

Warszawa, 14.03.2012 r.

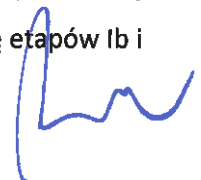
List Prezesa Zarządu ROBYG S.A.

Z ogromną satysfakcją, w imieniu Zarządu ROBYG S.A. przedstawiam Państwu sprawozdanie roczne Grupy ROBYG S.A. za rok 2011. Niniejszy dokument kieruje do naszych akcjonariuszy, potencjalnych inwestorów, klientów oraz pozostałych uczestników rynku kapitałowego.

Mimo ogólnego osłabienia koniunktury na rynkach światowych, szczególnie w strefie Euro, rynek nieruchomości w roku 2011 zdążył odzyskać równowagę wykazując zarówno po stronie popytowej, jak i podażowej oznaki ożywienia w stosunku do lat poprzednich. Rok 2011 przeminął pod znakiem wielu zmian na rynku kredytów hipotecznych, gdzie szczególne znaczenie miały: rekomendacja T, nowelizacja rekomendacji S II, oraz nowelizacja programu „Rodzina na Swoim”. Wprowadzone zmiany doprowadziły do systematycznego zaostrzania polityki kredytowej przez banki, wprowadzając o wiele mniej korzystny sposób liczenia zdolności kredytowej kredytobiorcy, wycofanie się z kredytów walutowych przy jednoczesnym zwiększaniu udziału kredytów złotych w portfelach oraz obniżenie potencjału zakupowego w programie rządowym. Wbrew tendencjom kształtowanym przez implikowane zmiany, miniony rok był dla nas okresem dynamicznego rozwoju, którego nie zamierzamy hamować i chcemy dalej dostarczać na rynek mieszkania dopasowane do potrzeb klientów.

Rok 2011 był dla nas pod wieloma względami bardzo udany. Był to pierwszy pełny rok naszej obecności na rynku kapitałowym, zarówno na głównym parkiecie, jak i na rynku Catalyst, dzięki czemu wzmocniliśmy wizerunek wiarygodnego dewelopera oraz partnera biznesowego. Zgodnie z zapowiedziami, pozyskane środki z IPO w listopadzie 2010 r. oraz z emisji obligacji w latach 2010-2011 przyspieszyły nasz wzrost, przekraczając założony plan sprzedaży. W zestawieniu z rokiem poprzednim (sprzedane 542 mieszkania) niemal podwoiliśmy wynik osiągając w 2011 roku sprzedaż na poziomie 1019 lokali. Rekordowa sprzedaż to zasługa strategii biznesowej ROBYG, która pozwala na szybkie reagowanie na zmieniające się warunki rynkowe i odpowiednie dopasowywanie oferty do aktualnych potrzeb nabywców. W odpowiednim czasie Zarząd podjął decyzję o przeprojektowaniu części swoich inwestycji w taki sposób, że zwiększył liczbę oferowanych lokali kosztem średniego metrażu, elastycznie dopasowując się do oczekiwań klientów.

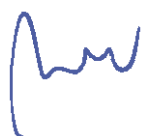
Szczególną Państwa uwagę pragnę zwrócić na nasze działania operacyjne w ostatnich 12 miesiącach, kiedy zakończyliśmy budowę pięciu etapów inwestycji obejmujących 520 lokali o powierzchni ponad 35,4 tys. m². Działając dynamicznie na dwóch rynkach, ROBYG ukończył w Warszawie dwa etapy swoich wilanowskich osiedli: Etap V Osiedla Zdrowa i etap łączony VIII i X Nowej Rezydencji Królowej Marysieńki. Natomiast na równie atrakcyjnym rynku gdańskim, ROBYG zakończył budowę etapów Ib i



II projektu Słoneczna Morena oraz etapu II inwestycji Lawendowe Wzgórze. Wszystkie zrealizowane projekty cieszyły się bardzo dużym powodzeniem wśród klientów, na 520 wybudowanych mieszkań aż 406 zostało zakontraktowanych. Na dzień 31 grudnia, ROBYG posiadał w ofercie około 950 mieszkań, gdzie około 800 lokali to mieszkania w budowie bądź w ofercie przedsprzedażowej, a pozostałe to mieszkania gotowe oczekujące na odbiór. Ponadto w 2011 r. ROBYG kontynuował zwiększanie skali działalności rozpoczynając realizację kolejnych etapów projektów deweloperskich na łącznie około 950 lokali.

Wyniki finansowe za 2011 r. nie są dla nas zaskoczeniem, są satysfakcjonujące pod względem operacyjnym, jak i majątkowym. Grupa ROBYG osiągnęła przychody w wysokości 160,5 mln zł, wypracowując zysk netto w kwocie 28,1 mln zł. W 2011 roku znacząco poszerzyliśmy bank ziemi o dwie lokalizacje na Bemowie oraz poczyniliśmy poważne kroki na rynku nieruchomości komercyjnych (w ramach projektu ROBYG Business Center podpisaliśmy pierwszą dużą umowę najmu z Alma Market S.A.). Z dużą satysfakcją mogę powiedzieć, że ubiegłoroczne wyniki sprzedażowe ROBYG dają nam komfort patrzenia w przyszłość, w szczególności na realizację ambitnego planu jakim jest zwiększanie skali działalności biznesowej. Dzięki konsekwentnej realizacji zaplanowanych działań, ROBYG awansował do grona trzech największych deweloperów mieszkaniowych w kraju oraz jest drugim najszybciej rozwijającym się deweloperem mieszkaniowym na warszawskim parkiecie. Chociaż popyt na mieszkania w 2011 r. był rekordowy, pamiętajmy, że przychody rozpoznamy dopiero w momencie przekazania mieszkań nabywcom, co oznacza uwzględnienie wysokiej sprzedaży dopiero w wynikach finansowych 2012 i 2013 r.

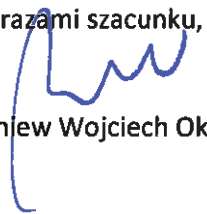
Spoglądając w przyszłość, na rok 2012, który będzie dużym wyzwaniem nie tylko dla deweloperów, ale i gospodarki światowej, rynek nieruchomości będzie zależał od tempa wzrostu polskiego PKB oraz od wchodzącej w życie ustawy deweloperskiej. W najbliższym roku oferta ROBYG będzie sukcesywnie rozwijana, w 2012 roku planujemy rozpocząć budowę kolejnych 9 etapów w 5 dotychczasowych projektach. Do sprzedaży trafi także zupełnie nowa inwestycja na Bemowie, dzięki której poszerzymy swoją ofertę o dodatkowe 300 mieszkań. Łącznie nowe budowy uruchamiane w 2012 r. obejmą około 1150 mieszkań o powierzchni około 70 tys. m². Rozwijamy także nowe obszary na rynku nieruchomości komercyjnych. W pierwszym kwartale 2012 r. rozpoczęliśmy budowę pierwszego etapu inwestycji ROBYG Business Center o docelowej powierzchni ponad 8 tys. m². Na posiadanej działce spółka mamy możliwość wybudowania kompleksu biurowo-handlowego o łącznej powierzchni około 35 tys. m². Posiadamy również atrakcyjny bank ziemi, który zapewni dalszy rozwój Spółki w kolejnych latach. Nadal jednak poszukujemy atrakcyjnych nieruchomości pod nowe projekty mieszkaniowe, tym bardziej że Spółka posiada znaczące środki finansowe na potrzeby ewentualnych zakupów. Przed nami nowe wyzwania, oraz ambitne, realne plany, w tym dalsze zwiększanie udziału



w rynku. Chciałbym zapewnić, że Zarząd dołoży wszelkich starań, by Spółka w dalszym ciągu rozwijała się dynamicznie, z korzyścią dla jej Pracowników oraz obecnych i przyszłych Akcjonariuszy.

Pragnę bardzo podziękować Pracownikom oraz Współpracownikom Grupy ROBYG za ogromny wkład pracy i zaangażowanie w rozwój całej Grupy, bez którego osiągnięcie naszych strategicznych celów nie byłoby możliwe. Jestem przekonany, że przyjęta przez nas strategia zaowocuje kolejnymi sukcesami i wzrostem wartości Grupy ROBYG dla akcjonariuszy w 2012 roku.

Z wyrazami szacunku,



Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu ROBYG S.A.