	30.12.2014
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do odsetek od transzy inwestycyjnej finansującej projekt "City Apartments" (etapy III - VI)	10 000	21.12.2011	30.12.2014
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etapy I - VI)	13 000	22.12.2011	31.03.2014
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etapy I - VI)	1 000	22.12.2011	31.03.2014

Jednostka powiązana	Bank finansujący	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia PLN tys.	Z dnia	Do dnia
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etapy od VII)	5 000	22.12.2011	30.12.2017
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etapy od VII)	45 800	22.12.2011	30.12.2017
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "Osiedle Kameralne"	15 000	16.06.2011	31.12.2014
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Osiedle Kameralne"	12 000	16.06.2011	31.12.2014
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy kredytu inwestycyjnego finansującego projekt "Słoneczna Morena"	16 238	31.03.2011	31.10.2012
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	Gwarancja Korporacyjna w odniesieniu do do innych kosztów związanych z projektem "Słoneczna Morena"	1 400	30.03.2011	31.10.2012
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	Gwarancja na pierwsze żądanie dot. 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.	5 400	09.02.2011	23.12.2018
Razem			239 296		
Jednostka powiązana	Beneficjent poręczenia	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia PLN tys.	Z dnia	Do dnia
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	IGI Komfort Sp. z o.o.	Poręczenie udzielone przez Spółkę spółce IGI Komfort Sp. z o.o. tytułem zabezpieczenia w związku z przedwstępną warunkową umową kupna nieruchomości zawartą przez jednostkę zależną Spółki – ROBYG Kameralna Sp. z o.o. oraz IGI Komfort Sp. z o.o.	1 000	15.06.2011	31.07.2012
Razem			1 000		

Źródło: Spółka

Ponadto Spółka oraz niektóre podmioty z Grupy były poręczycielami płatności wobec kontrahentów na poczet dostaw towarów zamówionych przez nich w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie udzielonych poręczeń wobec kontrahentów Grupy na dzień 31 grudnia 2011 roku:

Poręczyciel	Kontrahent	Przedmiot poręczenia	do kwoty (tys. PLN)	z dnia	do dnia
ROBYG S.A.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 200	01-12-2011	31-07-2012

ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	200	28-11-2011	31-03-2012
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 500	28-11-2011	31-08-2012
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	500	26-09-2011	31-07-2012
ROBYG S.A.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 700	10-11-2011	30-06-2012
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	500	05-10-2011	31-07-2012
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	800	27-09-2011	31-07-2012
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	500	28-09-2011	31-07-2012
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	500	28-09-2011	31-07-2012
ROBYG Construction Sp. z o.o.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 600	30-05-2011	31-12-2011
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 500	30-05-2011	31-01-2012
Razem	-		10 500	-	-

Źródło: Spółka

Poręczenia otrzymane

Poniższa tabela przedstawia zestawienie udzielonych poręczeń otrzymanych przez spółki z Grupy od kontrahentów na dzień 31 grudnia 2011 roku:

Spółka	Kontrahent	rodzaj	Waluta	Kwoty (tys.)	z dnia	do dnia
Robyg Construction Sp. z o.o.	Bracia Bertrand Sp. z o.o. Sp. k	deklaracja wekslowa	PLN	118	25-11-2011	29-06-2012
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	8	30-12-2011	23-03-2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	23	30-12-2011	30-04-2012
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	3	15-12-2011	09-03-2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	3	15-12-2011	09-03-2015
Robyg Construction Sp. z o.o.	Proconst Andrzej Brymas	weksel	PLN	750	20-11-2011	01-07-2012
Robyg Construction Sp. z o.o.	"Parkadia"- Dagmara Sieczkowska	weksel	PLN	50	28-11-2011	
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	17	26-10-2011	20-02-2012
Robyg Construction Sp. z o.o.	Fabet-Konstrukcje Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	PLN	200	21-10-2011	17-05-2012
Robyg Construction Sp. z o.o.	Fabet-Konstrukcje Sp. z o.o.	deklaracja wekslowa	PLN	500	10-08-2011	17.05.2012

Spółka	Kontrahent	rodzaj	Waluta	Kwoty (tys.)	z dnia	do dnia
Robyg Construction Sp. z o.o.	Komfort Life Instalacje Sp. z o.o.	weksel	PLN	162	20.09.2011	21-01-2012
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	15	07-06-2011	06-02-2012
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	12	01-07-2011	17-09-2012
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	10	01-07-2011	02-07-2012
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	25	08-06-2011	06-02-2012
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	12	14-06-2011	14-02-2012
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	22	17-06-2011	01-03-2012
Robyg Construction Sp. z o.o.	Zbrojstal-Pomorze Sp. z o.o.	weksel	PLN	338	28-02-2011	
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	10	02-03-2011	10-03-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	4	19-01-2011	24-03-2014
Robyg Construction Sp. z o.o.	"ESBUD" Piotr Sagan	weksel	PLN	250	10-01-2011	
Robyg City Apartments Sp. z o.o.	"Dierre Polska" Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	PLN	36	04-02-2011	18-01-2014
Robyg City Apartments Sp. z o.o.	"ESBUD" Piotr Sagan	weksel	PLN	450	19-01-2011	
Robyg Construction Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	12	03-02-2010	26-04-2013
Robyg City Apartments Sp. z o.o.	"Dierre Polska" Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	PLN	36	04-02-2011	18-01-2014
Robyg City Apartments Sp. z o.o.	PPU Elektroenergetyka Czupryński Edward	gwarancja ubezpieczeniowa	PLN	150	21-10-2010	05-03-2013
Robyg City Apartments Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	EUR	27	20-01-2010	07-04-2013
Robyg Wilanów II Sp. z o.o.	Adpol Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	PLN	143	25-07-2009	29-02-2012
Robyg Development Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	PLN	38	08-04-2009	28-03-2012
Robyg Morena Sp. z o.o.	Pol-Dróg Gdańsk Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	PLN	26	31-12-2010	14-01-2014
Robyg Wilanów II Sp. z o.o.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	PLN	50	21-09-2009	20-01-2012
RAZEM			PLN	3 297		

Spółka	Kontrahent	rodzaj	Waluta	Kwoty (tys.)	z dnia	do dnia
RAZEM			EUR	203		

Źródło: Spółka

5.7 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,
 - obowiązek utrzymywania określonych wskaźników obsługi zadłużenia.

5.8 Pozostałe istotne zdarzenia

Nabycie nowych projektów deweloperskich

Wilanów Office Center Sp. z o.o.

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 cyprijską zaangażowaną w inne projekty deweloperskie z Nanette Real Estate Group N.V. (jednym ze Znaczących Akcjonariuszy Spółki(*)). Spółka szacuje, że wskazana powyżej nieruchomość daje możliwość wybudowania około 35 000 m.kw. powierzchni użytkowej.

(*) Znaczący 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 Znaczących 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.

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.

Fort Property Sp. z o.o.

W dniu 12 października 2011 roku Grupa nabyła 49 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Fort Property Sp. z o.o. W dniu 19 października 2011 roku Fort Property Sp. z o.o. zawarła warunkową umowę nabycia nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Bemowo o łącznej powierzchni ok. 6,6 ha za cenę 42 916 tys. PLN. W dniu 6 lutego 2012 roku Grupa nabyła pozostałe 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki.

Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta oraz emisja warrantów subskrypcyjnych

W dniu 21 czerwca 2011 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło decyzję o warunkowym podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę nie niższą niż 0,10 PLN i nie wyższą niż 571 tys. PLN w drodze emisji 5 710 000 akcji zwykłych na okaziciela serii G, każda o wartości nominalnej 0,10 PLN. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego jest przyznanie praw do nowych akcji serii G posiadaczom warrantów subskrypcyjnych w ramach programu motywacyjnego wprowadzanego w Grupie. Warranty subskrypcyjne zostały podzielone na serie od A do E. Warranty subskrypcyjne serii A do C (których całkowita ilość wynosi 3 061 500) zostały przydzielone wybranym Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki (tak jak to szczegółowo przedstawiono w poniższej tabeli), natomiast warranty subskrypcyjne serii D i E (których całkowita ilość wynosi 2 648 500) zostały przeznaczone dla obecnych i przyszłych pracowników Grupy (w tym także osób współpracujących z Grupą w oparciu o umowy współpracy). Warranty subskrypcyjne serii A, B, C i D umożliwiają uprawnionym osobom objęcie części akcji serii G w 3 równych transzach – pierwsza transza począwszy od dnia 4 listopada 2011 roku, druga transza począwszy od dnia 4 listopada 2012 roku i trzecia transza począwszy od dnia 4 listopada 2013 roku, z uwzględnieniem okresów zamkniętych, podczas których nie można wykonać praw wynikających z warrantów, natomiast warranty serii E będą uprawniały do objęcia pozostałej części akcji serii G w terminach określonych przez Radę Nadzorczą Spółki w oddzielnej uchwale, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2016 roku. Jeden warrant przyznaje posiadaczowi prawo do jednej akcji serii G. Cena emisyjna akcji serii G wynosi 1 PLN za jedną akcję serii G przypadającą na każdy warrant serii od A do C oraz 0,10 PLN za akcje przypadające na warrant serii D i E. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego zarejestrowano w sądzie rejestrowym w dniu 20 września 2011 roku.

<i>Posiadacze warrantów subskrypcyjnych</i>	<i>Liczba warrantów subskrypcyjnych przydzielonych 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

Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy

W dniu 8 listopada 2011 roku Wilanów Office Center Sp. z o.o., w której Grupa posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym, zawarła umowę najmu lokalu z ALMA Market S.A. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni komercyjnej w obiekcie budowanym przez Wilanów Office Center Sp. z o.o. w Warszawie, dzielnicy Wilanów. Umowa najmu lokalu została zawarta na czas określony, tj. na 10 lat (licząc od dnia przypadającego po upływie 120 dni od daty wydania lokalu) z możliwością przedłużenia umowy przez ALMA Market S.A. na dwa kolejne 5-

letnie okresy. Wartość przedmiotu umowy nie przekracza 10% wartości kapitałów własnych Grupy.

Za umowy znaczące dla swojej działalności Grupa uznaje te, których wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Grupy, bądź które z innych przyczyn mają kluczowe dla niej znaczenie. Poza umową wymienioną powyżej Grupa nie zawarła innych umów o takim charakterze.

Reorganizacja struktury Grupy

W 2011 roku Grupa przeprowadziła proces swojej reorganizacji, mający na celu optymalizację działalności finansowej i operacyjnej Grupy. W ramach reorganizacji Grupa dokonała szeregu transakcji związanych z przeniesieniem zorganizowanych części, a w przypadku ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. całości, przedsiębiorstwa niektórych podmiotów działających w ramach Grupy. Reorganizacja dotyczyła ROBYG Development Sp. z o.o., ROBYG Wilanów II Sp. z o.o., ROBYG City Apartments Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. oraz ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., które przeniosły zorganizowane części przedsiębiorstw (a w przypadku ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. całe przedsiębiorstwo) odpowiednio do nowych podmiotów będących ich 100% spółkami-córkami: ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. oraz ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. Wymienione powyżej nowe podmioty przejęły realizację kolejnych etapów projektów: *Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki*, *Osiedle Zdrowa*, *City Apartments*, *Lawendowe Wzgórza* oraz *Osiedle Kameralne*. W wyniku przeprowadzenia reorganizacji Grupa rozpoznała aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rozwiązała rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 28 760 tys. PLN. Efekty podatkowe związane z przeprowadzeniem reorganizacji zostały opisane w nocie 11.2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Wyplata 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.

Częściowa spłata udziału mniejszości w kapitałach Grupy

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku Grupa dokonała spłaty 10 000 tys. PLN pożyczek zaliczonych jako instrumenty wykazujące cechy kapitałów do udziału mniejszości. Pożyczki te zostały spłacone przez ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. oraz Jagodno Estates Sp. z o.o. do Nanette Real Estate Group N.V. (5 000 tys. PLN) oraz do LBREP III Marina Tower S.A.R.L. (2 500 tys. PLN) i LBREP III Bogtodorska Sp. z o.o. (2 500 tys. PLN).

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

W roku 2010 Grupa zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz przeprowadziła pierwszą publiczną emisję akcji, z której pozyskane środki Grupa przeznaczyła na nabycie projektów deweloperskich. W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2011 roku, wykorzystując częściowo

wspomniane środki, Grupa nabyła udziały w trzech spółkach, z których dwie realizowały projekty deweloperskie oraz jedna nabyła grunty pod realizację projektów deweloperskich. Ponadto, poprzez swoją jednostkę zależną – ROBYG Kameralna Sp. z o.o. – Grupa zawarła przedwstępną warunkową umowę nabycia nieruchomości zlokalizowanej na warszawskim Bemowie. Szczegóły tych transakcji zostały opisane w nocie 5.8 do niniejszego sprawozdania.

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. Środki z emisji obligacji są aktualnie wydawkowane na finansowanie etapu I projektu deweloperskiego realizowanego przez Wilanów Office Center Sp. z o.o. oraz na pokrycie innych potrzeb finansowych Grupy zgodnie z warunkami emisji.

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

Spółka ani żadna ze spółek Grupy nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku.

5.11 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Pozwy Wspólnot Mieszkaniowych

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku przeciwko niektórym spółkom z Grupy zostały wniesione trzy powództwa przez wspólnoty mieszkaniowe o usunięcie wad w częściach wspólnych budynków wybudowanych przez Grupę. Łączna wartość pozwów wniesionych przez wspólnoty mieszkaniowe wynosi 15 518 tys. PLN. W opinii Zarządu Spółki, żądania wspólnot mieszkaniowych są znacznie zawyżone, przedwczesne i w przeważającej większości nieuzasadnione z uwagi na to, że w uzasadnionych przypadkach Grupa usuwa na bieżąco stwierdzone wady. Ponadto, pewna część tych żądań zaspokojona będzie na koszt podwykonawców, którzy wykonywali dotknięte usterkami prace budowlane. Pomimo tego, po przeprowadzeniu przez dział techniczny analizy możliwego zakresu i skali prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia w celu usunięcia usterek, jak również ze względu na fakt, że na obecnym etapie nie jest pewne, czy i w jakim stopniu koszty ich usuwania będą pokryte przez podwykonawców, Zarząd Grupy postanowił utworzyć rezerwę w wysokości 1 250 tys. PLN na oczekiwane koszty usunięcia wad stwierdzonych w przedmiotowych budynkach wybudowanych przez Grupę.

Wszystkie istotne sprawy sądowe toczące się przeciwko spółkom z Grupy zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku.

Na dzień 31 grudnia 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.

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

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku nie zaszły żadne istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej.

6. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY W OKRESIE 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM DNIA 31 GRUDNIA 2011 ROKU

6.1 Sytuacja majątkowa

Aktywa

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2011 roku:

AKTYWA	31 grudnia 2011 roku	31 grudnia 2010 roku	Zmiana
	tys. PLN	tys. PLN	(%)
Aktywa ogółem	1 216 465	1 046 466	16%
Aktywa trwałe, w tym	338 388	342 477	-1%
Nieruchomości inwestycyjne	141 626	93 440	52%
Grunty przeznaczone pod zabudowę	131 070	208 375	-37%
Aktywa obrotowe, w tym	878 077	703 989	25%
Zapasy	687 580	505 130	36%
Należności z tytułu dostaw i usług i inne należności	12 565	6 243	101%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	128 551	190 063	-32%

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Grupa wykazywała całkowitą wartość aktywów trwałych w wysokości 338 388 tys. PLN. Najważniejszym składnikiem aktywów trwałych Grupy na wspomniany dzień były nieruchomości inwestycyjne o wartości 141 626 tys. PLN oraz grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych o wartości 131 070 tys. PLN. Wartość aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2011 roku zmalała o 4 098 tys PLN tj. 1% w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku. Najbardziej istotną zmianą w 2011 roku było zmniejszenie się stanu gruntów przeznaczonych pod zabudowę o 77 305 tys. PLN tj. 37% w stosunku do ich stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku w wyniku uruchamiania kolejnych etapów projektów realizowanych przez Grupę oraz wynikającego z tego przeniesienia gruntów dotyczących uruchamianych etapów do zapasów. Kolejną istotną zmianą był wzrost stanu nieruchomości inwestycyjnych o 48 186 tys. PLN tj. 52% w wyniku nabycia przez Grupę nowych projektów inwestycyjnych oraz wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w 2011 roku.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku, Grupa wykazywała całkowitą wartość aktywów obrotowych w wysokości 878 077 tys. PLN. Najważniejszym składnikiem aktywów obrotowych Grupy były zapasy, których wartość na koniec analizowanego okresu wyniosła 687 580 tys PLN, w tym mieszkania w budowie wraz z gruntami przeznaczonymi pod zabudowę o wartości 529 518 tys. PLN oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty o wartości 128 551 tys. PLN. W stosunku do końca okresu porównywalnego 2010 roku, wartość całkowita aktywów obrotowych Grupy wzrosła o 174 088 tys. tj. 25%. Nawiększemu wzrostowi w stosunku do stanu na koniec 2010 roku uległy zapasy o 182 450 tys. PLN tj. 36%, głównie w wyniku przyspieszenia procesu budowy kolejnych etapów projektów deweloperskich, co się wiązało z przeniesieniem do tej pozycji części gruntów z aktywów trwałych, jak również z nabyciem nowych projektów deweloperskich i przygotowaniem ich do procesu budowlanego. Stan środków pieniężnych zmniejszył się w stosunku do stanu na koniec 2010 roku o 61 512 tys. PLN głównie w wyniku nabycia nowych projektów deweloperskich oraz spłaty pożyczek wobec Znaczących Akcjonariuszy lub podmiotów z nimi powiązanych.

Zobowiązania i kapitały własne

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2011 roku:

PASYWA i KAPITAŁY WŁASNE	31 grudnia 2011 roku	31 grudnia 2010 roku	Zmiana
	tys. PLN	tys. PLN	(%)
Kapitał podstawowy	25 739	25 739	0%
Kapitały własne łącznie	545 245	549 042	-1%
Udział mniejszości	130 424	141 973	-8%
Zobowiązania ogółem	671 220	497 424	35%
Zobowiązania długoterminowe	304 404	349 659	-13%
Zobowiązania krótkoterminowe	366 816	147 765	148%
<i>w tym zaliczki otrzymane od klientów</i>	<i>189 115</i>	<i>17 011</i>	<i>1012%</i>

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku

Na dzień 31 grudnia 2011 roku, całkowita wartość zobowiązań krótkoterminowych Grupy wyniosła 366 816 tys. PLN i wzrosła w porównaniu z wartością tych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2010 roku o 219 051 PLN, tj. 148%. Najistotniejszą pozycją w zobowiązaniach krótkoterminowych Grupy na dzień 31 grudnia 2011 roku były zaliczki otrzymane od klientów, których wartość wzrosła z 17 011 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2010 roku do poziomu 189 115 tys. PLN, czyli o 172 104 tys. PLN tj. 1012%. Nastąpiło w wyniku znacznego wzrostu sprzedaży budowanych lokali w projektach Grupy oraz nagromadzenia związanych z tym wpłat klientów. Oprocentowane krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki, których wartość wyniosła 103 498 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2011 roku wzrosły o 16 297 tys. PLN, czyli o 19% w stosunku do ich stanu na koniec 2010 roku; wzrost ten związany był przede wszystkim ze zbliżającymi się terminami spłat kredytów bankowych finansujących ukończone etapy projektów deweloperskich.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku całkowita wartość zobowiązań długoterminowych Grupy wyniosła 304 404 tys. PLN i zmniejszyła się o 45 255 tys. PLN, tj. o 13% w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2010 roku. Najistotniejszymi zobowiązaniami długoterminowymi Grupy na ten dzień były oprocentowane kredyty bankowe oraz zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji. Stan wspomnianych zobowiązań zmniejszył się o 33 445 tys. PLN tj. 11% do poziomu 279 900 tys. PLN. Wiązało się to głównie ze spłatą transzy kredytów bankowych oraz pożyczek od podmiotów powiązanych oraz przeniesieniem części powyższych zobowiązań z długoterminowych na krótkoterminowe w związku ze zbliżającymi się terminami ich spłaty, w szczególności w odniesieniu do ukończonych etapów projektów deweloperskich. Ponadto, rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmniejszyły się o 8 465 tys. PLN w wyniku przeprowadzenia przez Grupę reorganizacji opisanej w nocie 5.8 do niniejszego sprawozdania.

6.2 Wynik finansowy

Poniższa tabela przedstawia dane finansowe i operacyjne za wskazane okresy, zaczerpnięte ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku:

WYNIK FINANSOWY	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011 roku	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010 roku	Zmiana
	tys. PLN	tys. PLN	(%)
Przychody ze sprzedaży	160 470	284 789	-44%
Koszt własny sprzedaży	-129 568	-220 768	-41%
Zysk brutto na sprzedaży	30 902	64 021	-52%
Pozostałe przychody	13 661	4 303	217%
Koszty sprzedaży	-9 507	-5 942	60%
Koszty ogólnego zarządu	-17 394	-15 133	15%
Koszty odpisu aktualizującego wartość zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto	-5 000		n.d.
Pozostałe koszty	-1 972	-372	430%
Przychody finansowe	7 068	7 213	-2%
Koszty finansowe	-16 396	-6 542	151%
Zysk brutto	1 362	47 548	-97%
Podatek dochodowy	26 784	-11 834	-326%
Zysk netto	28 146	35 714	-21%
Ekonomiczny zysk brutto ze sprzedaży	42 199	94 842	-56%
Ekonomiczny zysk netto	39 443	66 535	-41%

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 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 w 2011 roku 11 297 tys. PLN i odnosiła się głównie do projektów *City Apartments* oraz *Osiedle Zdrowa*, zaś w 2010 roku wartość korekt konsolidacyjnych wyniosła 30 821 tys. PLN i odnosiła się głównie do projektów *City Apartments* oraz *Osiedle Zdrowa*. Zysk ekonomiczny pokazuje faktyczną rentowność projektów bez uwzględnienia księgowych bezgotówkowych korekt konsolidacyjnych.

6.3 Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2011

Zarówno Grupa Kapitałowa ROBYG jak i Spółka – podmiot dominujący nie publikowały prognoz skonsolidowanych wyników finansowych na 2011 rok.

6.4 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy w 2011 roku, w związku z prowadzonymi projektami deweloperskimi koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania zarówno dla realizowanych projektów jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników finansowych na wszystkich poziomach jej działalności. W ramach podjętych działań, Grupa nie tylko pozyskała nowe kredyty bankowe na realizację przyszłych projektów, bądź uruchomienie nowych etapów projektów już realizowanych, ale również pozyskała znaczące środki finansowe z emisji obligacji na okaziciela serii D z przeznaczeniem na realizację etapu 1 projektu realizowanego przez Wilanów Office Center Sp. z o.o. oraz pokrycie innych potrzeb finansowych Grupy.

Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wyników finansowych oraz utrzymania zadowalającego poziomu wskaźników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego. W 2011 roku Grupa wygenerowała dodatni wynik finansowy na każdym poziomie sprawozdania z całkowitych dochodów pomimo faktu, iż w trzech pierwszych kwartałach roku poza ukończeniem etapu 1b projektu *Słoneczna Morena* złożonego z 13 jednostek w dwóch apartamentowych willach oraz uznaniem przychodów ze sprzedanych lokali w tym etapie Grupa nie ukończyła żadnego innego projektu, co znacznie ograniczało jej możliwości wykazania przychodów we wspomnianym okresie. Dopiero w czwartym kwartale 2011 roku Grupa ukończyła realizację aż czterech etapów projektów deweloperskich i rozpoczęła uznawanie przychodów ze sprzedanych w nich lokali. W całym roku 2011 Grupa utrzymywała bardzo wysokie tempo przedsprzedaży w budowanych przez siebie projektach i udało jej się prawie podwoić wolumen osiągnięty w 2010 roku sprzedając 1 019 lokali i zapewniając sobie bardzo dobrą pozycję odnośnie oczekiwanych wpływów od klientów w 2012 roku.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy ROBYG na koniec 2011 roku cechowała się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym dając solidne fundamenty do startu w 2012 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 oraz zadłużenia.

Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności działalności prowadzonej przez Grupę w 2011 roku uległy obniżeniu w porównaniu z rokiem poprzednim. Jest to głównie wynikiem cyklu deweloperskiego realizowanych przez Grupę projektów, z których większość znajdowała się w realizacji bądź została rozpoczęta w roku 2011. Jedynie w czwartym kwartale 2011 roku Grupa ukończyła aż cztery etapy realizowanych projektów deweloperskich i rozpoczęła uznawanie przychodów ze sprzedanych w nich lokali. Przełożyło się to na 44% spadek przychodów ze sprzedaży, co znalazło odbicie w poziomie wskaźników rentowności zysku operacyjnego, aktywów oraz kapitałów własnych, które wszystkie wykazały niższy poziom od tych z 2010 roku. Jedynie wskaźnik rentowności netto wzrósł w stosunku do poziomu z 2010 roku, dzięki przeprowadzonej przez Grupę reorganizacji w 2011 roku, co wiązało się z rozpoznanieniem aktywa podatkowego oraz rozwiązaniem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 28 760 tys. PLN.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	Za okres zakończony dnia			
	31 grudnia 2011 r.	31 grudnia 2010 r.	31 grudnia 2011 r.	31 grudnia 2010 r.
	W przeliczeniu na zysk bilansowy		W przeliczeniu na zysk ekonomiczny (*)	
Rentowność zysku operacyjnego (EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	6,66%	16,46%	13,70%	27,28%
Rentowność netto (Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	17,54%	12,54%	24,58%	23,36%
Rentowność kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)	5,16%	6,50%	7,23%	12,12%

Źródło: Spółka

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

Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynnościowe prowadzonej przez Grupę działalności uległy obniżeniu, co wynikało głównie ze zwiększenia skali działalności Grupy poprzez uruchomienie znacznej liczby etapów projektów deweloperskich mającej odbicie w zwiększeniu zarówno aktywów jak i zobowiązań krótkoterminowych, m.in. wpływy od klientów na poczet budowanych mieszkań znacząco zwiększyły wykazywane w zobowiązaniach krótkoterminowych zaliczki od klientów. W wyniku zawarcia transakcji związanych z nabyciem nowych projektów deweloperskich Grupa wydała część środków pieniężnych pozyskanych we wcześniejszych okresach na poczet nabycia tych gruntów oraz sfinansowała inne wydatki.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	31 grudnia 2011 roku	31 grudnia 2010 roku
Wskaźnik bieżący (current ratio): aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,39	4,76
Wskaźnik szybki (quick ratio): (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,52	1,35
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio): środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	0,35	1,29

Źródło: Spółka

Wskaźniki zadłużenia

Całkowite zadłużenie Grupy zwiększyło się w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku przy poziomie kapitałów własnych, które pozostały praktycznie na niezmiennym poziomie. Znalazło to odbicie w nieznacznym pogorszeniu niektórych wskaźników zadłużeniowych. W 2011 roku Grupa zwiększyła skalę działalności, m.in. poprzez zawarcie transakcji związanych z nabyciem nowych gruntów, które zostały częściowo sfinansowane poprzez emisję instrumentów dłużnych we wcześniejszych okresach. Dodatkowo, w związku z uruchomieniem kilku nowych etapów projektów deweloperskich Grupa otrzymała znaczące wpłaty od klientów, które zostały wykazane w zobowiązaniach jako zaliczki od klientów.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	31 grudnia 2011 r.	31 grudnia 2010 r.
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	55,18%	47,53%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	70,32%	72,95%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe – środki pieniężne / kapitały własne)	46,74%	38,34%

Źródło: Spółka

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

Wszystkie podmioty wchodzące w skład Grupy ROBYG posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych oraz do finansowania innej prowadzonej przez nie działalności. Grupa, realizując projekty deweloperskie, zamierza finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji dłużnych papierów wartościowych. Celem działań Zarządu jest

zapewnienie, aby struktura zapadalności pozyskiwanych kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych była dostosowana przede wszystkim do okresu realizacji poszczególnych projektów deweloperskich ze szczególnym uwzględnieniem sukcesywnie uzupełnianego banku ziemi pod przyszłe projekty deweloperskie Grupy.

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

7. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.

W roku 2011 sytuacja gospodarstw domowych w Polsce zaczęła się stopniowo poprawiać dzięki generalnej poprawie w gospodarce światowej, miało to jednak miejsce jedynie w pierwszej połowie roku. W drugiej połowie roku sytuacja na rynku kredytowym uległa pogorszeniu w związku z wybuchem kryzysu zadłużeniowego wielu państw Unii Europejskiej, co wpłynęło na osłabienie polskiej waluty oraz pogorszenie nastrojów konsumenckich. Dodatkowo banki zostały zmuszone do ograniczenia akcji kredytowej, po części przez ich borykające się z trudnościami ekonomicznymi spółki matki, po części zaś za sprawą rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego zmierzających do ograniczenia akcji kredytowej w walutach obcych. Przełożyło się to na obniżenie zdolności kredytowej potencjalnych klientów deweloperów oraz zmniejszenie ich skłonności, w szczególności w drugiej połowie roku, do podejmowania decyzji o kupnie mieszkań. Pomimo trudnej sytuacji 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 choćby rozpoczęcie realizacji nowych etapów projektów Grupy zarówno w Gdańsku jak i w Warszawie. W Gdańsku Grupa uruchomiła w drugim kwartale 2011 roku kolejny projekt – *Albatross Towers* – rozpoczynając budowę etapu 1, oraz kolejne etapy projektów *Lawendowe Wzgórza* oraz *Słoneczna Morena*. W Warszawie Grupa uruchomiła kolejne etapy projektów *Osiedle Zdrowa* oraz *City Apartments*. Ponadto Grupa nabyła aż cztery nowe projekty bądź udziały w spółkach deweloperskich realizujących projekty w Warszawie, wznosząc w ten sposób swoją pozycję na stołecznym rynku. Grupa kontynuowała działania marketingowe zmierzające do zwiększenia sprzedaży oraz koncentrowała się na dostosowaniu swojej oferty produktowej do oczekiwań i możliwości finansowych klientów. Podjęte przez Grupę kroki zaowocowały w całym 2011 roku utrzymaniem wysokiego tempa przedsprzedaży lokali we wszystkich projektach Grupy. W 2011 roku Grupa zakontraktowała 1 019 lokali i prawie podwoiła rezultat osiągnięty w 2010 roku na poziomie 542 lokali. Pomimo obniżenia się przychodów ze sprzedaży w związku z ukończeniem etapów projektów w czwartym kwartale 2011 i uznaniem przychodów ze sprzedaży jedynie części lokali, które mogły być przekazane nabywcom przed końcem roku, Grupa wypracowała sobie doskonałą pozycję wyjściową na rok 2012. Rok 2012 wydaje się być rokiem sprawdzianu dla branży deweloperskiej, która nie tylko będzie musiała sprostać trwającemu kryzysowi finansowemu, ale również będzie operować w ramach nowego środowiska prawnego stworzonego przez przepisy ustawy deweloperskiej.

Kluczowymi elementami strategii Grupy w roku 2012 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”,
- 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,
- zakumulowanie i rozbudowanie 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:

- uruchomienie pierwszego etapu inwestycji biurowo-komercyjnej na warszawskim Wilanowie oraz budowy pojedynczych obiektów komercyjnych w Gdańsku,
- dalsze umocnienie marki „ROBYG” na rynku, a w szczególności na rynkach, na których Grupa prowadzi aktywną działalność, tj. w Warszawie i Gdańsku,
- utrzymanie rocznej kontraktacji lokali na poziomie powyżej 1 000 rocznie,
- zwiększenie banku ziemi Grupy, w szczególności w Warszawie.

8. CZYNNIKI RYZYKA

8.1 Najistotniejsze czynniki ryzyka specyficzne dla działalności Grupy

Koszty realizacji projektów deweloperskich mogą wzrosnąć

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 przygotowaniem do EURO 2012 stanowi dodatkowy czynnik powodujący wzrost kosztów. 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 perspektywę 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 perspektywę rozwoju Grupy.

Na Grupę mają wpływ Znaczący Akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Znaczący Akcjonariusze posiadają w sumie 83,85% akcji Spółki, przy czym Nanette Real Estate Group N.V. wraz ze swoją spółką zależną ROBYG B.V. posiada w sumie 44,61% akcji, a LBPOL William S.A.R.L. posiada 39,24% akcji.

W związku z powyższym, Znaczący Akcjonariusze będą mieli decydujący wpływ na podejmowanie uchwał przez Walne Zgromadzenie, w szczególności dotyczących wypłaty dywidendy. Ponadto, Znaczący Akcjonariusze związani są umową o wspólnym wykonywaniu kontroli nad Spółką, zgodnie z którą Znaczący 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 Znaczącym Akcjonariuszom uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania po dwóch członków Rady Nadzorczej będą im przysługiwać tak długo jak każdy z nich wraz z jakąkolwiek jego spółką zależną lub powiązaną będzie posiadać akcje reprezentujące co najmniej 20% kapitału zakładowego Spółki.

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

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.

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

Zmiany w umowach kredytowych

W okresie od dnia 31 grudnia 2011 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie dokonała żadnych istotnych zmian w istniejących umowach kredytowych ani nie podpisała nowych umów kredytowych.

Szczegóły dotyczące spłat i zaciągnięć kredytów bankowych

W okresie od dnia 31 grudnia 2011 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Grupa spłaciła częściowo przed terminem wymagalności następujące kredyty bankowe:

- część transzy inwestycyjnej finansującej grunt, na którym jest realizowany projekt *City Apartments*, w wysokości 9 250 tys. PLN,
- pierwszą ratę kredytu inwestycyjnego finansującego grunt, na którym realizowany jest etap I projektu *Osiedle Kameralne* w wysokości 3 080 tys. PLN
- część kredytu inwestycyjnego finansującego grunt, na którym realizowany jest projekt *Słoneczna Morena* w wysokości 932 tys. PLN.

Szczegóły dotyczące spłat i zaciągnięć pożyczek od jednostek powiązanych

W okresie od dnia 31 grudnia 2011 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie otrzymała ani nie spłacała żadnych pożyczek od podmiotów powiązanych.

Udzielone poręczenia i gwarancje

W okresie od dnia 31 grudnia 2011 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Grupa udzieliła następujących poręczeń na rzecz innych podmiotów:

Poręczyciel	Kontrahent	Przedmiot poręczenia	do kwoty	z dnia	do dnia
ROBYG S.A.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 700	02-02-2012	30-08-2012

Źródło: Spółka

Pozostałe istotne zdarzenia, które miały miejsce w Grupie od dnia 31 grudnia 2011 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania

W dniu 6 lutego 2012 Grupa nabyła pozostałe 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki Fort Property Sp. z o.o. obejmując 100% udziałów w jej kapitale zakładowym.

Poza opisanymi powyżej wydarzeniami od dnia 31 grudnia 2011 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie miały miejsca żadne inne istotne zdarzenia.

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 2011 roku wyniosła 2 681 tys.

PLN (za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku wyniosła 1 960 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 2011 roku oraz dnia 31 grudnia 2010 roku.

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku:

Imię i nazwisko członka Zarządu	Wynagrodzenie należne ze strony Spółki	Wynagrodzenie należne ze strony innych Spółek z Grupy	Razem
	(tys. PLN)		
Zbigniew Okoński	389	442	831
Artur Ceglarz	225	577	802
Eyal Keltsh	69	979	1 048

Za 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

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 2011 roku wyniosła 205 tys. PLN. (za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku wyniosła 191 tys. PLN). W tabeli poniżej przedstawione zostały informacje na temat wysokości wynagrodzeń należnych w Grupie poszczególnym członkom Rady Nadzorczej (również warunkowego lub odroczonego oraz świadczeń w naturze) przyznanych w Grupie za usługi wykonane przez te osoby w ramach wszelkich pełnionych przez nie funkcji w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2011 oraz dnia 31 grudnia 2010 roku.

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 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	46	-	46

Imię i nazwisko członka Zarządu	Wynagrodzenie wypłacone przez Spółkę	Wynagrodzenie wypłacone przez inne spółki z Grupy	Razem
Józef Buczyński	44	-	44
Klaus Schmid	-	-	-
Anne Van Oosterom	-	-	-
Zbigniew Markowski	55	-	55

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku:

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

* Jan Prądyński 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

Dodatkowo Oscar Kazanelson oraz Alex Goor dysponowali samochodami oraz telefonami służbowymi.

Posiadane akcje i opcje na akcje

Poniższa tabela przedstawia strukturę akcji znajdujących się w posiadaniu członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2011 roku:

Podmiot / Osoba	Funkcja w organie	Liczba posiadanych akcji (*)	% w kapitale akcyjnym (**)
Oscar Kazanelson	Przewodniczący Rady Nadzorczej ROBYG S.A.	295 098	0,11%
OFCYN Management & Financing GmbH (***)	n.d.	2 151 000	0,84%
Artur Ceglarz	Wice-Prezes Zarządu ROBYG S.A.	1 020 500	0,40%
Total		3 466 598	1,35%

(*) Liczba akcji posiadanych przez każdego z akcjonariuszy 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.

W dniu 21 czerwca 2011 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło decyzję o warunkowym podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę nie niższą niż 0,10 PLN i nie wyższą niż 571 tys. PLN w drodze emisji 5 710 000 akcji zwykłych na okaziciela serii G, każda o wartości nominalnej 0,10 PLN. Celem

warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego było przyznanie praw do nowych akcji serii G posiadaczom warrantów subskrypcyjnych w ramach programu motywacyjnego wprowadzanego w Grupie. Warranty subskrypcyjne zostały podzielone na serie od A do E. Warranty subskrypcyjne serii A do C (których całkowita ilość wynosi 3 061 500) zostały przydzielone Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki (tak jak to szczegółowo przedstawiono w poniższej tabeli), natomiast warranty subskrypcyjne serii D i E (których całkowita ilość wynosi 2 648 500) są przeznaczone dla obecnych i przyszłych pracowników Grupy (w tym także osób współpracujących z Grupą w oparciu o umowy współpracy). Każdy warrant uprawnia jej posiadacza do objęcia jednej akcji z serii G. Cena emisyjna akcji serii G, do objęcia których uprawniają warranty serii od A do C wynosi 1 PLN, podczas gdy cena emisyjna akcji serii G, do objęcia których uprawniają warranty serii D i E wynosi 0,10 PLN. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego zarejestrowano w sądzie rejestrowym w dniu 20 września 2011 roku.

<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

Warranty subskrypcyjne serii A, B, C i D umożliwiają uprawnionym osobom objęcie części akcji serii G w 3 równych transzach – pierwsza transza począwszy od dnia 4 listopada 2011 roku, druga transza począwszy od dnia 4 listopada 2012 roku i trzecia transza począwszy od dnia 4 listopada 2013 roku, z uwzględnieniem okresów zamkniętych, podczas których nie można wykonać praw wynikających z warrantów, natomiast warranty serii E będą uprawniały do objęcia pozostałej części akcji serii G w terminach określonych przez Radę Nadzorczą Spółki w oddzielnej uchwale, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2016 roku.

Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Program motywacyjny obowiązujący w Spółce został przyjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 21 z dnia 21 czerwca 2011 r., na podstawie której Spółka wyemitowała warranty serii A, B i C na rzecz imiennie wskazanych w w.w. uchwale członków Zarządu i członka Rady Nadzorczej oraz warranty serii D1, D2, D3 oraz E1, E2 oraz E3 na rzecz pracowników (w tym osób współpracujących z Grupą), do wskazania których Walne Zgromadzenie upoważniło Radę Nadzorczą. W dniu 25 października 2011 roku Rada Nadzorcza przyjęła uchwałą listę osób uprawnionych do objęcia warrantów serii D1, D2 oraz D3 i w konsekwencji w dniu 25 listopada 2011 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o przydzieleniu warrantów serii D1 osobom wskazanym w załączniku do w.w. uchwały Rady Nadzorczej, natomiast przydział warrantów serii D2 i D3 nastąpi, odpowiednio, w 2012 i 2013 roku zgodnie z listą osób uprawnionych, wskazanych w.w. uchwale Rady Nadzorczej. Jednocześnie, zgodnie z regulaminem programu motywacyjnego Rada Nadzorcza będzie ustalać listy osób uprawnionych do objęcia wszystkich warrantów serii E w zależności od wyników Grupy Kapitałowej Spółki oraz pod warunkiem spełnienia kryteriów przydziału tych warrantów wskazanych w regulaminie programu motywacyjnego Grupy. Ponadto, w wykonaniu w.w. uchwały Walnego Zgromadzenia warranty serii A, B i C zostały w całości przydzielone wybranym członkom Zarządu oraz członkowi Rady Nadzorczej.

Objęcie warrantów serii A, B i C jak też objęcie akcji serii G Spółki, do których uprawniają te warranty możliwe jest pod warunkiem że dana osoba uprawniona w dniu złożenia powiernikowi oświadczenia o objęciu, odpowiednio, warrantów lub akcji, będzie, odpowiednio, członkiem Zarządu Spółki albo członkiem Rady Nadzorczej Spółki, chyba że odwołanie tej osoby ze składu Zarządu albo Rady Nadzorczej nastąpiło na skutek: (a) trwałej niezdolności do pracy lub (b) nie było wynikiem oszustwa, rażącego niedbalstwa bądź działania na szkodę Spółki, w których to sytuacjach ((a) lub (b)) członkowie organów Spółki pozostają nadal uprawnieni do objęcia warrantów lub akcji serii G Spółki, w zależności od przypadku.

Objęcie warrantów serii D i E, jak też objęcie akcji serii G Spółki, do których uprawniają te warranty możliwe jest pod warunkiem że dana osoba uprawniona w dniu złożenia powiernikowi oświadczenia o objęciu, odpowiednio, warrantów lub akcji, będzie, pozostawać w stosunku pracy, zlecenia lub innym podobnym stosunku ze Spółką lub jej spółkami zależnymi.

W przypadku braku spełnienia powyższych warunków następuje wykreślenie danej osoby z listy osób uprawnionych, co oznacza, że dana osoba uprawniona nie jest uprawniona do złożenia oświadczenia o objęciu akcji serii G, a złożone ewentualnie takie oświadczenie nie wywołuje skutków prawnych. Zgodnie z regulaminem programu motywacyjnego, Spółka zobowiązana jest niezwłocznie poinformować powiernika o konieczności dokonania odpowiedniej zmiany na liście osób uprawnionych. Ponadto, Spółka weryfikuje listy osób uprawnionych, które złożyły oświadczenia o objęciu warrantów oraz akcji serii G pod kątem spełniania w.w. warunków.

Jednocześnie, warranty serii D oferowane są corocznie przez 3 lata poczynając od 2011 r. w seriach D1, D2 oraz D3, pod warunkiem każdorazowego spełnienia warunków ich przydziału, co oznacza iż osoby uprawnione mogą corocznie objąć akcje serii G wynikające jedynie z danej serii warrantów i pod warunkiem każdorazowego spełnienia kryteriów objęcia akcji serii G.

Ponadto, warranty są niezbywalne za wyjątkiem przenoszenia ich na instytucję finansową wskazaną przez Spółkę oraz przejścia ich na spadkobierców, przy czym spadkobiercy powinni wskazać Spółce jedną osobę do wykonywania praw wynikających z warrantów.

Wynagrodzenie w formie akcji własnych

OFCYN Management and Financing GmbH (dalej "OFCYN", będący spółką kontrolowaną przez Oscara Kazanelsona, Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki) oraz Artur Ceglarz, Wiceprezes Zarządu Spółki są akcjonariuszami mniejszościowymi Spółki. Szczegóły posiadanych przez nich akcji Spółki zostały zaprezentowane w Nocie 30 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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 wspomnianymi akcjonariuszami mniejszościowymi 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 odkupienia 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.

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

Ponadto, co szczegółowo jest opisane w Nocie 23.1 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z uchwałą Akcjonariuszy z dnia 21 czerwca 2011 roku, wybranym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Grupy oraz pracownikom Grupy (w tym także osobom współpracującym z Grupą na podstawie umów o współpracę) przyznano warianty subskrypcyjne w ramach programu motywacyjnego wprowadzonego w Grupie. Na datę niniejszego sprawozdania warianty subskrypcyjne serii A, B, C oraz D1 zostały przydzielone i wydane uprawnionym osobom, natomiast warianty serii D2 oraz D3 zostaną przydzielone i wydane uprawnionym osobom w kolejnych dwóch równych transzach, tj. poczynając od dnia 4 listopada 2012 roku oraz od dnia 4 listopada 2013 roku, z uwzględnieniem okresów zamkniętych, podczas których nie można wykonać praw wynikających z warrantów. Jednocześnie warianty serii E zostaną przydzielone i wydane uprawnionym osobom w terminach określonych przez Radę Nadzorczą Spółki, przy czym wykonanie praw z nich wynikających nie może nastąpić później niż w dniu 31 grudnia 2016 roku. Jeden warrant przyznaje osobie uprawnionej prawo do objęcia jednej akcji serii G.

Spółka uznała wyżej wymienioną transakcję za płatności w formie akcji własnych rozliczane w instrumentach kapitałowych. Wartość godziwa płatności w formie akcji własnych rozliczanych w instrumentach kapitałowych została określona w odniesieniu do wartości godziwej akcji Spółki na dzień przyznania uprawnień, który to dzień został określony w odniesieniu do poszczególnych grup osób uprawnionych w następujący sposób:

- dla akcji przyznanych Arturowi Ceglarzowi i OFCYN – na dzień pierwszej oferty publicznej akcji Spółki na GPW (tj. 3 listopada 2010 roku),
- dla warrantów serii A, B i C przydzielonych wybranym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki, z których wynika prawo do objęcia akcji serii G – na dzień zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą programu motywacyjnego w Grupie (tj. 10 maja 2011 roku),
- dla warrantów serii D przeznaczonych dla pracowników i osób współpracujących z Grupą na podstawie umów o współpracę – na dzień poinformowania ich o istotnych warunkach programu (tj. 21 listopada 2011 roku).

Wartość programu w związku z akcjami posiadanymi przez OFCYN została rozpoznana jako koszt jednorazowo, w dniu IPO, ponieważ korzyści otrzymane przez tego akcjonariusza zostały uznane za w pełni przyznane w momencie IPO.

Wartość programu w związku z akcjami posiadanymi przez Artura Ceglarza jest rozpoznawana przez okres nabywania uprawnień, czyli przez 3 lata od dnia IPO – tj. od 3 listopada 2010 roku (gdyż po upływie tego czasu Znaczący Akcjonariusze przestaną dysponować prawem odkupu posiadanych przez Artura Ceglarza akcji Spółki na warunkach opisanych powyżej).

Wartość programu w odniesieniu do warrantów przydzielonych wybranym członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej oraz przeznaczonych dla pracowników i osób współpracujących z Grupą jest rozpoznawana przez okres nabywania uprawnień, czyli przez 3 lata od dnia IPO – tj. od 3 listopada 2010 roku.

Łączna kwota rozpoznana przez Grupę w związku z płatnościami w formie akcji własnych za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku wyniosła 3 450 tys. PLN (za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku: 4 686 tys. PLN), z czego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za ten okres Grupa wykazała kwotę 2 769 tys. PLN (za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku: 4 686 tys. PLN).

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.

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 w 2011 roku 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 z dnia 19 maja 2010 roku („Dobre Praktyki”). Dobre Praktyki to zbiór rekomendacji i zasad obowiązujących w zakresie ładu korporacyjnego dla zarządów spółek publicznych, członków rad nadzorczych oraz akcjonariuszy spółek publicznych.

Zgodnie z § 91 ust. 5 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie”) spółka publiczna, której papiery wartościowe są notowane GPW winna przedstawić inwestorom oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, w tym informację w zakresie stosowania Dobrych Praktyk.

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, przy czym w 2011 roku Spółka stosowała Dobre Praktyki obowiązujące w wersji do 31 grudnia 2011 roku, które również znajdują się na wskazanej stronie internetowej i do których odnosi się niniejsze oświadczenie Zarządu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego.

Ponadto, akcjonariusze Spółki mogą zapoznać się z aktualną 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 oraz zbioru zasad ładu korporacyjnego, na którego stosowanie Spółka mogła zdecydować się dobrowolnie

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 okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku, Spółka posiadała politykę wynagrodzeń, zaproponowaną przez Komitet Wynagrodzeń i przyjętą przez Radę Nadzorczą, zgodnie z którą w 2011 roku członkom Zarządu przysługiwało wynagrodzenie stałe, którego zasady ustalania są zgodne z odpowiednimi zaleceniami Komisji Europejskiej, do których odwołuje się pkt. I.5 Dobrych Praktyk.

Ponadto niektórym członkom Zarządu zostały przyznane przez Radę Nadzorczą krótkookresowe wynagrodzenia w postaci rocznych uznaniowych premii finansowych za zaangażowanie w działalność Grupy Kapitałowej Spółki w 2011 roku.

Jednocześnie, Spółka wyemitowała również warranty subskrypcyjne w ramach długoterminowego programu motywacyjnego obejmującego określonych członków Zarządu, Rady Nadzorczej oraz pracowników Grupy ROBYG (w tym osoby współpracujące z Grupą). Szczegółowe parametry tego programu motywacyjnego zostały wskazane w uchwale nr 21 Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 21 czerwca 2011 roku opublikowanej raportem bieżącym nr 37/2011 z dnia 22 czerwca 2011 roku.

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 13 kwietnia 2013 roku (włącznie). Zarząd Spółki składa się z trzech członków przy jednoczesnym braku udziału kobiet w Zarządzie. Obecna kadencja Zarządu trwa do dnia 14 marca 2013 roku (włącznie).

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 raportów bieżących zawierających obszerniejsze 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, w których Spółka nie była jeszcze spółką publiczną (nie dotyczy sprawozdania finansowego Spółki za 2010 r.) nie są dostępne w języku angielskim. Również część skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Spółki za lata ubiegłe nie jest dostępna 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 oraz kwartalnych i półrocznych sprawozdań finansowych od momentu wejścia Spółki na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, 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 Znaczących Akcjonariuszy, stąd sprawozdania te mogą zawierać inny zakres informacji niż skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządzone w języku polskim.

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 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 14 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, zmienionymi uchwałą Rady Giełdy z dnia 31 sierpnia 2011 roku, poczynając dopiero od dnia 1 stycznia 2013 roku stosowanie tej zasady będzie obowiązkowe.

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

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

- **zakres i struktura raportowania finansowego Grupy**

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

Grupa przeprowadza okresowy (minimum raz na kwartał) proces aktualizacji planów krótko- oraz średnioterminowych na bazie analizy poszczególnych projektów oraz aktualnej sytuacji rynkowej. Dla każdego projektu oraz poszczególnych przygotowywanych do uruchomienia etapów projektów przygotowywany jest budżet operacyjny i finansowy, który stanowi implementację założeń przyjętych w planach średnio- i krótkoterminowych. Przygotowywane w ten sposób budżety roczne oraz dla poszczególnych projektów i ich etapów ztwierdzone 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 ds. Finansowych 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 ds. Finansowych 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 na dzień 31 grudnia 2011 roku:

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.	83 777 837	83 777 837	32,55%	32,55%
ROBYG B.V.*	31 037 396	31 037 396	12,06%	12,06%
LBPOL William II S.à r.l.	100 992 331	100 992 331	39,24%	39,24%

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

Ogólna liczba akcji/głosów z akcji w Spółce wynosi 257 390 000.

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

Wszystkie akcje Spółki dają równe prawa akcjonariuszom. Spółka nie posiada akcji uprzywilejowanych.

Niemniej, na mocy statutu Spółki LBPOL William S.á.r.l. („LBPOL”) oraz Nanette Real Estate Group N.V. („Nanette”) z ROBYG B.V. („RBV”) („Znaczący Akcjonariusze”), są uprawnione do powoływania i odwoływania po maksymalnie dwóch członków Rady Nadzorczej. Przysługujące tym Znaczącym 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 Znaczący Akcjonariusze związani są umową o wspólnym wykonywaniu kontroli nad Spółką, zgodnie z którą Znaczący 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 Znaczących Akcjonariuszy, a także wymagana statutem Spółki kwalifikowana większość głosów na Walnym Zgromadzeniu, przyznają wskazanym powyżej Znaczącym 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.robbyg.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.robbyg.com.

Skład osobowy i zmiany w zakresie składu osobowego w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 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	14 marca 2010	14 marca 2013r.
Artur Ceglarz	Wiceprezes Zarządu	14 marca 2010	14 marca 2013r.
Eyal Keltsh	Wiceprezes Zarządu	14 marca 2010	14 marca 2013r.

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku nie nastąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu.

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	13 kwietnia 2010 r.	13 kwietnia 2013r.
Alex Goor	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r.	13 kwietnia 2013r.
Dariusz Okolski	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r.	13 kwietnia 2013r.
Józef Stanisław Buczyński	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r.	13 kwietnia 2013r.
Klaus Schmid	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r.	13 kwietnia 2013r.
Anne Sophie Van Oosterom	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r.	13 kwietnia 2013r.
Zbigniew Markowski	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r.	13 kwietnia 2013r.

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku nie nastąpiły zmiany w składzie osobowym 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) Józef Buczyński, 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 weryfikację 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

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

Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych przez spółki Grupy

Żadna ze spółek Grupy nie nabywała własnych akcji / udziałów.

Oddziały posiadane przez jednostki Grupy

Jednostki Grupy nie posiadały żadnych oddziałów na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym zostały szczegółowo przedstawione w notach 5.6 i 5.7 niniejszego sprawozdania oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku.

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

Informacje dotyczące instrumentów finansowych, związanych z nimi ryzyk a także metod zarządzania wspomnianymi ryzykami zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku (w Notach 25 oraz 31 wspomnianego sprawozdania).

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

za 2011 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 2011 roku,
 - badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku,
 - przeglądy kwartalne śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. (sporządzonych za: 3 miesiące zakończone dnia 31 marca 2011 roku, za 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2011 roku oraz za 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2011 roku)

została zawarta w dniu 21 kwietnia 2011 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu badania sprawozdania jednostkowego oraz sprawozdania skonsolidowanego sporządzonego za 2011 rok wyniosła 330 tys. PLN. Wysokość wynagrodzenia z tytułu przeglądów kwartalnych za 1. 2 i 3 kwartał 2011 roku wyniosła łącznie 300 tys. PLN.

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.

Warszawa, dnia 14 marca 2012 roku



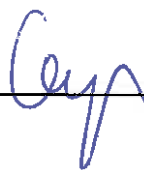
Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu



Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu



Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu