

GRUPA ROBYG S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ZA 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH
30 CZERWCA 2013 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.

ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2013 ROKU

Warszawa, dnia 28 sierpnia 2013 roku

SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	3
2.	OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ	3
3.	ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.	6
4.	KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2013 ROKU	6
4.1.	Struktura kapitału zakładowego roku na dzień 30 czerwca 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012.....	6
4.2.	Zmiany w strukturze akcjonariuszy oraz emisja warrantów subskrypcyjnych i warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta	7
4.3.	Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta	8
5.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	9
6.	INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI – PROJEKTACH I PRODUKTACH GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.	9
6.1.	Ukończone etapy projektów deweloperskich w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku	9
6.2.	Etapy projektów deweloperskich w trakcie realizacji	10
7.	ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W BIEŻĄCYM OKRESIE.	11
7.1.	Zawarte umowy kredytowe oraz istotne zmiany w umowach kredytowych zawartych przez spółki Grupy dokonane w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku.....	11
7.2.	Zaciągnięcia i spłaty kredytów bankowych w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku.....	13
7.3.	Informacje dotyczące spłat i zaciągnięć pożyczek od jednostek powiązanych oraz pozostałych podmiotów.....	13
7.4.	Emisja i wykup obligacji.....	14
7.5.	Udzielone poręczenia i gwarancje.....	15
7.6.	Wypłata dywidendy za 2012 rok.....	18
7.7.	Inne istotne wydarzenia w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku.....	18
8.	SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM DNIA 30 CZERWCA 2013 ROKU	19
8.1.	Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku	19
8.2.	Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w skróconym skonsolidowanym raporcie za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2013 ...	21
8.3.	Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy	21
9.	WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	23
10.	INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ OD NIEJ ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE.....	23
11.	WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPLYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	23
12.	CZYNNIKI RYZYKA	24
12.1.	Najistotniejsze czynniki ryzyka specyficzne dla działalności Grupy	24
12.2.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym, w którym działa Grupa.....	26
13.	INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO, DO DNIA ZATWIERDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.	27

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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

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

Grupa obecnie prowadzi działalność głównie w branży deweloperskiej i zajmuje się budową oraz sprzedażą nieruchomości mieszkaniowych. Grupa realizuje również projekt deweloperski biurowo-komercyjny zlokalizowany na warszawskim Wilanowie, w którym w pierwszym kwartale 2011 roku nabyła 51% udziałów.

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

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

2. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Szczegółowe informacje na temat podmiotów wchodzących w skład Grupy na dzień 30 czerwca 2013 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 30 czerwca 2013 roku	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2012 roku
ROBYG S.A.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
ROBYG Development I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	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 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa I Sp. z o.o. Sp. k.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development I Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	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	100,00 %	100,00 %

Sprawozdanie Zarządu
z działalności Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 30 czerwca 2013 roku	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2012 roku
		własnym imieniu.		
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 % (1)	100,00 %
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	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 %	100,00 %
P-Administracja Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 % (2)	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (3)	100,00 %
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	75,00 % (4)	75,00 %
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (5)	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
M3 Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (dawniej: ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	100,00 % (6)	100,00 %
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska, zarządzanie i sprzedaż powierzchni biurowych i komercyjnych	51,00 %	51,00 %
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00%	100,00%
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	50,00 % (7)	50,00 %
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	50,00 % (8)	50,00 %
FORT Property Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	51,00 % (9)	51,00 %
ROBYG Young City Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	51,00 % (10)	51,00 %
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 % (11)	100,00 %
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	51,00% (13)	100,00%
OVERKAM 7 QUBE	ul. Rydygiera 15	Działalność holdingowa.	100,00%	100,00%

Sprawozdanie Zarządu
z działalności Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

Nazwa spółki	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 30 czerwca 2013 roku	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2012 roku
Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	01-793 Warszawa, Polska			
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00%	100,00%
ROBYG Property Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Wynajem nieruchomości	100,00% (14)	N/A
Królewski Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu.	51,00% (15)	N/A
MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji (12)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %

Źródło: Spółka

- (1) ROBYG S.A. bezpośrednio posiada 99,9% udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Construction Sp. z o.o. a pozostałe 0,1% posiada pośrednio poprzez ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.
- (2) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 17% udziałów bezpośrednio oraz 83% pośrednio 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 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.;
- (6) udział pośredni poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.. W 2 kwartale 2013 roku ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. została przekształcona ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową, w wyniku tego przekształcenia zmieniła nazwę na M3 Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
- (7) jednostka współkontrolowana przez Grupę i Wildetio Limited;
- (8) jednostka współkontrolowana przez Grupę i Wildetio Limited; udział pośredni poprzez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.;
- (9) jednostka współkontrolowana przez Grupę i NCRE Investments Ltd.;
- (10) jednostka współkontrolowana przez Grupę i NCRE Investments Ltd; udział pośredni poprzez FORT Property Sp. z o.o.;
- (11) udział pośredni poprzez Jagodno Estates Sp. z o.o.;
- (12) w dniu 1 października 2012 roku Spółka rozpoczęła postępowanie likwidacyjne w stosunku do tego podmiotu;
- (13) W drugim kwartale 2013 roku Spółka dokonała sprzedaży 49% udziałów w tej spółce i utworzyła wspólne przedsięwzięcie wraz ze współnikiem - NCRE Investments Ltd. Szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie nr 14 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku;
- (14) spółka założona przez Spółkę w drugim kwartale 2013 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN;
- (15) spółka założona przez Spółkę w drugim kwartale 2013 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN; wspólne przedsięwzięcie Spółki wraz ze współnikiem - NCRE Investments Ltd.

Na dzień 30 czerwca 2013 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku) udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w spółkach zależnych oraz jednostkach współkontrolowanych odpowiada jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku Spółka sprzedała 49% udziałów posiadanych w spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. na rzecz NCRE Investments Ltd za kwotę 24 tys. PLN. Równocześnie Spółka podpisała umowę wspólnego przedsięwzięcia (joint-venture) z NCRE Investments Ltd dotyczącą projektu Osiedle Królewskie realizowanego przez spółkę ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. Spółka sprawuje wspólną kontrolę nad tym podmiotem wraz z NCRE Investments Ltd z uwagi na to, że obu współnikom przysługuje prawo mianowania równej liczby członków rady nadzorczej (w skład rady nadzorczej wchodzi 4 członków a każdemu ze współników przysługuje prawo do powoływania 2 członków) i tym samym sprawują oni wspólną kontrolę nad składem zarządu.

Ponadto, w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r. Spółka wraz z NCRE Investments Ltd. utworzyła nową spółkę – Królewski Park Sp. z o.o., posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN, w której Grupa posiada 51% udziałów natomiast NCRE Investments Ltd. posiada 49% udziałów.

Ponadto, w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r. Spółka utworzyła nową spółkę – ROBYG Property Sp. z o.o., posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN

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

Na dzień 30 czerwca 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku w skład Zarządu Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej wszystkich spółek z Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Unię Europejską, w szczególności mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej (Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” MSR 34).

Informacje o zasadach sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku zostały opisane w nocie 4 do tego sprawozdania finansowego oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku. Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

4. KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2013 ROKU

4.1. Struktura kapitału zakładowego roku na dzień 30 czerwca 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012

Kapitał zakładowy ROBYG S.A. na dzień 30 czerwca 2013 roku wynosił 25 848 100 PLN i dzielił się na 258.481.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Kapitał zakładowy ROBYG S.A. na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił 25 793 550 PLN i dzielił się na 257.935.500 akcji zwykłych na okaziciela.

Struktura kapitału zakładowego Emitenta na dzień 30 czerwca 2013 roku została przedstawiona poniżej:

Struktura własności	Liczba akcji	% akcji posiadanych	Liczba głosów	% głosów
LBPOL William II S.A.R.L.	113 889 106	44,06	113 889 106	44,06
Nanette Real Estate Group N.V.	78 146 158	30,23	78 146 158	30,23
ING Otwarty Fundusz Emerytalny oraz ING Dobrowolny Fundusz Emerytalny	19 388 584(**)	7,50	19 388 584(**)	7,50
Pozostali akcjonariusze (*)	47 057 152	18,21	47 057 152	18,21
Razem	258 481 000	100,00	258 481 000	100,00

Źródło: Spółka

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

(**) Informacje w oparciu o zawiadomienie otrzymane w dniu 28 marca 2013 r.

Struktura kapitału zakładowego Emitenta na dzień 31 grudnia 2012 roku została przedstawiona poniżej:

Struktura własności	Liczba akcji	% akcji posiadanych	Liczba głosów	% głosów
ROBYG B.V. (*)	31 037 396	12,03	31 037 396	12,03
Nanette Real Estate Group N.V.	70 958 762	27,51	70 958 762	27,51
LBPOL William II S.A.R.L.	113 889 106	44,15	113 889 106	44,15
Pozostali akcjonariusze (**)	42 050 236	16,31	42 050 236	16,31
Razem	257 935 500	100,00	257 935 500	100,00

Źródło: Spółka

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

(**) Pozostali akcjonariusze, z których żaden nie posiadał 5% lub więcej udziałów w kapitale zakładowym Emitenta oraz w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

4.2. Zmiany w strukturze akcjonariuszy oraz emisja warrantów subskrypcyjnych i warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze akcjonariuszy Emitenta posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

- W marcu 2013 roku, Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 933 500 akcji Spółki stanowiących 0,36% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 933 500 głosów i stanowiących 0,36% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W marcu 2013 roku, ROBYG B.V. sprzedała 14 916 500 akcji Spółki stanowiących 5,77% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 14 916 500 głosów i stanowiących 5,77% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W marcu 2013 roku, ING Otwarty Fundusz Emerytalny i ING Dobrowolny Fundusz Emerytalny zawiadomiły Spółkę o nabyciu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie łącznie 10 000 000 akcji Spółki stanowiących 3,87% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 10 000 000 głosów i stanowiących 3,87% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W maju 2013 roku, ROBYG B.V. sprzedała 8 000 000 akcji Spółki stanowiących 3,10% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 8 000 000 głosów i stanowiących 3,10% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W maju 2013 roku, ROBYG B.V. sprzedała spółce Nanette Real Estate Group N.V. 8 120 896 akcji Spółki stanowiących 3,14% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 8 120 896 głosów i stanowiących 3,14% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Ponadto, zgodnie z uchwałą nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 21 czerwca 2011 roku w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy i w sprawie zmiany statutu Spółki, z późniejszymi zmianami, oraz regulacjami programu motywacyjnego obowiązującego w Grupie, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony w dniu 28 lutego 2013 roku z kwoty 25 793 550 PLN do 25 848 100 PLN w drodze emisji 545 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 PLN za jedną akcję. Po podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, całkowita liczba akcji oraz całkowita liczba głosów przysługujących z wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę na dzień 30 czerwca 2013 roku wyniosła 258 481 000.

Ponadto, po dniu bilansowym kapitał zakładowy Spółki został podwyższony w wyniku zamiany części warrantów subskrypcyjnych znajdujących się w posiadaniu członków Zarządu Spółki oraz jednej innej osoby, co opisano szczegółowo w Nocie 13 do niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy kapitałowej Robyg S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku.

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

<i>Podmiot / Osoba</i>	<i>Funkcja w organie</i>	<i>Liczba posiadanych akcji (1)</i>	<i>% w kapitale akcyjnym (2)</i>
Oscar Kazanelson (3)	Przewodniczący Rady Nadzorczej ROBYG S.A.	1 096 098	0,42%
Artur Ceglarz	Wiceprezes Zarządu ROBYG S.A.	370 500	0,14%
Razem		1 466 598	0,56%

Źródło: Spółka

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

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

(3) Akcje posiadane przez Oscara Kazanelsona bezpośrednio oraz za pośrednictwem kontrolowanych przez niego podmiotów.

W drugim kwartale 2013 r. Pan Oscar Kazanelson pożyczył:

- 350 000 akcji Spółki Panu Zbigniewowi Wojciechowi Okońskiemu – Prezesowi Zarządu Spółki,
- 500 000 akcji Spółki Panu Eyalowi Keltsh – Wiceprezesowi Zarządu Spółki,
- 500 000 akcji Spółki innej osobie, która na dzień 30 czerwca 2013 roku nie była członkiem Zarządu ani Rady Nadzorczej Spółki.

W drugim kwartale 2013 r. Pan Artur Ceglarz:

- pożyczył 150 000 akcji Spółki Panu Zbigniewowi Wojciechowi Okońskiemu – Prezesowi Zarządu Spółki,
- sprzedał 500 000 akcji Spółki.

W drugim kwartale 2013 roku Pan Zbigniew Wojciech Okoński sprzedał 500 000 akcji Spółki pożyczonych od Pana Oscara Kazanelsona i Pana Artura Ceglarza zaś Pan Eyal Keltsh sprzedał 500 000 akcji Spółki pożyczonych od Pana Oscara Kazanelsona i w związku z uzyskaniem wpływów z tej sprzedaży Pan Zbigniew Wojciech Okoński i Pan Eyal Keltsh skorzystali z prawa wynikającego z warrantów subskrypcyjnych serii B1 i B2 oraz C1 i C2 do objęcia 680 333 Akcji Serii G na osobę po cenie emisyjnej wynoszącej 1 PLN za akcję. Część tych akcji, po rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych, zostanie przekazana pożyczkodawcom z tytułu zwrotu pożyczonych akcji. Powyższej rejestracji Akcji Serii G w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych, a tym samym podwyższenia kapitału zakładowego na skutek wykonania praw z powyższych warrantów dokonano po dniu bilansowym (szczegółowe informacje jej dotyczące znajdują się w Nocie 13 do niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku), tak więc na dzień 30 czerwca 2013 roku płatności otrzymane za akcje objęte lecz nie zarejestrowane na ten dzień są wykazane w zobowiązaniach.

Szczegóły dotyczące pozostałych warrantów subskrypcyjnych przyznanych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki zostały przedstawione w poniższej tabeli:

<i>Posiadacz warrantów subskrypcyjnych</i>	<i>Łączna liczba warrantów subskrypcyjnych przyznanych i nie wykonanych danemu Członkowi Zarządu</i>
Zbigniew Wojciech Okoński – Prezes Zarządu Spółki	340 167 warrantów subskrypcyjnych serii B3

<i>Posiadacz warrantów subskrypcyjnych</i>	<i>Łączna liczba warrantów subskrypcyjnych przyznanych i nie wykonanych danemu Członkowi Zarządu</i>
Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu Spółki	340 167 warrantów subskrypcyjnych serii C3

Źródło: Spółka

5. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy z wyjątkiem spółki MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji, wobec której Grupa rozpoczęła procedurę likwidacyjną, ze skutkiem od dnia 1 października 2012 roku.

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

6.1. Ukończone etapy projektów deweloperskich w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich ukończonych przez Grupę w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba wybudowanych lokali	Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych lokali w mkw.	Rozpoznano przychody ze sprzedaży	Nie rozpoznano przychodów ze sprzedaży	Razem
<i>Osiedle Zdrowa - etap III</i> **)	194	11 469	182	12	194
<i>City Apartments - etap III</i>	217	13 959	186	31	217
<i>Lawendowe Wzgórza – etap V</i>	81	4 326	69	12	81
<i>Lawendowe Wzgórza – etap VIII</i> *)	21	1 489	12	9	21
<i>Słoneczna Morena – etap IV</i>	12	1 287	1	11	12
<i>Słoneczna Morena – etap V</i>	72	4 028	62	10	72
<i>Albatross Towers – etap I</i>	154	10 053	111	43	154
RAZEM	751	46 611	623	128	751

Źródło: Spółka

*) Projekty komercyjno-biurowe.

**) Etap piąty w kolejności budowy

Dodatkowo w okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2013 roku Grupa zakończyła realizację pierwszego etapu projektu biurowo-handlowo-usługowego *ROBYG Business Center*:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba wybudowanych lokali	Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych lokali w mkw.
<i>ROBYG Business Center - etap I</i> *)	1	8 590
RAZEM	1	8 590

Źródło: Spółka

*) Projekt prezentowany jako nieruchomość inwestycyjna

6.2. Etapy projektów deweloperskich w trakcie realizacji

Poniższa tabela przedstawia etapy projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30 czerwca 2013 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/rezerwacyjne/deweloperskie umowy sprzedaży	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap VII</i> *)	174	10 327	164	2Q 2012	3Q 2013
<i>Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap V</i> **)	127	6 601	116	4Q 2012	1Q 2014
<i>City Apartments - etap IV</i>	221	17 435	181	3Q 2012	1Q 2014
<i>Lawendowe Wzgórza – etap VII</i>	82	4 264	67	3Q 2012	3Q 2013
<i>Lawendowe Wzgórza – etap VIII</i>	112	5 014	35	4Q 2012	2Q 2014
<i>Słoneczna Morena – etap IV</i>	118	6 795	67	2Q 2012	3Q 2013
<i>Słoneczna Morena – etap V</i>	95	5 720	36	4Q 2012	4Q 2013
<i>Albatross Towers – etap II</i>	174	8 220	41	2Q 2013	1Q 2015
<i>Osiedle Kameralne – etap II</i>	108	5 608	56	1Q 2013	2Q 2014
<i>Young City - etap I</i>	148	7 916	118	3Q 2012	4Q 2013
<i>Young City - etap II</i>	163	8 080	84	1Q 2013	1Q 2014
<i>Osiedle Królewskie- etap I</i>	115	6 853	78	2Q 2013	4Q 2014
RAZEM	1 637	92 833	1 043	-	-

Źródło: Spółka

*) Etap dziewiąty w kolejności budowy

**) Etap dziesiąty w kolejności budowy

Ponadto, w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku Grupa uruchomiła przedsprzedaż następujących etapów projektów deweloperskich:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba lokali w odniesieniu do których zawarto przedwstępne/rezerwacyjne/deweloperskie umowy sprzedaży	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>City Apartments - etap VI</i> *)	108	7 513	10	3Q 2013	1Q 2015
<i>Osiedle Królewskie- etap II</i>	135	7 438	5	4Q 2013	2Q 2015
RAZEM	243	14 951	15	-	-

Źródło: Spółka

*) Etap piąty w kolejności budowy

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

7.1. Zawarte umowy kredytowe oraz istotne zmiany w umowach kredytowych zawartych przez spółki Grupy dokonane w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku.

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku zostały zawarte następujące umowy kredytów bankowych przez podmioty z Grupy:

ROBYG S.A.

W dniu 23 stycznia 2013 roku Spółka podpisała umowę kredytu bankowego z Bankiem Millennium S.A. Wartość udzielonego kredytu wyniosła 14 950 tys. PLN i został on udzielony w celu finansowania bieżącej działalności Spółki, w szczególności finansowania działalności deweloperskiej podmiotu zależnego Spółki – ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. Kredyt został udzielony do dnia 22 stycznia 2014 roku. Oprocentowanie zostało ustalone w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. Istotne zabezpieczenia ustanowione w związku z wyżej wymienioną umową były następujące:

- hipoteka łączna na działkach gruntu należących do spółki ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. do kwoty 29 900 tys. PLN.

W dniu 26 kwietnia 2013 roku Spółka podpisała aneks do powyższej Umowy kredytu bankowego z Bankiem Millennium S.A. umożliwiający przedłużenie terminu spłaty uzyskanego kredytu bankowego do dnia 25 kwietnia 2014 roku. Kwota dostępnego kredytu odnawialnego uległa zmianie z 14 950 tys. PLN na 10 000 tys. PLN. Na mocy powyższego aneksu hipoteka kaucyjna na działkach należących do spółki ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. zostanie zniesiona.

W dniu 18 lutego 2013 roku ROBYG S.A. spłaciła kredyt na rzecz Getin Noble Bank S.A. w wysokości 24 000 tys. PLN.

ROBYG Young City Sp. z o.o.

W dniu 18 lutego 2013 roku Getin Noble Bank S.A. uruchomił transzę kredytu inwestycyjnego udzielonego spółce ROBYG Young City Sp. z o.o. w wysokości 24 000 tys. PLN. Transzę tę uruchomiono w związku z podpisaną w dniu 21 grudnia 2012 roku umową kredytu bankowego udzielonego na okres do 20 grudnia 2016 roku. Stopa oprocentowania kredytu oparta jest o zmienną stopę oprocentowania WIBOR 1M powiększoną o marżę banku. Istotne zabezpieczenia udzielone w związku z powyższą umową obejmują:

- hipotekę do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 36 000 tys. PLN ustanowioną na nieruchomościach należących do spółki ROBYG Young City Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Young City Sp. z o.o. posiadanych przez FORT Property Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 36 000 tys. PLN,
- poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 24 000 tys. PLN.

Dodatkowo, w dniu 25 kwietnia 2013 roku ROBYG Young City Sp. z o.o. zawarła kolejną umowę kredytu z Getin Noble Bank S.A. Kwota kredytu wynosi 26 000 tys. PLN, z przeznaczeniem na finansowanie kosztów związanych z realizacją drugiego etapu projektu prowadzonego przez ROBYG Young City Sp. z o.o. Kredytu udzielono na okres do dnia 20 czerwca 2015 r. Stopa oprocentowania kredytu oparta jest o zmienną stopę oprocentowania WIBOR 3M powiększoną o marżę banku. Istotne zabezpieczenia udzielone w związku z powyższymi umowami obejmują:

- hipotekę do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 39 000 tys. PLN ustanowioną na nieruchomościach należących do spółki ROBYG Young City Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na 100% udziałów w spółce ROBYG Young City Sp. z o.o. posiadanych przez FORT Property Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 39 000 tys. PLN,

- poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 26 000 tys. PLN do chwili osiągnięcia przedsprzedaży na poziomie 20% w II etapie projektu prowadzonego przez spółkę ROBYG Young City Sp. z o.o.

Na dzień 30 czerwca 2013 roku kredyt nie został jeszcze uruchomiony.

ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.

W dniu 11 marca 2013 roku ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej z bankiem Nordea Bank Polska S.A. Na mocy aneksu kwota udzielonego kredytu inwestycyjnego została podniesiona do 15 920 tys. PLN. Aneks zmienił również datę spłaty kredytu na 31 grudnia 2015 roku. Z uwagi na podwyższenie kwoty kredytu inwestycyjnego, kwotę poręczenia udzielonego przez Spółkę zmieniono na 15 920 tys. PLN.

ROBYG Development 2 Sp. z o.o.

W dniu 4 kwietnia 2013 roku spółka ROBYG Development 2 Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytu z Bankiem Millennium S.A. przewidujący przedłużenie terminu spłaty kredytu odnawialnego otrzymanego z tego banku przez tę spółkę celową. Ostateczny termin spłaty tego kredytu przedłużono do dnia 31 grudnia 2015 roku. Kwota dostępnego kredytu odnawialnego uległa zmianie z 24 000 tys. PLN na 22 000 tys. PLN. Istotne zmiany dotyczące zabezpieczeń obejmują obniżenie kwoty gwarancji korporacyjnej do 22 000 tys. PLN oraz obniżenie maksymalnej kwoty zabezpieczonej hipoteką do 44 000 tys. PLN. Na mocy aneksu zostały również uwolnione środki pieniężne zgromadzone na rachunku wpłat klientów dotyczącym VII etapu inwestycji realizowanej przez ROBYG Development 2 Sp. z o.o.

ROBYG Construction Sp. z o.o.

W dniu 24 maja 2013 r. spółka ROBYG Construction Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytu z BRE Bank S.A. Ostateczny termin spłaty powyższej pożyczki przedłużono do dnia 30 maja 2014 roku.

ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.

W dniu 28 czerwca 2013 roku spółka ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. podpisała umowy kredytu inwestycyjnego i odnawialnego z BRE Bank S.A. Kwota kredytu inwestycyjnego wynosi 15 000 tys. PLN a kwota kredytu odnawialnego wynosi 15 000 tys. PLN. Kredytów udzielono na okres do dnia 31 maja 2018 roku. Kredyty są oprocentowane według stopy oprocentowania opartej na zmiennej stopie procentowej WIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Główne zabezpieczenia ustanowione w związku z powyższymi umowami obejmują:

- hipotekę do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 45 000 tys. PLN ustanowioną na nieruchomościach gruntowych należących do spółki ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy i finansowy na 51% udziałów w spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. należących do Grupy oraz na 49% udziałów w spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. należących do NCRE Investments Limited do maksymalnej kwoty zabezpieczenia 36 000 tys. PLN,
- poręczenie udzielone przez Spółkę do kwoty 18 000 tys. PLN,
- zobowiązanie umowne Spółki do udzielenia spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów projektu prowadzonego przez spółkę ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.

Na dzień 30 czerwca 2013 roku kredyt nie został jeszcze uruchomiony.

ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.

W dniu 26 czerwca 2013 roku spółka ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. otrzymała decyzję Komitetu Kredytowego Nordea Bank Polska S.A. zezwalającą na przedłużenie terminu spłaty kredytu inwestycyjnego uzyskanego przez tę spółkę celową od tego banku. Ostateczny termin spłaty powyższego kredytu przedłużono do dnia 25 marca 2017 roku. W oparciu o warunki wynikające z powyższej decyzji Komitetu Kredytowego, w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30

czerwca 2013 roku kwotę 10 000 tys. PLN wykazano w ramach krótkoterminowych zobowiązań oprocentowanych zaś pozostałą kwotę 33 662 tys. PLN wykazano w ramach długoterminowych zobowiązań oprocentowanych.

ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.

W dniu 26 czerwca 2013 roku spółka ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. otrzymała decyzję Komitetu Kredytowego Nordea Bank Polska S.A. zezwalającą na przedłużenie terminu spłaty kredytu inwestycyjnego uzyskanego przez tę spółkę celową od tego banku. Ostateczny termin spłaty powyższego kredytu przedłużono do dnia 30 września 2015 roku. W oparciu o warunki wynikające z powyższej decyzji Komitetu Kredytowego, w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku kwotę 1 500 tys. PLN wykazano w ramach krótkoterminowych zobowiązań oprocentowanych zaś pozostałą kwotę 22 800 tys. PLN wykazano w ramach długoterminowych zobowiązań oprocentowanych.

7.2. Zaciągnięcia i spłaty kredytów bankowych w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku

Poniższa tabela przedstawia zaciągnięte i spłacone kredyty bankowe w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku:

Bank kredytujący	Kredytobiorca	Rodzaj kredytu	Zaciągnięcia (tys. PLN)	Spłaty (tys. PLN)
Bank Millennium S.A.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	kredyt inwestycyjny i rewolwingowy	10 245	7 825
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	26 412	35 076
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	kredyt inwestycyjny	2 100 (1)	-
Nordea Bank Polska S.A.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy i inwestycyjny	2 092	3 538
Bank Zachodni BZ WBK S.A.	ROBYG Morena Sp. z o.o.	kredyt inwestycyjny	*	1 250
Bank Millennium S.A.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	kredyt rewolwingowy	7 766	23 600
BRE Bank S.A.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	kredyt obrotowy	9 893	2 555
Getin Noble Bank S.A.	ROBYG Young City Sp. z o.o.	kredyt inwestycyjny	12 240 (2)	*
BRE Bank S.A.	ROBYG S.A.	kredyt obrotowy	45 074	35 083
Getin Noble Bank S.A.	ROBYG S.A.	kredyt inwestycyjny	-	24 000
Razem		-	115 822	132 927

Źródło: Spółka

(1) Ujęto zaciągnięcie w wysokości 50% odpowiadającą udziałowi Grupy w kapitale zakładowym spółki.

(2) Ujęto zaciągnięcie w wysokości 51% odpowiadającą udziałowi Grupy w kapitale zakładowym spółki.

7.3. Informacje dotyczące spłat i zaciągnięć pożyczek od jednostek powiązanych oraz pozostałych podmiotów

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r. Grupa spłaciła pożyczki na kwotę 11 550 tys. PLN podmiotom powiązanym – Nanette Real Estate Group N.V. (5 450 tys. PLN), William II Finance S.A.R.L. (5 450 tys. PLN) oraz NCRE Investments Limited (650 tys. PLN).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r. Grupa zaciągnęła pożyczki od podmiotu powiązanego NCRE Investments Limited w wysokości 5 610 tys. PLN.

W ramach krótkoterminowych i długoterminowych zobowiązań oprocentowanych wykazanych w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku, Grupa wykazała pożyczki od podmiotów powiązanych (kapitał oraz naliczone odsetki) w całkowitej wartości 32 609 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2013 roku wynosiła. Saldo te dotyczyło następujących spółek:

- NCRE Investments Limited –12 270 tys. PLN,
- Nanette Real Estate Group N.V. – 2 050 tys. PLN,
- LBREP III Marina Tower S.A.R.L. –1 875 tys. PLN,
- William II Finance S.A.R.L. –175 tys. PLN,
- Wildetio Limited –16 239 tys. PLN.

7.4. Emisja i wykup obligacji

Obligacje Serii A

W dniu 15 stycznia 2013 roku Grupa podjęła uchwałę dotyczącą wcześniejszego wykupu Obligacji Serii A, który to wykup został dokonany w lutym 2013 roku. Wartość nominalna wykupionych obligacji wyniosła 60 000 tys. PLN.

Obligacje Serii B i C

W dniu 20 czerwca 2013 roku Grupa podjęła uchwałę dotyczącą wcześniejszego wykupu Obligacji Serii B i C, który został dokonany w lipcu 2013 roku. Łączna wartość nominalna wykupionych obligacji wyniosła 42 751 tys. PLN. Wykup tych obligacji sfinalizowano po dniu bilansowym, co opisano w Nocie 13 niniejszego sprawozdania z działalności Zarządu Grupy ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku.

Obligacje Serii G i H

W styczniu 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Grupa wyemitowała niezabezpieczone obligacje serii H o łącznej wartości 10 000 tys. PLN. Ponadto w styczniu 2013 roku, w ramach oferty publicznej, Grupa wyemitowała obligacje serii G o łącznej wartości 40 000 tys. PLN. Te dwie serie obligacji zostały wyemitowane z 36 miesięcznym okresem wykupu, z możliwością wcześniejszego wykupu obligacji przez Spółkę. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 6 miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji serii H przypada na okres począwszy od 14 stycznia 2013 roku, natomiast dla obligacji serii G, począwszy od 15 stycznia 2013 roku. Obligacje serii G zabezpieczone są hipoteką ustanowioną na prawie użytkowania wieczystego spółki ROBYG Morena Sp. z o.o. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Grupę, opisane w rozdziale „Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji”.

Obligacje obu powyższych serii zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalist.

Obligacje Serii I

W czerwcu 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Grupa wyemitowała obligacje serii I o łącznej wartości nominalnej 40 000 tys. PLN. Ostateczny okres wykupu obligacji określono na 23 czerwca 2016 roku bez możliwości wcześniejszego wykupu obligacji przez Spółkę. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie Obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 6 miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji rozpoczyna się od dnia zarejestrowania obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych i kończy w dniu 23 grudnia 2013 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co sześć miesięcy od tej daty. Warunki emisji obligacji określają również

dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Grupę, opisane w rozdziale „Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji”.

Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych zarejestrował obligacje serii I w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych (zgodnie z opisem w Nocie 13 do niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku) w lipcu 2013 roku obligacje te zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst.

Obligacje Serii I2

W dniu 27 czerwca 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Grupa wyemitowała i przydzieliła obligacje serii I2 o łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. PLN. Zgodnie z opisem w Nocie 13 do niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku, obligacje te wyemitowano i zarejestrowano w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych, przy czym z uwagi na to, że wpływy z emisji obligacji uzyskano na początku lipca 2013 roku, nie zostały one uwzględnione w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2013 roku. Ostateczną datę wykupu obligacji określono na 23 czerwca 2016 roku bez możliwości wcześniejszego wykupu obligacji przez Spółkę. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie Obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 6 miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji rozpoczyna się od dnia zarejestrowania obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych i kończy w dniu 23 grudnia 2013 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co sześć miesięcy od tej daty. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Grupę, opisane w rozdziale „Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji”.

Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji

Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Grupę. Warunki te odnoszą się między innymi do utrzymania określonych wskaźników finansowych, w tym zobowiązanie do utrzymywania wskaźnika zadłużenia Grupy obliczanego jako stosunek skonsolidowanego zadłużenia netto (zdefiniowanego jako łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy pomniejszona o wykazane w sprawozdaniu zobowiązania spółek celowych wobec ich udziałowców, komplementariuszy, komandytariuszy, akcjonariuszy i podmiotów z nimi powiązanych nienależących do Grupy, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do wysokości skonsolidowanego kapitału własnego na poziomie nie wyższym niż 1,3 oraz obowiązek ROBYG S.A. oraz podmiotów z Grupy do ograniczenia spłat pożyczek dla swoich znaczących akcjonariuszy lub ich podmiotów powiązanych nie będących podmiotami z Grupy do 35 000 tys. PLN w latach 2013 i 2014 dla Obligacji Serii G i H oraz do 35 000 tys. PLN w latach 2013, 2014, 2015 i 2016 dla Obligacji Serii I i I2.

7.5. Udzielone poręczenia i gwarancje

Na dzień 30 czerwca 2013 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. Poniższa tabela przedstawia zestawienie udzielonych poręczeń i gwarancji:

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 rewolwingowej finansującej projekt NRKM (etapy V)	22 000	04.04.2013	Do czasu spłaty kredytu
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	10 000	21.12.2011	30.12.2014

Sprawozdanie Zarządu
z działalności Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

Jednostka powiązana	Bank finansujący	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia PLN tys.	Z dnia	Do dnia
o.o.		finansującej projekt "City Apartments" (etapy III - VI)			
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewalwingowej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (od etapu VII)	5 000	22.12.2011	31.03.2014
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (od etapu VII)	45 800	22.12.2011	31.03.2014
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewalwingowej finansującej projekt "Osiedle Kameralne"	15 000	07.11.2011	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"	15 920	11.03.2013	31.12.2015
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy kredytu inwestycyjnego finansującego projekt "Słoneczna Morena"	15 000	29.11.2012	31.12.2014
ROBYG Morena Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	Gwarancja Korporacyjna udzielona z tytułu sporu w sprawie opłat użytkowania wieczystego gruntu dot. projektu "Słoneczna Morena"	1 400	29.11.2012	31.12.2014
ROBYG Construction Sp. z o.o.	BRE Bank S.A.	Poręczenie wierzytelności wynikających z kredytu odnawialnego	10 000	05.04.2012	31.07.2013
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	Gwarancja Korporacyjna udzielona w celu zabezpieczenia wykonania umowy kredytowej nr KKWA0025/12	8 400	15.06.2012	28.10.2014
ROBYG Young City Sp. z o.o.	Getin Noble Bank	Gwarancja Korporacyjna udzielona w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności	24 000	21.12.2012*)	20.12.2018
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	Poręczenie 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	-		212 920		

Źródło: Spółka

*) Na dzień 31 grudnia 2012 roku kredyt na który została udzielona gwarancja nie został jeszcze uruchomiony.

Ponadto, w związku z kredytami uruchomionymi przez banki jednostkom zależnym i współzależnym od Spółki, Spółka zawarła następujące umowy:

- umowa zobowiązująca Spółkę do udzielenia ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów inwestycji realizowanej przez spółkę ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.,
- umowa zobowiązująca Spółkę do udzielenia ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 5 000 tys. PLN w przypadku przekroczenia kosztów inwestycji realizowanej przez spółkę lub ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.,
- umowa zobowiązująca Spółkę do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy Spółką jako pożyczkodawcą a ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązującą Spółkę do udzielenia pożyczki podporządkowanej w kwocie do 5 000 tys. PLN spółce ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego.

- umowa zobowiązująca Spółkę do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy Spółką jako pożyczkodawcą a ROBYG Morena Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązujące Spółkę do udzielenia pożyczki podporządkowanej w kwocie do 3 000 tys. PLN spółce ROBYG Morena Sp. z o.o. w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego.

Ponadto, Spółka oraz jej spółka zależna ROBYG Construction Sp. z o.o. udzieliły gwarancji w celu zabezpieczenia zobowiązań z tytułu dostaw i usług dotyczących projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę. Podsumowanie powyższych gwarancji na dzień 30 czerwca 2013 roku zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty (w tysiącach PLN)
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	900
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000
ROBYG S.A., ROBYG Construction Sp. z o.o.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	500
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000
Razem	-	-	4 900

Źródło: Spółka

Ostateczna wartość wynagrodzenia należnego Spółce z tytułu ustanawiania zabezpieczeń spłat zobowiązań jednostek powiązanych ze Spółką, w szczególności z tytułu udzielania poręczeń, uzależniona jest od faktycznego okresu obowiązywania poręczenia i w związku z tym kalkulowana, należna i fakturowana jest na koniec tego okresu. Wynagrodzenie liczone jest w oparciu o kwotę poręczenia (dalej „Podstawa Wynagrodzenia”), przy czym w przypadku gdy Podstawa Wynagrodzenia ulega zmianie, to wynagrodzenie od momentu zmiany Podstawy Wynagrodzenia liczone jest w oparciu o zmienioną kwotę Podstawy Wynagrodzenia. Wynagrodzenie uzależnione jest od okresu faktycznego obowiązywania poręczenia i wynosi ono:

- 0,50% (słownie: pół procenta) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres nie dłuższy niż 1 (słownie: jeden) rok,
- 0,75% (słownie: siedemdziesiąt pięć setnych procenta) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 1 (słownie: jeden) rok, lecz nie dłużej niż 2 (słownie: dwa) lata,
- 0,95% (słownie: dziewięćdziesiąt pięć setnych procenta) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 2 (słownie: dwa) lata, lecz nie dłużej niż 3 (słownie: trzy) lata,
- 1,20% (słownie: jeden i dwadzieścia setnych procenta) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 3 (słownie: trzy) lata, lecz nie dłużej niż 4 (słownie: cztery) lata,
- 1,50% (słownie: jeden i pół procent) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 4 (słownie: cztery) lata, lecz nie dłużej niż 5 (słownie: pięć) lat,
- 2,00% (słownie: dwa procent) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 5 (słownie: pięć) lat, lecz nie dłużej niż 6 (słownie: sześć) lat,
- 2,50% (słownie: dwa i pół procent) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 6 (słownie: sześć) lat, lecz nie dłużej niż 7 (słownie: siedem) lat,
- 3,00% (słownie: trzy procent) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 7 (słownie: siedem) lat, lecz nie dłużej niż 8 (słownie: osiem) lat,
- 3,50% (słownie: trzy i pół procent) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres ponad 8 (słownie: osiem) lat, lecz nie dłużej niż 9 (słownie: dziewięć) lat,
- 4,00% (słownie: cztery procent) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres dłuższy niż 9 (słownie: dziewięć) lat.

Łączna kwota wynagrodzenia Spółki z tytułu ustanawiania zabezpieczeń spłat kredytów, w szczególności z tytułu udzielenia poręczeń podmiotom powiązanym ze Spółką, należna i zafakturowana w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 roku wyniosła 71 tys. PLN (za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2012 roku: 50 tys. PLN).

7.6. Wyplata dywidendy za 2012 rok

W dniu 23 kwietnia 2013 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ROBYG S.A. podjęło uchwałę na temat wypłaty dywidendy za 2012 rok. Warunki dotyczące wypłaty:

- łączna kwota netto z zysku Spółki przeznaczona do wypłaty na dywidendę dla akcjonariuszy 20 678 tys. PLN,
- wartość dywidendy przypadająca na jedną akcję: 0,08 PLN,
- liczba akcji objętych dywidendą: 258 481 000 (wszystkie akcje),
- dzień dywidendy: 30 kwietnia 2013 roku,
- dzień wypłaty dywidendy: 17 maja 2013 roku.

7.7. Inne istotne wydarzenia w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku

Istotne wydarzenia korporacyjne

W dniu 7 lutego 2013 roku Grupa otrzymała oświadczenie Pana Alexa Goora, Pana Dariusza Okolskiego i Pana Oscara Kazanelsona dotyczące rezygnacji z zajmowanych przez nich stanowisk w Radzie Nadzorczej Spółki ze skutkiem od dnia 7 lutego 2013 roku. Do tego dnia Pan Oscar Kazanelson był członkiem Rady Nadzorczej Spółki powołanym przez Nanette Real Estate Group N.V. - znacznego akcjonariusza Spółki - zgodnie z osobistymi uprawnieniami przyznanymi temu akcjonariuszowi w statucie Spółki. Jednakże, ze względu na fakt, że Pan Oscar Kazanelson przestał być dyrektorem wykonawczym spółki Nanette Real Estate Group N.V. i z tego względu zrezygnował ze stanowiska członka Rady Nadzorczej, które zajmował na podstawie wyżej wymienionego powołania, w dniu 7 lutego 2013 roku, na wniosek akcjonariuszy, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki wybrało Pana Oscara Kazanelsona na stanowisko członka Rady Nadzorczej na obecną i następną, trzyletnią kadencję, która rozpoczyna się w dniu 13 kwietnia 2013 roku.

Jednocześnie, w dniu 7 lutego 2013 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki wybrało obecnych niezależnych członków Rady Nadzorczej Spółki, tj. Pana Józefa Buczyńskiego i Pana Zbigniewa Markowskiego, na wyżej wymienione stanowiska w następnej, trzyletniej kadencji, która rozpoczyna się w dniu 13 kwietnia 2013 roku.

Ponadto, w dniu 7 lutego 2013 roku, Spółka otrzymała oświadczenie Nanette Real Estate Group N.V. dotyczące powołania, w dniu wspomnianym powyżej, w wyniku wykonania osobistych uprawnień tego akcjonariusza wynikających ze statutu Spółki, dwóch członków Rady Nadzorczej Spółki, tj. Pana Yosefa Cimera i Pana Rodolpho Ambossa, na obecną i następną trzyletnią kadencję, która rozpoczyna się w dniu 13 kwietnia 2013 roku.

Jednocześnie, w dniu 7 lutego 2013 roku, Spółka otrzymała oświadczenie znacznego akcjonariusza, tj. LBPOL William II S.á.r.l., dotyczące powołania, w dniu wspomnianym powyżej, w wyniku wykonania osobistych uprawnień tego akcjonariusza wynikających ze statutu Spółki, dwóch członków Rady Nadzorczej Spółki, tj. Pana Klausa Schmidta i Panią Anne-Sophie van Oosterom, na następną, trzyletnią kadencję, która rozpoczyna się w dniu 13 kwietnia 2013 roku.

W dniu 28 czerwca 2013 roku Spółka otrzymała oświadczenie Pani Anne-Sophie van Oosterom dotyczące rezygnacji z zajmowanego przez nią stanowiska członka Rady Nadzorczej Spółki.

Umowy joint venture

W dniu 23 kwietnia 2013 r. Spółka podpisała z funduszem NCRE Investments Limited (dalej NCRE) umowę wspólnego przedsięwzięcia (joint-venture) dotyczącą ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., spółki prowadzącej projekt deweloperski Osiedle Królewskie w dzielnicy Wilanów w Warszawie, na podstawie której strony zobowiązały się prowadzić współpracę na warunkach określonych w powyższej umowie w zakresie

dalszego prowadzenia projektu Osiedle Królewskie. Projekt będzie prowadzony jako wspólne przedsięwzięcie NCRE i Spółki w proporcjach 49/51.

NCRE zobowiązał się dostarczyć spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. środki finansowe w formie pożyczki do kwoty 12 000 tys. PLN.

W dniu 14 maja 2013 roku Spółka podpisała z NCRE umowę sprzedaży udziałów w spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. Na podstawie tej umowy, NCRE nabył od Spółki 490 udziałów w kapitale zakładowym spółki ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. stanowiących 49% kapitału zakładowego i głosów.

8. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM DNIA 30 CZERWCA 2013 ROKU

8.1. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane finansowe i operacyjne za wskazane okresy, zaczerpnięte ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku.

	<i>6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2013 roku</i>	<i>6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2012 roku</i>	<i>Zmiana</i>
	<i>tys. PLN</i>	<i>tys. PLN</i>	<i>(%)</i>
Przychody ze sprzedaży	278 341	207 630	34%
Koszt własny sprzedaży	(230 631)	(155 122)	49%
Zysk brutto na sprzedaży	47 710	52 508	-9%
Koszty ogólnego zarządu	(9 778)	(9 416)	4%
Koszty marketingu i sprzedaży	(6 469)	(4 994)	30%
EBIT	35 126	37 684	-7%
Zysk brutto	28 381	32 008	-11%
Zysk netto	15 224	20 818	-27%
Ekonomiczny zysk brutto ze sprzedaży	81 948	72 024	14%
Ekonomiczny zysk netto	49 462	40 334	23%

Źródło: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku.

W analizowanym okresie Grupa ROBYG zanotowała 34% wzrost przychodów w porównaniu do analogicznego okresu w 2012 roku. Jednocześnie Grupa zanotowała spadek zysku brutto na sprzedaży o 9%, przy jednoczesnym wzroście ekonomicznego zysku brutto ze sprzedaży (według definicji przedstawionej poniżej) o 14%. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 4% w porównaniu do I półrocza 2012 roku, co związane jest ze zwiększeniem skali działalności Grupy.

W pierwszym półroczu 2013 roku Grupa zwiększyła nakłady na kampanię marketingową co w dużym stopniu przełożyło się na wzrost kosztów marketingu i sprzedaży o 30% w porównaniu z analogicznym okresem 2012 roku.

Zysk netto za okres 6 miesięcy zmniejszył się o 27% w porównaniu do I półrocza 2012 roku, przy czym ekonomiczny zysk netto wzrósł o 23% w porównaniu do analogicznego okresu 2012 roku.

Szczegółowa analiza rentowności została przedstawiona w Nocie 8.3 do niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku.

Pokazany powyżej ekonomiczny zysk brutto ze sprzedaży oraz ekonomiczny zysk netto uwzględnia rentowność projektów Grupy skorygowaną o wartość korekt konsolidacyjnych odzwierciedlających alokację nadwyżki wartości godziwych projektów nad ich wartościami księgowymi na dzień utworzenia Grupy, które Grupa uznała w koszcie własnym sprzedaży. Wartość uznanych w koszcie własnym sprzedaży wspomnianych korekt wyniosła za okres zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku 34 238 tys. PLN i odnosiła się do projektów: *Osiedle Zdrowa* 14 043 tys. PLN, *City Apartments* 19 033 tys. PLN, *Lawendowe Wzgórze* 1 059 tys. PLN oraz *Słoneczna Morena* 103 tys. PLN). Wartość wspomnianych korekt za okres zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku wynosiła 19 516 tys. PLN i odnosiła się do projektów *City Apartments* 10 788 tys. PLN, *Osiedle Zdrowa* 8 595 tys. PLN, *Lawendowe Wzgórze* 116 tys. PLN oraz *Słoneczna Morena* 17 tys. PLN. Zysk ekonomiczny pokazuje faktyczną rentowność projektów bez uwzględnienia księgowych bezgotówkowych korekt konsolidacyjnych.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2013 roku

AKTYWA	30 czerwca 2013 roku	31 grudnia 2012 roku	Zmiana
	tys. PLN	tys. PLN	(%)
Aktywa ogółem	1 199 698	1 210 835	-1%
Aktywa trwałe, w tym	425 976	382 838	11%
Nieruchomości inwestycyjne	132 379	132 886	0%
Grunty przeznaczone pod zabudowę	196 058	167 113	17%
Aktywa obrotowe, w tym	773 722	827 997	-7%
Zapasy	512 572	658 276	-22%
Należności z tytułu dostaw i usług i inne należności	28 686	26 299	9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	225 202	124 080	81%

Źródło: *śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku.*

PASYWA I KAPITAŁY	30 czerwca 2013 rok	31 grudnia 2012 roku	Zmiana
WŁASNE	tys. PLN	tys. PLN	(%)
Kapitał podstawowy	25 848	25 794	0%
Kapitały własne łącznie, w tym	517 946	522 902	-1%
Udział mniejszości	114 230	111 689	2%
Zobowiązania ogółem	681 752	687 933	-1%
Zobowiązania długoterminowe	324 658	249 247	30%
Zobowiązania krótkoterminowe	357 094	438 686	-19%

Źródło: *śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku.*

W I półroczu 2013 roku największe zmiany w aktywach nastąpiły w pozycji zapasów (spadek o 22%) oraz środków pieniężnych (wzrost o 81%). Spadek zapasów związany jest z zakończeniem i przekazaniem klientom w I półroczu 2013 roku znacznej liczby mieszkań. Na wzrost środków pieniężnych główny wpływ miały

wysokie wpłaty klientów w okresie oraz emisja obligacji w wysokości 40 000 tys. PLN, dokonana w czerwcu 2013 roku.

W I półroczu 2013 roku nastąpiła istotna poprawa struktury zobowiązań tj. zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się o ponad 81 592 tys. PLN (19%), natomiast zobowiązania długoterminowe wzrosły o 75 411 tys. PLN (30%).

8.2. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w skróconym skonsolidowanym raporcie za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2013

Grupa Kapitałowa ROBYG nie publikowała prognoz skonsolidowanych wyników finansowych na 2013 rok ani na okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku.

8.3. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Wskaźniki rentowności

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	Za okres zakończony dnia			
	30 czerwca 2013 r.	30 czerwca 2012 r.	30 czerwca 2013 r.	30 czerwca 2012 r.
	W przeliczeniu na zysk bilansowy		W przeliczeniu na zysk ekonomiczny (1)	
Rentowność zysku operacyjnego (EBIT/ przychody netto ze sprzedaży)	12,6%	18,1%	24,9%	27,5%
Rentowność zysku netto (Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	5,5%	10,0%	17,8%	19,4%
Rentowność kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny) (2)	5,9%	7,8%	19,1%	15,2%

Źródło: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

(1) 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.

(2) Wskaźnik ROE został obliczony w oparciu o zannualizowany zysk netto za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 roku oraz za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2012 roku; kapitał własny – dane na dzień 30 czerwca 2013 roku oraz na dzień 30 czerwca 2012 roku.

Wskaźniki rentowności zysku operacyjnego oraz zysku netto działalności prowadzonej przez Grupę w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku kształtowały się na ciągle wysokim poziomie choć uległy obniżeniu w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Można jednak zaobserwować, iż spadek rentowności zysku operacyjnego oraz zysku netto w przeliczeniu na zysk bilansowy był wyższy niż spadek wspomnianych wskaźników rentowności w przeliczeniu na zysk ekonomiczny. Taka sytuacja spowodowana została relatywnie większym udziałem w wyniku rozpoznany w ciągu 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 roku (w porównaniu do analogicznego okresu 2012 roku) projektów obciążonych bezgotówkowymi korektami konsolidacyjnymi odzwierciedlającymi alokację nadwyżki wartości godziwych projektów nad ich wartościami księgowymi na dzień utworzenia Grupy. W ciągu 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 roku udział kosztu własnego sprzedaży rozpoznanego w odniesieniu do projektów obciążonych wspomnianymi korektami (tj. w ramach projektów Osiedle Zdrowa, City Apartments, Lawendowe Wzgórza oraz Słoneczna Morena) stanowił 79% całości rozpoznanych w tym okresie kosztów własnych sprzedaży, zaś w analogicznym okresie 2012 roku udział ten wynosił 58%. Spowodowało to sytuację, w której łączny koszt własny sprzedaży rozpoznany w ciągu 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 roku jest relatywnie wyższy od kosztu własnego rozpoznanego w analogicznym okresie 2012 roku, co z kolei dodatkowo obniżyło marżę zysku (obliczane w oparciu o zysk bilansowy). Z racji tego natomiast, że przy obliczaniu wskaźników zysku ekonomicznego, ten dodatkowy koszt wynikający z korekt konsolidacyjnych jest wyłączany, spadek wskaźników rentowności zysku ekonomicznego był mniejszy niż wskaźników wyliczanych w oparciu o zysk bilansowy.

Wskaźnik rentowności kapitału własnego w przeliczeniu na zysk bilansowy uległ nieznacznemu tylko obniżeniu, zaś w przeliczeniu na zysk ekonomiczny wzrósł – co spowodowane było przede wszystkim wzrostem ekonomicznego zysku netto oraz faktem, iż stanowiący podstawę wyliczenia wspomnianych wskaźników skonsolidowany kapitał własny na 30 czerwca 2013 roku był niższy od skonsolidowanego kapitału własnego Grupy na 30 czerwca 2012 roku.

Wskaźniki płynności

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	30 czerwca 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Wskaźnik bieżący (current ratio): aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,17	1,89
Wskaźnik szybki (quick ratio): (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,73	0,39
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio): środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	0,63	0,28

Źródło: Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku.

Wskaźniki płynności Grupy na dzień 30 czerwca 2013 roku uległy poprawie w stosunku do ich stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku, co wynikało z dużego spadku stanu zobowiązań krótkoterminowych (o 81 592 tys. PLN), podczas gdy stan aktywów obrotowych zmniejszył się o 54 275 tys. PLN. Pozytywna zmiana wskaźników płynności wynikała głównie ze zmniejszenia się stanu zobowiązań odsetkowych krótkoterminowych o 64 413 tys. PLN wynikającego głównie z wcześniejszego wykupu obligacji serii A (o wartości nominalnej 60 000 tys. PLN) i dokonaniu emisji długoterminowych obligacji w wysokości 90 000 tys. PLN.

Wskaźniki zadłużenia

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	30 czerwca 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	56,8%	56,8%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	76,2%	73,7%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne / kapitały własne)	32,7%	49,9%

Źródło: Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

Wskaźnik ogólnego zadłużenia Grupy na dzień 30 czerwca 2012 roku pozostał na takim samym poziomie jak ten na koniec 2012 roku. Wskaźnik zadłużenia odsetkowego nieznacznie wzrósł, na co wpływ miał przede wszystkim wzrost długo i krótkoterminowych zobowiązań odsetkowych łącznie o 9 322 tys. PLN na co wpływ miał przede wszystkim wzrost zobowiązań z tytułu obligacji o 30 811 tys. PLN (wzrost ten spowodowany był emisją nowych serii obligacji G, H oraz I o łącznej wartości nominalnej 90 000 tys. PLN i jedynie w części został skompensowany wykupem obligacji serii A o wartości nominalnej 60 000 tys. PLN). Wspomniany wzrost zobowiązań z tytułu obligacji został jedynie częściowo skompensowany spadkiem zobowiązań z tytułu kredytów bankowych o 16 673 tys. PLN w związku z dokonanymi przez Grupę spłatami części kredytów w omawianym

okresie. Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto uległ poprawie z poziomu 49,9% na koniec 2012 roku do 32,7 % na koniec czerwca 2013. Wynikło to przede wszystkim ze wzrostu stanu środków pieniężnych (w dużym stopniu z działalności operacyjnej) o Grupy o 101 122 tys. PLN, do poziomu 225 202 tys. PLN w stosunku do stanu z dnia 31 grudnia 2012 roku, kiedy to środki te wynosiły 124 080 tys. PLN.

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

W dniu 22 lutego 2013 roku Grupa otrzymała zawiadomienie od Sekretariatu Międzynarodowego Sądu Arbitrażowego przy Międzynarodowej Izbie Gospodarczej, zgodnie z którym, EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. oraz EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.C.A. SICAR. (dalej zwane Podmiotami EDR) złożyły żądanie o wszczęcie postępowania arbitrażowego przeciw znacznym akcjonariuszom Spółki, tj. przeciw Nanette Real Estate Group N.V., LBPOL William S.á.r.l. oraz przeciw Spółce.

Wyżej wymieniony wniosek o wszczęcie postępowania arbitrażowego dotyczy kilku roszczeń Podmiotów EDR z różnych tytułów związanych z projektem inwestycyjnym realizowanym przez spółkę ROBYG City Apartments Sp. z o.o. - będącą spółką projektową, w której kapitale zakładowym Grupa posiada 75% udziałów a EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. posiada 25% udziałów.

Wartość roszczeń Podmiotów EDR łącznie wobec Nanette, LBPOL i Spółki związanych z Projektem została oszacowana przez Podmioty EDR na kwotę około 5 800 tys. EUR.

W opinii Zarządu Spółki, roszczenia Podmiotów EDR wobec Spółki są nieuzasadnione a Spółka przygotowała właściwą odpowiedź na te roszczenia. Postępowanie w sądzie arbitrażowym jest obecnie na etapie przygotowawczym i nie zapadły jeszcze żadne wiążące konkluzje.

W okresie zakończonym 30 czerwca 2013 roku Grupa otrzymała dwa roszczenia od Wspólnot Mieszkaniowych o usunięcie wad w częściach wspólnych dwóch budynków mieszkalnych wybudowanych przez Grupę. Łączna wartość tych dwóch roszczeń wyniosła około 5 950 tys. PLN plus odsetki. W opinii Zarządu Grupy, roszczenia Wspólnot Mieszkaniowych są znacząco zawyżone, przedwczesne i w zdecydowanej większości nieuzasadnione z uwagi na to, że Grupa usuwa na bieżąco wykryte, zasadne wady, ponadto, znaczącą część tych roszczeń pokryją podwykonawcy, którzy faktycznie wykonali prace. Pomimo tego, po analizie przeprowadzonej przez dział techniczny dotyczącej możliwego zakresu i wartości prac remontowych wymaganych do przeprowadzenia w celu usunięcia wad oraz z uwagi na to, że na obecnym etapie niejasne jest, czy i w jakim zakresie wady te zostaną pokryte przez podwykonawców, Zarząd Grupy postanowił utworzyć rezerwę w wysokości 200 tys. PLN na przewidywane koszty usunięcia wad wykrytych w powyższych budynkach wybudowanych przez Grupę.

Na dzień 30 czerwca 2012 roku w Grupie nie występowały postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość stanowiłaby łącznie lub pojedynczo co najmniej 10% kapitałów własnych ROBYG S.A.

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

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

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

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

następujące czynniki:

- sytuacja makroekonomiczna w Europie oraz w Polsce, która wywiera znaczący wpływ na decyzje gospodarstw domowych w sprawie nabycia mieszkań oraz zaciągnięcia na ten cel kredytów hipotecznych oraz na skłonność banków do ich udzielania na akceptowalnych dla klientów warunkach. W pierwszym półroczu 2013 roku polska gospodarka uległa dalszemu spowolnieniu. Znalazło to negatywne przełożenie na sytuację finansową gospodarstw domowych oraz instytucji finansowych w Polsce, a w efekcie miało też negatywny wpływ na rynek deweloperski mieszkaniowy w naszym kraju,
- dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów, która ma decydujący wpływ na popyt na nowe mieszkania oraz na strukturę i cenę tych mieszkań. W pierwszej połowie 2014 roku sytuacja na rynku kredytów hipotecznych oferowanych przez banki może pogorszyć się. Banki będą stosować się do rekomendacji KNF, która planuje zaostrzenie warunków przyznawania kredytów hipotecznych, m.in. większy wkład własny klientów. Zaistniała sytuacja może wpłynąć na ograniczenie ich dostępności dla osób zamierzających sfinansować nabycie mieszkania na rynku pierwotnym,
- wejście w życie nowej ustawy o ochronie praw nabywców mieszkań i domów znacząco zwiększyło wymagania wobec deweloperów, w szczególności odnośnie sposobu finansowania realizowanych przez nich inwestycji. Nowe przepisy stanowiąc będą barierę do kontynuowania działalności dla niektórych z deweloperów, głównie dla mniejszych firm,
- wprowadzenie w 2014 roku programu rządowego „Mieszkanie dla młodych” polegającego na przyznawaniu preferencyjnych kredytów mieszkaniowych. Może to spowodować wstrzymanie się potencjalnych klientów z wyborem mieszkania do czasu ustalenia ostatecznych warunków programu, co w konsekwencji może oznaczać spadek sprzedaży mieszkań w drugiej połowie 2013 roku.
- zmiana sytuacji w branży budowlanej polegająca na ograniczeniu rozmiarów projektów infrastrukturalnych, z których spora część realizowana była w związku z przygotowaniem Euro 2012, które odbyło się w czerwcu 2012 roku. Zaistniała sytuacja może doprowadzić do wzrostu konkurencji wśród firm wykonawczych konkurujących o kontrakty od deweloperów, co w efekcie może doprowadzić do spadku kosztów budowlanych,
- możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty deweloperskie. Źródłem przyszłego sukcesu Grupy jest jej zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Grupa obecnie analizuje kilka działek celem ich potencjalnego nabycia. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku Grupa nie zawarła żadnej transakcji, jednak jak opisano w nocie 13 niniejszego Sprawozdania Zarządu po zakończeniu okresu obrotowego do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółka ROBYG Wola Investments Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Jest to czynnik szczególnie istotny w świetle wyczerpywania się oferty Grupy w szczególności na warszawskim Żoliborzu.

12. CZYNNIKI RYZYKA

12.1. Najistotniejsze czynniki ryzyka specyficzne dla działalności Grupy

Koszty realizacji projektów deweloperskich mogą wzrosnąć

W toku prowadzenia przez należące do Grupy spółki celowe inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi

podwykonawstwa i Grupa nie jest w stanie skutecznie zapewnić terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót, (ii) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (iii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, (iv) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, oraz ((v) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia. Wszystko to może mieć istotny wpływ na sytuację majątkową Grupy.

Projekty deweloperskie mogą nie zostać zrealizowane w terminie

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnątrzgrupowe. Wpływ tych czynników oraz pozostałych czynników ryzyka, może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji budowlanych. Konsekwencją tych opóźnień może być, oprócz przesunięcia się w czasie realizacji przychodów z działalności Grupy, także ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek, odszkodowań lub kar umownych wynikających z umów zawartych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów deweloperskich mogą istotnie negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to na działalność, sytuację finansową, w tym w szczególności płynność, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Grupa może nie pozyskać finansowania zewnętrznego

Strategia Grupy zakłada wykorzystywanie w celu realizacji poszczególnych projektów deweloperskich kredytów bankowych oraz pożyczek od akcjonariuszy, podmiotów z nimi powiązanych oraz innych podmiotów powiązanych z Grupą. Zapotrzebowanie kapitałowe Grupy zależne jest od wielu czynników, w tym zwłaszcza od warunków rynkowych, na które Grupa nie ma wpływu. Dodatkowo dnia 29 kwietnia 2012 roku weszła w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 roku, która jest mniej korzystna dla banków, w porównaniu do wcześniejszych przepisów w przypadku finansowania przez banki projektów deweloperskich. Nowe przepisy mogą spowodować utrudnienia w zdobyciu finansowania bankowego. 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 przeciwko Grupie, w tym w sprawie opłat za użytkowanie wieczyste mogą zostać rozstrzygnięte na niekorzyść Grupy

Spółki Celowe są stronami postępowań dotyczących ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste posiadanych gruntów oraz spraw sądowych wniesionych przez Wspólnoty Mieszkaniowe o usunięcie wad w częściach wspólnych budynków mieszkalnych wybudowanych przez Grupę. Dodatkowo w dniu 22 lutego 2013 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od Sekretariatu Międzynarodowego Sądu Arbitrażowego przy Międzynarodowej Izbie Gospodarczej, zgodnie z którym, EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.A.R.L. oraz EDR Real Estate (Eastern Europe) Participations S.C.A. SICAR. złożyły żądanie o wszczęcie postępowania arbitrażowego, między innymi, przeciwko Spółce. W przypadku niekorzystnego dla Spółki bądź Spółek Celowych zakończenia powyższych postępowań powstanie obowiązek zapłaty należności z tytułu roszczeń w.w. podmiotów EDR bądź z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste lub też roszczeń wniesionych przez Wspólnoty Mieszkaniowe wraz z należnymi odsetkami. Na 30 czerwca 2013 roku Grupa utworzyła stosowne rezerwy odzwierciedlające jej szacunek ryzyk związanych z toczącymi się postępowaniami w sprawie opłat za użytkowanie wieczyste oraz roszczeń wniesionych przez Wspólnoty Mieszkaniowe. W opinii Zarządu Spółki roszczenia podmiotów EDR wobec Spółki są nieuzasadnione, a Spółka zweryfikuje żądanie rozpoczęcia postępowania arbitrażowego z jej udziałem i po dokładnym oszacowaniu roszczeń wobec Spółki i zweryfikowaniu ich podstaw odpowie na nie w szczególności w stosowny sposób.

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

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

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

Realizacja obranej strategii Grupy oraz osiąganie przez nią oczekiwanych wyników jest uzależnione od zdolności do wyszukiwania oraz nabywania odpowiednich nieruchomości po konkurencyjnych cenach oraz finansowania tego nabycia na odpowiednich warunkach. Możliwość wczesnej identyfikacji oraz pozyskiwania gruntów pod realizowane projekty deweloperskie o odpowiedniej intensywności zabudowy w atrakcyjnych lokalizacjach zależy z jednej strony od sprawności działania Grupy w tym zakresie, z drugiej zaś od prawnych aspektów działalności operacyjnej Grupy oraz od obiektywnych czynników otoczenia rynkowego. Grupa nie jest w stanie zagwarantować, że w przyszłości nie wystąpią zakłócenia w procesie identyfikacji oraz pozyskiwania nowych terenów pod projekty deweloperskie, które mogą spowodować spowolnienie rozwoju działalności operacyjnej Grupy, a przez to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.

Na Grupę mają wpływ Znaczący Akcjonariusze

Na dzień 30 czerwca 2013 roku Znaczący Akcjonariusze posiadają w sumie 74,29% akcji Spółki, przy czym LBPOL William S.A.R.L. posiada 44,06% akcji, zaś Nanette Real Estate Group N.V. posiada 30,23% 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 dzień 30 czerwca 2013 roku, na mocy Statutu LBPOL William S.A.R.L. uprawniony był do powoływania dwóch członków Rady Nadzorczej, zaś Nanette Real Estate Group N.V. uprawniony był do powoływania członka Rady Nadzorczej. Przysługujące tym Znaczącym Akcjonariuszom uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej będą im przysługiwać tak długo jak każdy z nich wraz z jakąkolwiek jego spółką zależną lub powiązaną będzie posiadać akcje reprezentujące co najmniej 20% kapitału zakładowego Spółki.

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

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

Trudna sytuacja na rynkach związana z kryzysem zadłużeniowym krajów Unii Europejskiej może mieć bezpośrednie przełożenie na popyt na mieszkania budowane przez Grupę poprzez ograniczenie dostępu

potencjalnych klientów do kredytu oraz spadek ich dochodów i skłonności do podejmowania długofalowych decyzji finansowych.

Sytuacja społeczno-ekonomiczna w Polsce może wpływać na Grupę

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

Stopy procentowe mogą ulec zmianie

Grupa jest stroną umów kredytowych oraz pożyczek od akcjonariuszy lub podmiotów z nimi powiązanych, w których stopa odsetek obliczana jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych. Grupa nie zawiera transakcji zabezpieczających w odniesieniu do tego rodzaju ryzyka. Istotny wzrost stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Ceny mieszkań mogą spaść

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

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

Istotne wydarzenia korporacyjne

W dniu 1 lipca 2013 roku Grupa otrzymała oświadczenie znacznego akcjonariusza, tj. LBPOL William II S.á.r.l., dotyczące powołania, w dniu wspomnianym powyżej, w wyniku wykonania osobistych uprawnień tego akcjonariusza wynikających ze statutu Spółki, Pana Marka H. Newmana na stanowisko członka Rady Nadzorczej Spółki na obecną, trzyletnią kadencję, która rozpoczęła się w dniu 13 kwietnia 2013 roku.

W dniu 12 lipca 2013 roku Grupa otrzymała oświadczenie Pana Klausa Schmidta dotyczące rezygnacji z zajmowanego przez niego stanowiska członka Rady Nadzorczej Spółki oraz oświadczenie znacznego akcjonariusza, tj. LBPOL William II S.á.r.l., dotyczące powołania, w dniu wspomnianym powyżej, w wyniku wykonania osobistych uprawnień tego akcjonariusza wynikających ze statutu Spółki, Pani Petry Ekas na stanowisko członka Rady Nadzorczej Spółki na obecną, trzyletnią kadencję, która rozpoczęła się w dniu 13 kwietnia 2013 roku.

Emisja i wykup obligacji

W lipcu 2013 roku obligacje na okaziciela serii I2 zostały wyemitowane i wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst.

W lipcu 2013 roku obligacje serii I zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst.

W lipcu 2013 roku Spółka sfinalizowała wykup Obligacji Serii B i C za kwotę 42 751 tys. PLN.

Warunkowe podwyższenie kapitału

W dniu 12 lipca 2013 roku Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. przyjął do depozytu 2 040 999 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 0,10 PLN i cenie emisyjnej 1 PLN za jedną akcję wyemitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku wykonania części warrantów subskrypcyjnych przyznanych dwóm członkom Zarządu Spółki (co opisano szczegółowo w Nocie 16 do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego) oraz jednej innej osobie. W dniu 24 lipca 2013 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie postanowił dopuścić do obrotu na rynku podstawowym GPW powyższe 2 040 999 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki i wprowadzić je do obrotu na GPW z dniem 26 lipca 2013 roku, pod warunkiem ich ostatecznej rejestracji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z dniem 26 lipca 2013 roku. W wyniku ostatecznej rejestracji w.w. akcji serii G w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A., z dniem 26 lipca 2013 roku kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 25 848 100,00 PLN do 26 052 199,90 PLN w drodze emisji 2 040 999 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 0,10 PLN za jedną akcję. Po podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, łączna liczba akcji i łączna liczba głosów przysługujących ze wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę wynosi 260 521 999.

Utworzenie nowej spółki

W dniu 17 lipca 2013 roku utworzono nową spółkę zależną – ROBYG Wola Investments Sp. z o.o., posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN. Spółka posiada 510 udziałów stanowiących 51% kapitału zakładowego i głosów. Pozostałe 490 udziałów, stanowiących 49% kapitału zakładowego i głosów, znajduje się w posiadaniu NCRE Investments Limited.

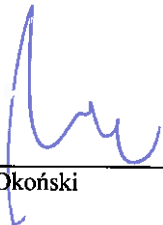
W dniu 27 sierpnia 2013 roku ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Wola o łącznej powierzchni pow. 1,1100 ha celem wykorzystania jej na przyszłe inwestycje budowlane. Łączna cena netto za w.w. nieruchomość została ustalona na kwotę 15 220 tys PLN.

Uruchomienie kredytu dla ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. i wynikające z tego uruchomienie gwarancji korporacyjnej udzielonej przez Spółkę

Po dniu bilansowym do momentu zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Robyg S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku został uruchomiony kredyt bankowy udzielony dla ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. w związku z czym gwarancja korporacyjna udzielona przez Spółkę na rzecz banku finansującego ten kredyt (BRE Bank S.A.) stała się również aktywna.

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej, po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku nie miały miejsca żadne inne istotne zdarzenia, które powinny zostać ujawnione w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ROBYG S.A.

Warszawa, dnia 28 sierpnia 2013 roku



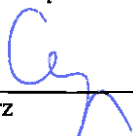
Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu



Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu



Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu