



ROBYG S.A.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2013 ROKU**



1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działania Spółki jest:

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

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

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

Jednostki zależne od ROBYG S.A.

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych i współzależnych:

Nazwa jednostki zależnej lub współzależnej	Siedziba	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym jednostek zależnych lub współzależnych na dzień 31 grudnia 2013 roku	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym jednostek zależnych lub współzależnych na dzień 31 grudnia 2012 roku
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 % (1)	100,00 %
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 % (2)	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morena Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali 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 lokali we własnym imieniu	75,00 %	75,00 %
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	75,00 % (3)	75,00 %

ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 % (4)	100,00 %
M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednia nazwa: ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.)	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 % (5)	100,00 %
Królewski Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	51,00% (6)	n/d
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 % (7)	100,00 %
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	50,00 % (8)	50,00 %
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	50,00 % (9)	50,00 %
FORT Property Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	51,00 % (10)	51,00 %
ROBYG Young City Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	51,00 % (11)	51,00 %
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Organizowanie procesu sprzedaży lokali zbudowanych przez spółki Grupy	100,00 %	100,00 %
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność budowlana	100,00 % (12)	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 lokali 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 % (13)	100,00 %
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska, zarządzanie powierzchniami biurowymi oraz sprzedaż lokali we własnym imieniu	51,00 %	51,00 %
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00 %	100,00 %
Jagodno Estates Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 %	100,00 %
Buforowa Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 % (14)	100,00 %
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	51,00 % (15)	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00 %	100,00 %

OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00 % (16)	100,00 %
mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A.	Aleje Jerozolimskie 56C 00-803 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00 % (17)	n/d
mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A.	Aleje Jerozolimskie 56C 00-803 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00 % (18)	n/d
mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.	Aleje Jerozolimskie 56C 00-803 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	100,00 % (19)	n/d
ROBYG Property Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność dotycząca wynajmu powierzchni	100,00 % (20)	n/d
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	51,00 % (21)	n/d
MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji	ul. Rydygiera 15 01-793 Warszawa, Polska	Działalność holdingowa	n/d (22)	100,00 %

Źródło: Spółka

- (1) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,9% udziałów bezpośrednio oraz 0,1% pośrednio poprzez ROBYG Development 1 Sp. z o.o.;
- (2) udział pośredni poprzez ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.;
- (3) udział pośredni poprzez ROBYG City Apartments Sp. z o.o.;
- (4) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,5% udziałów bezpośrednio oraz 0,5% pośrednio poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.;
- (5) udział pośredni poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.; w II kwartale 2013 roku spółka ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. została przekształcona ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową i w wyniku tego zmieniła nazwę na M3 Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.;
- (6) spółka ta została utworzona przez Grupę w III kwartale 2013 roku i posiada kapitał zakładowy w wysokości 50 tys. PLN; jednostka ta znajduje się pod wspólną kontrolą Grupy i NCRE Investments Ltd., ROBYG S.A. posiada w tej spółce 51,00% pośrednio poprzez ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.;
- (7) udział pośredni poprzez ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.;
- (8) jednostka współkontrolowana przez Spółkę i Wildetto Limited;
- (9) jednostka współkontrolowana przez Spółkę i Wildetto Limited; udział pośredni poprzez ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.;
- (10) jednostka współkontrolowana przez Spółkę i NCRE Investments Ltd.;
- (11) jednostka współkontrolowana przez Spółkę i NCRE Investments Ltd.; udział pośredni poprzez FORT Property Sp. z o.o.;
- (12) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,9% udziałów bezpośrednio oraz 0,1% pośrednio poprzez ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.;
- (13) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 17% udziałów bezpośrednio oraz 83% pośrednio poprzez ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.;
- (14) udział pośredni poprzez Jagodno Estates Sp. z o.o.;
- (15) w II kwartale 2013 roku ROBYG S.A. sprzedała 49% udziałów w tej spółce i utworzyła wspólne przedsięwzięcie ze współnikiem - NCRE Investments Ltd.;
- (16) ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,50% udziałów bezpośrednio oraz 0,50% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.;
- (17) ROBYG S.A. nabyła spółkę w czwartym kwartale 2013 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN, ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.;
- (18) ROBYG S.A. nabyła spółkę w czwartym kwartale 2013 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN, ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.;
- (19) ROBYG S.A. nabyła spółkę w czwartym kwartale 2013 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN, ROBYG S.A. posiada w tej spółce 99,01% udziałów bezpośrednio oraz 0,99% pośrednio poprzez OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.;
- (20) spółka założona przez ROBYG S.A. w drugim kwartale 2013 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN;
- (21) spółka założona przez ROBYG S.A. w trzecim kwartale 2013 roku, z kapitałem zakładowym wynoszącym 50 tys. PLN, jednostka współkontrolowana przez Spółkę i NCRE Investments Ltd.;
- (22) w dniu 1 października 2012 roku rozpoczęło się postępowanie likwidacyjne w stosunku do tego podmiotu, proces likwidacji zakończył się w grudniu 2013 roku..

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Spółki w kapitałach tych jednostek.

W ciągu 2013 roku Spółka dokonała następujących transakcji związanych z posiadanymi udziałami w jednostkach zależnych i współkontrolowanych:

- utworzenie spółki Królewski Park Sp. z o.o. wspólnie z NCRE Investments Limited (51% udziałów w kwocie 26 tys. PLN przypada Spółce),
- utworzenie spółki ROBYG Wola Investment Sp. z o.o. wspólnie z NCRE Investments Limited (51% udziałów w kwocie 26 tys. PLN przypada Spółce),
- utworzenie spółki ROBYG Property Sp. z o.o. (wartość udziałów w kwocie 55 tys. PLN),

- nabycia udziałów w spółce mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A (za cenę zakupu 57 tys. PLN),
- nabycia udziałów w spółce mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A (za cenę zakupu 57 tys. PLN),
- nabycia udziałów w spółce mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A (za cenę zakupu 57 tys. PLN),
- sprzedaży 49% udziałów (o wartości księgowej 25 tys. PLN) w spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. do NCRE Investments Limited,
- sprzedaży posiadanych udziałów (o wartości księgowej 26 tys. PLN) w spółce Królewski Park Sp. z o.o. do ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.,
- likwidacji spółki MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji (o wartości księgowej 64 tys. PLN).

Odpisy z tytułu utraty wartości udziałów w 2013 roku wyniosły 58 810 tys. PLN. Dodatkowe informacje dotyczące tych odpisów znajdują się w Nocie nr 12.2 do jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku.

Ponadto zostały ustanowione zastawy rejestrowe na posiadanych przez Spółkę udziałach w spółkach zależnych i współzależnych (ROBYG Morena Sp. z o.o., ROBYG Marina Tower Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o., ROBYG Kameralna Sp. z o.o., ROBYG City Apartments Sp. z o.o.) oraz na udziałach spółek pośrednio zależnych oraz pośrednio współzależnych od Spółki (ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.; ROBYG Young City Sp. z o.o.) na rzecz banków finansujących inwestycje w poszczególnych spółkach celowych w związku z udzielonymi tym spółkom kredytami bankowymi. Na dzień 31 grudnia 2013 roku wartość bilansowa udziałów wykazanych w księgach Spółki, na których został ustanowiony zastaw rejestrowy wynosi 77 099 tys. PLN.

Dodatkowo, w związku ze sprawą sądową z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej „Marysieńka” przeciwko ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która jest spółką zależną od Spółki, Sąd Okręgowy zabezpieczył powództwo do kwoty 4 208 tys. PLN poprzez zajęcie 84 151 udziałów przysługujących ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. w spółce ROBYG Development 2 Sp. z o.o. (co odpowiada 13% wszystkich udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Development 2 Sp. z o.o.).

Ponadto, w związku ze sprawą sądową wszczętą przez Wspólnotę Mieszkaniową „Villa Nova” w Warszawie przeciwko ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która jest spółką zależną od Spółki, Sąd Okręgowy udzielił Wspólnocie zabezpieczenia do kwoty 2 705 tys. PLN poprzez zajęcie 54 103 udziałów przysługujących ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. w spółce ROBYG Development 2 Sp. z o.o. (co odpowiada 8% wszystkich udziałów w kapitale zakładowym ROBYG Development 2 Sp. z o.o.). Jednak, w związku ze złożonym przez ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. zażaleniem wykonanie postanowienia Sądu Okręgowego zostało wstrzymane.

Kapitał zakładowy i akcjonariat ROBYG S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku

Kapitał zakładowy ROBYG S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił 26 052 199,90 PLN i dzielił się na 260 521 999 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji posiadana przez danego akcjonariusza(*)	% udział w kapitale zakładowym (**)
LBPOL William II S.A.R.L.	113 889 106	43,72%
Nanette Real Estate Group N.V.	66 075 821	25,36%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny i ING Dobrowolny Fundusz Emerytalny	19 388 584 (***)	7,44% (***)
Pozostali akcjonariusze	61 168 488	23,48%
Razem	260 521 999	100,00%

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

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

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

Zmiany w strukturze kapitałów Spółki zostały opisane w punkcie 4.10 niniejszego sprawozdania.

2. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

3. INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ W OKRESIE 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 31 GRUDNIA 2013 ROKU

3.1 Informacje ogólne

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska związana z prowadzonymi projektami mieszkaniowymi, przy czym podstawowym przedmiotem działalności ROBYG S.A. zgodnie z wpisem do systemu ewidencji REGON jest działalność holdingów finansowych, działalność w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, działalność w zakresie zarządzania i kierowania w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej. W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku ROBYG S.A. realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalnością określoną powyżej.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku Spółka realizowała zadania związane z nadzorem organizacyjnym oraz właścicielskim nad spółkami zależnymi a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. Spółki zależne od ROBYG S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do ich rozpoczęcia.

3.2 Projekty deweloperskie realizowane przez jednostki zależne od Spółki

Ukończone etapy projektów deweloperskich w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich ukończonych w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba wybudowanych lokali	Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych lokali w mkw.	Zakontraktowane lokale		
			Razem	Rozpoznano przychody ze sprzedaży	Nie rozpoznano przychodów ze sprzedaży
Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki - etap VII *)	175	10 339	175	148	27
Osiedle Zdrowa - etap III **)	194****)	11 469	188	187	1

City Apartments - etap III	217	13 960	216	216	0
Lawendowe Wzgórza - etap V	81	4 326	81	76	5
Lawendowe Wzgórza - etap VII	82	4 292	81	76	5
Lawendowe Wzgórza - etap VIII ***)	15	1 489	12	12	0
Słoneczna Morena - etap IV	72	4 028	71	71	0
Słoneczna Morena - etap V	12	1 287	10	7	3
Słoneczna Morena - etap VI	118	6 819	111	97	14
Słoneczna Morena - etap VII	95	5 743	72	21	51
Albatross Towers - etap I	154	9 916	144	141	3
RAZEM	1 215	73 668	1 161	1 052	109

Źródło: Spółka

**) Ośmy etap w kolejności budowy w ramach projektu Nowa Rezydencja Królowej Marysienki.*

***) Piąty etap w kolejności budowy w ramach projektu Zdrowa.*

****) Projekt komercyjno-biurowy.*

*****) Liczba zawiera trzy lokale komercyjne, które Grupa a wynajęła podmiotowi zewnętrznemu.*

Dodatkowo w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku Grupa ukończyła realizację pierwszego etapu projektu biurowo-handlowo-usługowego ROBYG Business Center o powierzchni użytkowej około 10 500 mkw.

Etapy projektów deweloperskich w trakcie realizacji

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku Grupa rozpoczęła realizację następujących etapów projektów deweloperskich:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zакontraktowanych lokali	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
City Apartments - etap VI *)	108	7 513	61	4Q 2013	2Q 2015
Osiedle Kameralne – etap II	108	5 609	99	1Q 2013	2Q 2014
Young City - etap II	163	8 080	148	1Q 2013	2Q 2014
Osiedle Królewskie - etap I	117	7 005	104	2Q 2013	4Q 2014
Osiedle Królewskie - etap II	136	7 391	120	4Q 2013	2Q 2015

<i>Lawendowe Wzgórza – etap X</i>	121	5 587	48	3Q 2013	4Q 2014
<i>Słoneczna Morena – etap VIII</i>	138	6 951	46	4Q 2013	4Q 2014
<i>Albatross Towers – etap II</i>	174	8 260	131	2Q 2013	1Q 2015
RAZEM	1 065	56 396	757	-	-

Źródło: Spółka

**) Piąty etap w kolejności budowy w ramach projektu City Apartments.*

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku, Grupa kontynuowała również realizację następujących etapów, rozpoczętych w 2012 roku:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki – etap V *)</i>	127	6 645	126	4Q 2012	1Q 2014
<i>City Apartments – etap IV</i>	232	17 429	215	3Q 2012	1Q 2014
<i>Young City – etap I</i>	148	7 934	142	3Q 2012	1Q 2014
<i>Lawendowe Wzgórza – etap IX</i>	112	5 193	95	4Q 2012	1Q 2014
RAZEM	619	37 201	578	-	-

Źródło: Spółka

**) Dziewiąty etap w kolejności budowy w ramach projektu Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki.*

Etapy projektów deweloperskich planowane do rozpoczęcia w 2014 roku

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich, których budowę Grupa planuje rozpocząć w 2014 roku i w 2013 roku rozpoczęła przedprzedaż:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Planowana data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>City Apartments – etap V *)</i>	173	10 237	22	2Q 2014	4Q 2015
<i>Young City – etap III</i>	154	6 917	67	1Q 2014	2Q 2015
<i>Young City – etap IV</i>	138	6 548	14	1Q 2014	2Q 2015
<i>Osiedle Królewskie – etap III</i>	101	5 752	59	1Q 2014	3Q 2015
<i>Osiedle Królewskie – etap IV</i>	77	4 241	52	1Q 2014	3Q 2015
<i>Albatross Towers – etap III</i>	177	7 748	31	1Q 2014	3Q 2015
RAZEM	820	41 443	245	-	-

Źródło: Spółka

**) Szósty etap w kolejności budowy w ramach projektu City Apartments.*

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich, których budowę Grupa planuje rozpocząć w 2014 roku, na których do dnia 31 grudnia 2013 nie rozpoczęto przedsprzedaży:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Planowana data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>Osiedle Kameralne – etap III</i>	76	4 120	3Q 2014	4Q 2015
<i>Osiedle Kameralne II – etap I</i>	162	8 097	2Q 2014	3Q 2015
<i>Young City – etap V</i>	125	6 008	3Q 2014	4Q 2015
<i>Osiedle Królewskie – etap V</i>	95	6 173	3Q 2014	1Q 2016
<i>Osiedle Królewskie – etap VI</i>	134	7 475	4Q 2014	2Q 2016
<i>Wola City- etap I</i>	322	16 985	2Q 2014	1Q 2016
<i>Lawendowe Wzgórza – etap XI</i>	137	6 067	2Q 2014	3Q 2015
<i>Słoneczna Morena – etap IX</i>	122	6 167	2Q 2014	3Q 2015
<i>Słoneczna Morena – etap X *)</i>	20	1 790	1Q 2014	2Q 2015
<i>Słoneczna Morena – etap XI</i>	211	10 290	4Q 2014	1Q 2016
<i>Słoneczna Morena – etap XII</i>	12	2 016	2Q 2014	3Q 2015
<i>Albatross Towers – etap IV</i>	177	7 781	3Q 2014	1Q 2016
RAZEM	1 593	82 969	-	-

Źródło: Spółka

*) Projekt komercyjno-biurowy.

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

W ciągu roku zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku Spółka realizowała zadania związane z nadzorem organizacyjnym oraz właścicielskim nad spółkami zależnymi a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej oraz operacyjnej. Spółki zależne od ROBYG S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji.

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

4. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W BIEŻĄCYM OKRESIE.

4.1 Zawarte umowy kredytowe oraz istotne zmiany w umowach kredytowych zawartych przez Spółkę dokonane w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku.

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:

- o 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. umożliwiającą 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. została zniesiona.

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

4.2 Zaciągnięcia i spłaty kredytów bankowych w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku:

Poniższa tabela przedstawia zaciągnięte i spłacone w ciągu roku zakończonego dnia 31 grudnia 2013 roku kredyty bankowe:

Bank kredytujący	Kredytobiorca	Rodzaj kredytu	Zaciągnięcia (tys. PLN)	Spłaty (tys. PLN)
Getin Noble Bank S.A.	ROBYG S.A.	kredyt inwestycyjny	-	24 000
Millennium Bank S.A.	ROBYG S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	45 074	45 074
Razem			45 074	69 074

Źródło: Spółka

4.3 Informacje o pożyczkach od podmiotów powiązanych otrzymanych i spłaconych przez Spółkę w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku Spółka nie otrzymała i nie spłacała pożyczek od podmiotów powiązanych.

4.4 Informacje o wypowiedzianych umowach pożyczek od jednostek powiązanych w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku

Spółka nie wypowiedziała żadnej z istniejących w 2013 roku umów pożyczek od jednostek powiązanych.

4.5 Informacje o pożyczkach udzielonych przez Spółkę jednostkom powiązanym w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia pożyczki lub jej transzy	Data spłaty	Kwota pożyczki lub jej transzy w tys.	Waluta pożyczki	Sposób naliczania odsetek (*)
Buforowa Sp. z o.o.	04/01/2013	31/12/2014	25	PLN	Oprocentowanie zmienne
Buforowa Sp. z o.o.	04/07/2013	31/12/2014	50	PLN	Oprocentowanie zmienne
MZM Properties Sp. z o.o. (*)	27/05/2013	31/12/2013	1	PLN	Oprocentowanie stałe
MZM Properties Sp. z o.o. (*)	12/09/2013	31/12/2013	1	PLN	Oprocentowanie stałe
Overkam 7 Qube Sp. z o.o.	24/07/2013	30/09/2016	10	PLN	Oprocentowanie zmienne
Overkam 7 Qube Sp. z o.o.	16/12/2013	30/09/2016	10	PLN	Oprocentowanie zmienne
Królewski Park Sp. z o.o.	26/11/2013	31/12/2016	24 000	PLN	Oprocentowanie zmienne
Królewski Park Sp. z o.o.	20/12/2013	31/12/2016	14 995	PLN	Oprocentowanie zmienne

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia pożyczki lub jej transzy	Data spłaty	Kwota pożyczki lub jej transzy w tys.	Waluta pożyczki	Sposób naliczania odsetek (*#)
ROBYG Property Sp. z o.o.	17/07/2013	30/09/2016	3 600	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	24/09/2013	30/09/2016	6 000	PLN	Oprocentowanie zmienne
P-Administracja Sp. z o.o.	31/01/2013	31/12/2016	50	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	19/07/2013	30/09/2016	10	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	24/01/2013	31/12/2013	2 800	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	26/06/2013	30/06/2016	1 100	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	26/07/2013	30/09/2016	8 000	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	26/09/2013	30/09/2016	200	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	25/02/2013	31/12/2016	3 750	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	26/02/2013	31/12/2016	3 750	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	31/05/2013	31/12/2014	300	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	12/07/2013	30/09/2016	1 400	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	27/11/2013	30/09/2016	300	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	06/05/2013	30/06/2016	1 000	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	03/07/2013	30/09/2016	300	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	04/07/2013	30/09/2016	500	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	25/04/2013	30/06/2016	150	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	06/06/2013	30/06/2016	1 000	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	26/09/2013	30/06/2016	1 500	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	19/11/2013	31/12/2016	10 000	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Morena Sp. z o.o.	20/05/2013	14/01/2016	1 500	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Morena Sp. z o.o.	19/11/2013	31/12/2016	10 000	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	06/08/2013	31/12/2014	50	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	06/02/2013	31/12/2014	300	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	09/05/2013	31/12/2014	800	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	27/05/2013	31/12/2014	500	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	11/07/2013	31/12/2014	114	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	03/01/2013	31/12/2015	2 200	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	27/03/2013	31/12/2015	4 305	PLN	Oprocentowanie stałe
ROBYG Young City Sp. z o.o.	04/07/2013	30/09/2014	500	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Young City Sp. z o.o.	17/07/2013	30/09/2014	400	PLN	Oprocentowanie zmienne
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	03/07/2013	30/09/2016	600	PLN	Oprocentowanie zmienne
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	18/01/2013	31/12/2014	6 000	PLN	Oprocentowanie stałe
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	15/02/2013	31/12/2014	100	PLN	Oprocentowanie stałe
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	19/02/2013	31/12/2014	3 400	PLN	Oprocentowanie stałe
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	25/03/2013	31/12/2014	3 000	PLN	Oprocentowanie stałe
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	29/03/2013	31/12/2014	855	PLN	Oprocentowanie stałe
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	06/06/2013	31/12/2014	600	PLN	Oprocentowanie stałe
Razem:			120 026		

(*) Spółka została zlikwidowana dnia 20 grudnia 2013 roku

(**) Sposób naliczania odsetek podano na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Źródło: Spółka

4.6 Emisja i wykup obligacji

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku Spółka wyemitowała cztery serie obligacji oraz wykupiła trzy, najważniejsze warunki owych transakcji zostały opisane poniżej:

Obligacje Serii A

W dniu 15 stycznia 2013 roku Spółka 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 Spółka 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. Obligacje Serii B i C zostały umorzone 18 listopada 2013.

Obligacje Serii D

W dniu 9 października 2013 roku. Spółka przyjęła uchwałę dotyczącą przedterminowego wykupu części obligacji serii D. Dzień wypłaty wynagrodzenia ustalono na 18 stycznia 2014 roku. Wartość nominalna obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi wynosi 20 000 tys. PLN. Wykup tych obligacji jest związany z zamiarem uwolnienia spod hipoteki stanowiącej zabezpieczenie tych obligacji wyodrębnionej części gruntu będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego przysługującego Wilanów Office Center Sp. z o.o., spółce zależnej Spółki, na której wykonano pierwszy etap inwestycji biurowo-komercyjnej ROBYG Business Center.

W dniu 18 grudnia 2013 roku, Spółka przyjęła uchwałę dotyczącą przedterminowego wykupu pozostałej części obligacji serii D o wartości nominalnej 20 000 tys. PLN. Dzień wypłaty wynagrodzenia z tego częściowego wykupu także ustalono na 18 stycznia 2014 roku.

Wykup został dokonany w dniu 18 stycznia 2014 roku w wartości nominalnej 40 000 tys. PLN.

Obligacje Serii G i H

W styczniu 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Spółka wyemitowała niezabezpieczone obligacje serii H o łącznej wartości 10 000 tys. PLN. Ponadto w styczniu 2013 roku, w ramach oferty publicznej, Spółka 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 Spółkę, opisane w sekcji „Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji”.

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

W dniu 2 października 2013 roku. Spółka przyjęła uchwałę dotyczącą przedterminowego wykupu części obligacji serii G. Dzień wypłaty wynagrodzenia ustalono na 15 stycznia 2014 roku. Wartość nominalna obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi wynosi 8 000 tys. PLN. Wykup tych obligacji jest związany z zamiarem uwolnienia spod hipoteki części gruntu (ok. 1,2 ha) będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego przysługującego ROBYG Morena Sp. z o.o., spółce zależnej Spółki, w celu budowy na tej części gruntu kolejnych etapów inwestycji Słoneczna Morena.

Obligacje Serii I

W czerwcu 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Spółka 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 emisji 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 Spółkę, opisane w sekcji „Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji”.

Obligacje te zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst.

W dniu 27 czerwca 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Spółka wyemitowała i przydzieliła obligacje serii I2 o łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. PLN. 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 emisji 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 Spółkę, opisane w sekcji „Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji”.

Obligacje te zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst.

W dniu 30 grudnia 2013 roku obligacje serii I oraz I2 zostały zasymilowane. Od tego dnia prawa z obligacji serii I oraz I2 stały się tożsame.

Obligacje Serii J

W grudniu 2013 roku, w ramach oferty prywatnej, Spółka wyemitowała i przydzieliła obligacje serii J o łącznej wartości nominalnej 35 000 tys. PLN. Ostateczną datę wykupu obligacji określono na 20 grudnia 2016 roku 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 rozpoczyna się od dnia emisji i kończy w dniu 20 czerwca 2014 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co sześć miesięcy od tej daty. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Spółkę, opisane w rozdziale „Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji”.

Szczegóły dotyczące obligacji wyemitowanych oraz spłaconych przez Spółkę po dacie bilansowej znajdują się w nocie 8 do niniejszego sprawozdania.

Warunki dotyczące wyemitowanych obligacji

Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Spółkę. Warunki te odnoszą się między innymi do utrzymania określonych wskaźników finansowych, w tym zobowiązanie do utrzymywania wskaźnika zadłużenia Grupy kapitałowej Spółki 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 roku 2014 dla obligacji serii G i H oraz do 35 000 tys. PLN w latach 2014, 2015 i 2016 dla obligacji serii I oraz J.

4.7 Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku

Poręczenia udzielone

Na dzień 31 grudnia 2013 roku gwarancje oraz poręczenia udzielone przez Spółkę na rzecz jej jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych w związku z otrzymanymi przez te jednostki kredytami bankowymi były następujące:

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 i VII)	22 000	21.10.2011	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 finansującej projekt "City Apartments" (etapy III - VI)	10 000	21.12.2011	30.12.2014
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etapy VII - XIII)	13 000	30.09.2013	31.03.2020
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy inwestycyjnej finansującej projekt "Lawendowe Wzgórza" (etapy VII - XIII)	35 662	30.09.2013	31.03.2020
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt "Osiedle Kameralne"	15 000	11.03.2013	31.12.2018
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	31.12.2018
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Bank Millennium S.A.	zobowiązania w odniesieniu do transzy rewolwingowej finansującej projekt AT (etap II)	20 000	24.10.2013	31.03.2016
ROBYG Construction Sp. z o.o.	BRE Bank S.A.	Poręczenie wierzytelności wynikających z kredytu odnawialnego	10 000	05.04.2012	30.08.2014
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 S.A.	Poręczenie udzielone w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności	31 000	06.12.2013	20.12.2018
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	mBank S.A.	Gwarancja Korporacyjna udzielona w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności	18 000	27.06.2013	30.06.2018

Jednostka powiązana	Bank finansujący	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia PLN tys.	Z dnia	Do dnia
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	-	-	239 382	-	-

Źródło: Spółka

Ponadto, w związku z kredytami udzielonymi 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 udzielenia ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. pożyczki podporządkowanej do wysokości 10 763 tys. PLN o ile wymagalny stanie się dług ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. wynikający z pożyczek udzielonych ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. przez Nanette Real Estate Group N.V.
- umowa zobowiązująca Spółkę do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy Spółką jako pożyczkodawcą a ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązujące 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 Osiedle Królewskie Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą, zobowiązujące Spółkę do udzielenia pożyczki podporządkowanej w kwocie do 5 000 tys. PLN spółce ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. w celu zapewnienia środków na finansowanie inwestycji w przypadkach określonych w umowie kredytu bankowego.

Dodatkowo, Spółka udzieliła następujących pozostałych poręczeń i gwarancji:

Poręczyciel	Kontrahent	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia PLN tys.	Z dnia	Do dnia
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000	28.11.2013	31.07.2014
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	600	15.11.2013	31.03.2014
ROBYG S.A.	ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: ROBYG Development Sp. z o.o.)	Gwarancja odnośnie wykonania wszelkich zobowiązań pieniężnych ROBYG Construction sp. z o.o., wynikających z zawartej między ROBYG Construction sp. z o.o., a ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: ROBYG Development Sp. z o.o.)	1 070	17.12.2012	30.12.2014
Razem			2 670		

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:

- a) 0,50% (słownie: pół procenta) Podstawy Wynagrodzenia – jeżeli poręczenie obowiązuje przez okres nie dłuższy niż 1 (słownie: jeden) rok,
- b) 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,
- c) 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,
- d) 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,
- e) 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,
- f) 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,
- g) 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,
- h) 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,
- i) 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,
- j) 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 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 roku wyniosła 261 tys. PLN (za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 roku: 1 139 tys. PLN).

Poręczenia otrzymane

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku Spółka nie otrzymała żadnych poręczeń ani gwarancji bankowych.

4.8 Wypłata dywidendy za 2012 rok oraz propozycja wypłaty dywidendy za 2013 rok

Dywidendy wypłacane są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone zgodnie z MSSF.

W dniu 23 kwietnia 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło wypłatę dywidendy za 2012 rok w wysokości 20 678 tys. PLN (0,08 PLN na jedną akcję zwykłą). Dzień dywidendy wyznaczono na 30 kwietnia 2013 roku zaś dywidendę wypłacono 17 maja 2013 roku.

W dniu 31 maja 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło wypłatę dywidendy za 2011 rok w wysokości 30 952 tys. PLN (0,12 PLN na jedną akcję zwykłą). Dzień dywidendy wyznaczono na 11 czerwca 2012 roku zaś dywidendę wypłacono 25 czerwca 2012 roku.

Proponowana przez Zarząd do wypłaty dywidenda za 2013 rok wynosi 0,08 PLN na jedną akcję zwykłą, co na datę jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku wyniosłoby 20 967 tys. .

4.9 Dywidendy, zaliczki na dywidendy oraz zaliczki na poczet udziału w zyskach otrzymane w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku.

Dywidendy, zaliczki na dywidendy oraz zaliczki na poczet udziału w zyskach otrzymane w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku obejmowały:

- 12 180 tys. PLN dywidend oraz zaliczek na dywidendę zadeklarowanych przez jednostkę zależną – ROBYG Construction Sp. z o.o.;
- 3 000 tys. PLN zaliczki na dywidendę zadeklarowanej przez jednostkę współzależną – FORT Property Sp. z o.o.;
- 18 000 tys. PLN zaliczki na dywidendę zadeklarowanej przez jednostkę zależną – ROBYG City Apartments Sp. z o.o.;
- 43 525 tys. PLN zaliczek na poczet udziału w zyskach zadeklarowanych przez jednostkę zależną – ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.;
- 1 750 tys. PLN dywidendy i zaliczki na dywidendę zadeklarowanej przez jednostkę współzależną – ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.;
- 11 984 tys. PLN zaliczki na poczet udziału w zyskach zadeklarowanej przez jednostkę zależną – ROBYG Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

4.10 Pozostałe istotne wydarzenia w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku

Istotne transakcje zawarte pomiędzy akcjonariuszami Emitenta posiadającymi przynajmniej 5% głosów na głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki:

W 2013 roku, miały miejsce następujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających przynajmniej 5% głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki:

- W marcu 2013 roku, Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 933 500 akcji Spółki stanowiących wówczas 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. (spółka zależna Nanette Real Estate Group N.V.) sprzedała 14 916 500 akcji Spółki stanowiących wówczas 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 wówczas 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. (spółka zależna Nanette Real Estate Group N.V.) sprzedała 8 000 000 akcji Spółki stanowiących wówczas 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. (spółka zależna Nanette Real Estate Group N.V.) sprzedała spółce Nanette Real Estate Group N.V. 8 120 896 akcji Spółki stanowiących wówczas 3,14% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 8 120 896 głosów i stanowiących 3,14% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- We wrześniu 2013 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 8 900 000 akcji Spółki stanowiących 3,42% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 8 900 000 głosów i stanowiących 3,42% ogólnej liczby głosów w Spółce.

- W październiku 2013 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 2 850 000 akcji Spółki stanowiących wówczas 1,09% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 2 850 000 głosów i stanowiących 1,09% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W grudniu 2013 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 320 337 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,12% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 320 337 głosów i stanowiących 0,12% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta oraz emisja warrantów subskrypcyjnych

W dniu 28 lutego 2013 roku nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 25 793 550 PLN do kwoty 25 848 100 PLN poprzez emisję 545 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki w wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje te wyemitowano w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku wykonania części warrantów subskrypcyjnych przyznanych pracownikom i współpracownikom Grupy.

W dniu 26 lipca 2013 roku kapitał zakładowy Spółki podwyższono 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 każda. Akcje te wyemitowano w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku wykonania części warrantów subskrypcyjnych przyznanych dwóm członkom Zarządu Spółki (co opisano w notcie nr 27 do sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2013) oraz jednej innej osobie¹. Po podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, całkowita liczba akcji oraz całkowita liczba głosów przysługujących ze wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę wynosi 260 521 999.

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 („Uchwała”), a także stosownie do postanowień regulaminu programu motywacyjnego Grupy z późniejszymi zmianami uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółki („Regulamin”), w dniu 24 października 2013 roku Zarząd Spółki przydzielił warianty serii D3 osobom uprawnionym na podstawie Uchwały i Regulaminu. Warianty serii D3 uprawniają do objęcia 549 900 nowych akcji serii G Spółki wyemitowanych na podstawie Uchwały za cenę emisyjną w wysokości 0,10 PLN za jedną akcję w terminie trzech miesięcy począwszy od dnia 4 listopada 2013 roku, z uwzględnieniem okresów zastrzeżonych obowiązujących w ramach Spółki. Dodatkowo, w dniu 11 stycznia 2012 roku przydzielone zostały warianty serii A3, B3 i C3, uprawniające one do objęcia 340 167 nowych akcji serii G Spółki wyemitowanych na podstawie Uchwały za cenę emisyjną w wysokości 1,00 PLN za jedną akcję w terminie jednego roku począwszy od dnia 4 listopada 2013 roku, z uwzględnieniem okresów zastrzeżonych obowiązujących w ramach Spółki. Na dzień 31 grudnia 2013 roku prawa wynikające z przydzielonych warrantów serii A3, B3, C3 zostały wykonane przez uprawnione osoby.

Zmiany wysokości kapitału zakładowego dokonane po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania zostały opisane w notcie 8 niniejszego sprawozdania.

Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Spółki

Poza umowami związanymi z transakcjami opisanymi w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki ROBYG S.A., w okresie zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka nie zawarła innych znaczących umów dla działalności gospodarczej Grupy.

¹ która przestała być członkiem Rady Nadzorczej Spółki w styczniu 2013 roku, lecz została członkiem Rady Nadzorczej jednej ze spółek zależnych Grupy.

Za umowy znaczące dla swojej działalności Spółka uznaje te, których wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Spółki, bądź które z innych przyczyn mają kluczowe dla niej znaczenie.

Nabycie / sprzedaż gruntów i projektów deweloperskich

ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.

W dniu 27 sierpnia 2013 roku ROBYG Wola Investment sp. z o.o. spółka, w której Spółka posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym, zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Wola o łącznej powierzchni ponad 1,11 ha za cenę 15 220 tys. PLN celem wykorzystania jej na przyszłe inwestycje mieszkaniowe. Spółka szacuje, że nieruchomość daje możliwość wybudowania około 320 mieszkań.

Królewski Park Sp. z o.o.

W dniu 29 listopada 2013 spółka Królewski Park Sp. z o.o., będąca spółką w której Spółka pośrednio posiada 51% udziałów w kapitale zakładowym, zawarła umowę nabycia nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Wilanów za cenę 34 000 tys. PLN o łącznej powierzchni około 47 000 m². Spółką zamierza wybudować w kilku etapach około 750 mieszkań.

Pozostałe wydarzenia

Zobowiązania z tytułu emisji weksli inwestycyjnych

W okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku Spółka wyemitowała oraz wykupiła weksle inwestycyjne objęte przez ROBYG Development 2 Sp. z o.o. o wartości nominalnej 5 000 tys. PLN. Odsetki od opisanych weksli inwestycyjnych wyniosły 30 tys. PLN.

Opis wykorzystania wpływów z emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem

W 2013 roku Spółka wyemitowała obligacje na okaziciela serii G, H, I i J o łącznej wartości 175 000 tys. PLN w trybie oferty publicznej. Środki z emisji obligacji zostały wydatkowane na wykup wcześniej wyemitowanych obligacji, jak również na nabycie gruntu położonego w Warszawie w dzielnicy Wilanów oraz na depozyt notarialny w związku z podpisaną umową przedwstępną nabycia gruntu położonego w Warszawie w dzielnicy Wola.

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

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

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

Wszystkie istotne sprawy sądowe toczące się przeciwko Spółce oraz spółkom z Grupy zostały opisane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku w Spółce ani żadnej z jej jednostek zależnych nie występowały postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość stanowiłaby pojedynczo co najmniej 10% kapitałów własnych ROBYG S.A.

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

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku nie zaszły żadne istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej.

5. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA SPÓŁKI W 2012 ROKU

5.1 Sytuacja majątkowa

Aktywa

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku:

AKTYWA	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku	Zmiana
	tys. PLN	tys. PLN	%
Aktywa ogółem	797 299	729 607	9,3%
Aktywa trwałe, w tym	554 201	399 456	38,7%
Pozostałe aktywa finansowe	552 858	398 701	38,7%
Aktywa obrotowe, w tym	243 098	330 151	(26,4%)
Pozostałe aktywa finansowe	104 278	265 565	(60,7%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	125 205	49 538	152,7%

Źródło: Sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka wykazywała całkowitą wartość aktywów trwałych w wysokości 554 201 tys. PLN. Najważniejszym składnikiem aktywów trwałych Spółki na wspomniany dzień były pozostałe aktywa finansowe o wartości 552 858 tys. PLN. Wartość aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2013 roku wzrosła o 154 745 tys. PLN tj. 39%. Wzrost ten wynikał z faktu, iż pożyczki udzielone spółkom z Grupy w celu finansowania ich działalności stanowiące część pozostałych aktywów finansowych zostały przeniesione z aktywów obrotowych, w związku z wydłużeniem terminów spłat udzielonych pożyczek. Dodatkowo, wzrost ten został spotęgowany udzieleniem przez Spółkę nowych, długoterminowych pożyczek w ciągu roku.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka wykazywała całkowitą wartość aktywów obrotowych w wysokości 243 098 tys. PLN. Najważniejszymi składnikami aktywów obrotowych Grupy były pozostałe aktywa finansowe, których wartość na koniec analizowanego okresu wyniosła 104 278 tys. PLN, oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 125 205 tys. PLN. W stosunku do końca okresu porównywalnego 2012 roku, wartość całkowitych aktywów obrotowych Grupy spadła o 87 053 tys. tj. 26%. Wynikało to głównie ze zmiany w stanie pozostałych aktywów finansowych, będącej efektem wspomnianego przeniesienia części udzielonych pożyczek do aktywów trwałych w związku z wydłużonymi terminami ich spłat, tylko częściowo skompensowanej wzrostem środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wynikającym głównie z uzyskanych przed końcem roku wpływów z tytułu emisji nowych serii obligacji.

Zobowiązania i kapitały własne

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku:

PASYWA I KAPITAŁY WŁASNE	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku	Zmiana
	tys. PLN	tys. PLN	%
Kapitał podstawowy	26 052	25 794	1,0%
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	36 228	27 537	31,6%
Kapitały własne łącznie	533 774	522 988	2,1%
Zobowiązania ogółem	263 525	206 619	27,5%
Zobowiązania długoterminowe	207 615	94 130	120,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	55 910	112 489	(50,3%)
w tym: Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 477	2 107	17,6%

Źródło: Sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku, całkowita wartość zobowiązań krótkoterminowych Spółki wyniosła 55 910 tys. PLN i spadła w porównaniu z wartością tych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2012 roku o 56 579 tys. PLN, tj. 50%. Spadek ten wynikał głównie ze zmiany w pozycji „bieżąca część oprocentowanych pożyczek, obligacji i innych papierów dłużnych oraz pozostałych zobowiązań finansowych”, która spadła o 58 578 tys. PLN, tj. o 53%, w wyniku dokonanego w ciągu 2013 roku wykupu części wyemitowanych obligacji wykazywanych na koniec ubiegłego roku w ramach zobowiązań krótkoterminowych. W lutym 2013 roku Spółka zakończyła wykup obligacji serii A, zaś w drugim kwartale 2013 roku dokonała wcześniejszego wykupu obligacji serii B oraz C. Pod koniec 2013 roku Spółka podjęła również decyzję o dokonaniu wcześniejszego wykupu obligacji serii D (o wartości nominalnej 40 mln PLN) oraz częściowego wykupu obligacji serii G (nominalna wartość obligacji serii G objętych wcześniejszym wykupem wyniosła 8 mln PLN), które to obligacje w części podlegającej planowanemu wykupowi zostały zaprezentowane na koniec 2013 roku w ramach zobowiązań krótkoterminowych.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku całkowita wartość zobowiązań długoterminowych Spółki wyniosła 207 615 tys. PLN i wzrosła o 113 485 tys. PLN, tj. o 121% w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2012 roku. Wzrost zobowiązań długoterminowych wynikał przede wszystkim z dokonanych w ciągu 2013 roku pięciu emisji trzyletnich obligacji o łącznej wartości nominalnej 175 milionów PLN.

5.2 Wynik finansowy

Poniższa tabela przedstawia dane finansowe i operacyjne za wskazane okresy, zaczerpnięte ze sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku:

WYNIK FINANSOWY	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013 roku	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012 roku	Zmiana
	tys. PLN	tys. PLN	%
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	119 381	88 994	34,1%
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(78 002)	(59 269)	31,6%
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej	41 379	29 725	39,2%
Pozostałe przychody operacyjne	24	8	200,0%
Koszty sprzedaży	(431)	(392)	9,9%
Koszty ogólnego zarządu	(4 500)	(5 281)	(14,8%)
Pozostałe koszty	(2 218)	(36)	6 061,1%
Zysk z działalności operacyjnej	34 254	24 024	42,6%
Przychody finansowe	2 444	3 506	(30,3%)
Koszty finansowe	(362)	(189)	91,5%
Zysk brutto	36 336	27 341	32,9%
Podatek dochodowy	(7 692)	(8 623)	(10,8%)
Zysk netto za rok obrotowy	28 644	18 718	53,0%

Źródło: Sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku Spółka zwiększyła przychody z podstawowej działalności operacyjnej o 34%, koszty z podstawowej działalności operacyjnej o 32%, co przełożyło się na wzrost zysku z działalności operacyjnej o 43%. Do osiągnięcia przez Spółkę wyższych przychodów z podstawowej działalności operacyjnej niż w zeszłym roku przyczyniły się w głównej mierze wzrost przychodów z tytułu dywidend, zaliczek na dywidendy i zaliczek na udziały w zysku zadeklarowanych przez jednostki zależne i współzależne, które to przychody zwiększyły się z 59 988 tys. PLN za 2012 rok do 90 439 tys. PLN za 2013 rok (co oznacza wzrost o 30 451 tys. PLN tj. o 51%).

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku Spółka poniosła koszt własny podstawowej działalności operacyjnej w wysokości 78 002 tys. PLN w porównaniu z 59 269 tys. PLN w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku, co oznaczało wzrost o 18 733 tys. PLN, tj. 32%. Wzrost ten wynikał głównie ze wzrostu odpisów aktualizujących wartość udziałów w jednostkach zależnych, które za 2013 rok wyniosły 58 810 tys. PLN w porównaniu do odpisów aktualizujących wartość udziałów oraz pożyczek na poziomie 40 717 tys. PLN w 2012 roku (wzrost o 44%), jak również ze wzrostu kosztów z tytułu odsetek od obligacji wyemitowanych do jednostek niepowiązanych w wysokości 17 657 tys. PLN w 2013 roku w porównaniu do 15 569 tys. PLN w 2012 roku, co zostało tylko częściowo skompensowane spadkiem pozostałych pozycji kosztów podstawowej działalności operacyjnej.

Relatywnie większy wzrost przychodów z tytułu dywidend (o 51%) niż wzrost kosztów odpisów aktualizujących wartość udziałów spółek wypłacających te dywidendy (o 44%) spowodowany był przede wszystkim tym, że Spółka otrzymała dywidendy od spółek celowych, które albo są na początkowych etapach realizowanych przez siebie inwestycji przez co ciągle mają wysoki potencjał dywidendowy, albo też dokonały akwizycji nowych

gruntów – przez co zwiększyły swój przyszły potencjał dywidendowy, co spowodowało, że odpisy aktualizujące wartość udziałów w tych spółkach były relatywnie niższe niż zadeklarowane przez te spółki dywidendy.

5.3 Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2013

Zarówno Grupa Kapitałowa ROBYG jak i Spółka nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2013 rok.

5.4 Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki w 2013 roku, w związku z prowadzonymi projektami deweloperskimi, koncentrowało się głównie na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności, pozyskiwaniu źródeł finansowania zarówno dla realizowanych projektów jak również na nabycie gruntów pod nowe projekty deweloperskie. W ramach podjętych działań, Spółka nie tylko pozyskała nowe kredyty bankowe na realizację przyszłych projektów, bądź uruchomienie nowych etapów projektów już realizowanych przez swoje jednostki zależne, ale również pozyskała znaczące środki finansowe z emisji obligacji na okaziciela.

Zarząd Spółki na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wyników finansowych oraz utrzymania zadowalającego poziomu wskaźników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki oraz Grupy ROBYG na koniec 2013 roku cechowała się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym dając solidne fundamenty do startu w 2014 rok. Wynikało to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółki scharakteryzowana została poniżej wybranymi wskaźnikami rentowności, płynności i zadłużenia.

Wskaźniki rentowności

Wszystkie wskaźniki rentowności uległy w 2013 roku poprawie w porównaniu do 2012 roku. Spowodowane to zostało relatywnie wyższym wzrostem zysku netto (który wzrósł o 53%) niż wzrost przychodów (które wzrosły o 34% w omawianym okresie w porównaniu do okresu porównywalnego) oraz kapitałów własnych (wzrost o 2%). Spowodowane to zostało wspomnianym już faktem relatywnie większego wzrostu przychodów z tytułu dywidend (przychody te były o 51% wyższe w 2013 roku w porównaniu z 2012 rokiem) niż wzrost odpisów aktualizujących wartość udziałów spółek te dywidendy wypłacających (które to odpisy wzrosły o 44%). To wpłynęło na wzrost zysku na wszystkich poziomach, pociągając za sobą wzrost wskaźników rentowności.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	Za okres zakończony dnia	
	31 grudnia 2013 r.	31 grudnia 2012 r.
Rentowność zysku operacyjnego (EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	28,7%	27,0%
Rentowność netto (Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	24,0%	21,0%
Rentowność kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)	5,4%	3,6%

Źródło: Spółka

Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynnościowe prowadzonej przez Spółkę działalności na koniec 2013 roku uległy znacznej poprawie w porównaniu do końca 2012 roku. Na taki stan rzeczy miały wpływ przede wszystkim poprawa struktury zobowiązań na koniec 2013 roku w porównaniu do końca 2012 roku spowodowana w szczególności omawianym już wcześniej spadkiem (o 50%) zobowiązań krótkoterminowych, w związku z wykupem obligacji prezentowanych na koniec 2012 roku jako krótkoterminowe oraz wzrostem zobowiązań długoterminowych (o 121% w porównaniu do końca 2012 roku), co wynikało przede wszystkim z dokonanych w 2013 roku nowych emisji obligacji długoterminowych.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
Wskaźnik bieżący (<i>current ratio</i>): aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	4,3	2,9
Wskaźnik szybki (<i>quick ratio</i>): (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe (*)	4,3	2,9
Wskaźnik natychmiastowy (<i>cash ratio</i>): środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	2,2	0,4

Źródło: Spółka

(*) Spółka nie posiadała zapasów na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Wskaźniki zadłużenia

Całkowite zadłużenie Spółki w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku zwiększyło się przy jednoczesnym nieznacznym tylko wzroście poziomu kapitałów własnych. Znalazło to odbicie w pogorszeniu wskaźników zadłużenia ogólnego i odsetkowego, które jednakże pomimo wzrostu - znajdują się ciągle na bezpiecznych poziomach. Wzrost zadłużenia wynikał przede wszystkim z omawianego już wzrostu zobowiązań odsetkowych spowodowanego nowymi emisjami obligacji. Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto jako jedyny z omawianych poniżej wykazał poprawę na koniec 2013 roku w porównaniu z końcem 2012 roku, co głównie wynikało z faktu iż Spółka dokonała emisji obligacji serii J (o wartości nominalnej 35 mln PLN) tuż przed końcem 2013 roku – w związku z czym na koniec roku prezentowała jeszcze pozyskane ze wspomnianej emisji środki w ramach środków pieniężnych – co spowodowało zmniejszenie zadłużenia netto i poprawę omawianego wskaźnika.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	31 grudnia 2013 r.	31 grudnia 2012 r.
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	33,05%	28,09%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	45,99%	37,62%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne / kapitały własne)	22,53%	28,15%

Źródło: Spółka

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

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

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

6. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.

W roku 2013 sytuacja gospodarstw domowych w Polsce zaczęła się stopniowo polepszać dzięki generalnej poprawie w gospodarce światowej. Poprawę na rynku mieszkaniowym w Polsce szczególnie można było zaobserwować w IV kwartale 2013 roku i istotnym wzroście sprzedanych mieszkań w stosunku do okresów poprzednich. Wzrostu sprzedanych mieszkań nie spowodowało ograniczenie akcji kredytowej, związane z rekomendacjami Komisji Nadzoru Finansowego zmierzającymi do ograniczenia ilości udzielanych kredytów w walutach obcych oraz zaostrzeń w wyliczeniu zdolności kredytowych dla osób fizycznych.

Grupa ROBYG w 2013 roku nie tylko zachowała skalę produkcji i kontraktacji z roku 2012, a wręcz znacząco ją zwiększyła odnotowując rekordowe wyniki kontraktacji lokali, odbiorów gotowych lokali, jak również rozpoczęła realizację nowych etapów realizowanych projektów zarówno w Warszawie jak i w Gdańsku. Dodatkowo w Warszawie Grupa uruchomiła w 2013 roku kolejny projekt mieszkaniowy *Osiedle Królewskie* – rozpoczynając budowę dwóch pierwszych etapów tego projektu. Dodatkowo w 2013 roku w Warszawie Grupa uruchomiła kolejne etapy projektów *City Apartments*, *Young City*, *Osiedle Kameralne* zaś w Gdańsku *Lawendowe Wzgórze*, *Albatross Towers* oraz *Słoneczna Morena*.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie uruchomionych etapów w 2013 roku:

Nazwa projektu – etapy projektu	Miasto	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
<i>City Apartments - etap VI *)</i>	Warszawa	4Q 2013	2Q 2015
<i>Osiedle Kameralne – etap II</i>	Warszawa	1Q 2013	2Q 2014
<i>Young City - etap II</i>	Warszawa	1Q 2013	2Q 2014
<i>Osiedle Królewskie - etap I</i>	Warszawa	2Q 2013	4Q 2014
<i>Osiedle Królewskie - etap II</i>	Warszawa	4Q 2013	2Q 2015
<i>Lawendowe Wzgórze – etap X</i>	Gdańsk	3Q 2013	4Q 2014
<i>Słoneczna Morena – etap VIII</i>	Gdańsk	4Q 2013	4Q 2014
<i>Albatross Towers - etap II</i>	Gdańsk	2Q 2013	1Q 2015

Źródło: Spółka

**) Piąty etap w kolejności budowy w ramach projektu City Apartments*

Ponadto Grupa nabyła grunty pod nowy projekt na warszawskim Wilanowie oraz podpisała umowę przedwstępną na zakup gruntu na warszawskiej Woli, wzmacniając w ten sposób swoją pozycję na stołecznym rynku.

Grupa kontynuowała działania marketingowe zmierzające do zwiększenia sprzedaży oraz koncentrowała się na dostosowaniu swojej oferty produktowej do oczekiwań i możliwości finansowych klientów. Podjęte przez Grupę kroki zaowocowały w całym 2013 roku utrzymaniem wysokiego tempa przedsprzedaży lokali we wszystkich projektach Grupy. W 2013 roku Grupa zakontraktowała rekordowe 1 731 lokali i znacznie poprawiła rezultat osiągnięty w 2012 roku na poziomie 1 113 lokali. Dodatkowo o ponad 20% zwiększyły się przychody ze sprzedaży w 2013 roku w porównaniu do 2012 roku. Co więcej ilość zakontraktowanych mieszkań w 2013 roku pozwala optymistycznie spoglądać na pozycję wyjściową dotyczącą przychodów ze sprzedaży na rok 2014.

Kluczowymi elementami strategii Grupy w roku 2014 będą:

- zakup nowych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach, w szczególności w Warszawie,
- intensyfikacja wykorzystania aktualnie posiadanego banku ziemi polegająca na szybszym uruchamianiu budowy oraz sprzedaży nowych etapów,
- dalsze dostosowanie oferty Grupy do oczekiwań oraz możliwości finansowych klientów polegające na zaoferowaniu większej liczby mniejszych mieszkań o jak najlepszym układzie przestrzennym,
- aktywna współpraca z bankami celem udzielenia klientom niezbędnego wsparcia do uzyskania kredytów hipotecznych na sfinansowanie mieszkań kupowanych w projektach Grupy,
- dostosowanie jak największej liczby mieszkań oferowanych przez Grupę do rządowych projektów wspierających zakup mieszkań typu „Mieszkanie dla Młodych”,
- zastosowanie elastycznej polityki cenowej,
- zapewnienie optymalnej struktury finansowania Grupy polegające na wykorzystaniu nie tylko tradycyjnych kredytów bankowych, lecz również instrumentów rynku kapitałowego typu właścicielskiego oraz dłużnego,
- zakumulowanie i rozbudowanie wewnątrzgrupowego know-how oraz doświadczenia menedżerskiego w sferze budownictwa, zarządzania projektami deweloperskimi, technik sprzedażowych oraz finansowania.

Do strategicznych celów Grupy na najbliższe 12 miesięcy należą:

- dalsze umocnienie marki „ROBYG” na rynku, a w szczególności na rynkach, na których Grupa prowadzi aktywną działalność, tj. w Warszawie i Gdańsku,
- utrzymanie rocznej kontraktacji lokali na poziomie powyżej 1 500 rocznie,
- zwiększenie banku ziemi Grupy, w szczególności w Warszawie.

7. CZYNNIKI RYZYKA

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

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy mogą wzrosnąć przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów.

Do czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, należą:

- wzrost poziomu inflacji;

- wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych;
- zmiany w przepisach prawa, innych istotnych regulacjach lub polityce rządowej;
- wzrost kosztów finansowania.

Czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Koszty realizacji projektów deweloperskich mogą wzrosnąć

W toku prowadzenia przez spółki celowe inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi podwykonawstwa i Grupa nie jest w stanie skutecznie zapewnić terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót, (ii) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (iii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iv) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (v) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (vi) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

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

Działalność deweloperska jest kapitałochłonna - Grupa ponosi znaczące wydatki wstępne na zakup gruntów oraz pokrycie kosztów infrastrukturalnych, budowlanych i projektowych. Tym samym Grupa potrzebuje znaczących kwot pieniężnych oraz finansowania przez banki, aby kontynuować i rozwijać swoją działalność. Potrzeby kapitałowe Grupy zależą od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Grupy. Jeżeli parametry pozyskania niezbędnego Grupie kapitału będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych, konieczne może być pozyskanie przez Grupę dodatkowego finansowania. W przypadku wystąpienia trudności z pozyskaniem takiego dodatkowego finansowania, skala rozwoju Grupy oraz tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych może różnić się od pierwotnie zakładanej. Nie jest pewne, czy Grupa będzie zdolna do pozyskania wymaganego finansowania, jeżeli zajdzie taka konieczność, ani czy środki finansowe zostaną uzyskane na warunkach korzystnych dla Grupy.

Ponadto umowy kredytów deweloperskich generalnie umożliwiają wykorzystanie środków z kredytów po osiągnięciu z góry ustalonych etapów realizacji budowy, wynajęciu określonych powierzchni lub sprzedaży określonej liczby mieszkań. Jeżeli Grupa nie osiągnie zakładanych celów, dostępność środków z kredytu może

być opóźniona i spowodować dalsze opóźnienia harmonogramu realizacji budowy. Ograniczenia dostępu do źródeł finansowania zewnętrznego, jego opóźnienia, jak również warunki finansowania odbiegające od zakładanych mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy.

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 roszczeń ze strony Wspólnot Mieszkaniowych. 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, Wspólnot Mieszkaniowych, bądź z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste wraz z należnymi odsetkami. Na 31 grudnia 2013 roku Grupa utworzyła stosowne rezerwy odzwierciedlające jej szacunek ryzyk związanych z toczącymi się postępowaniami w sprawie opłat za użytkowanie wieczyste oraz Wspólnot Mieszkaniowych. W opinii Zarządu Spółki roszczenia Podmiotów EDR wobec Spółki są nieuzasadnione.

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.

Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych celów strategicznych

Na osiągnięcie zamierzonych przez Grupę celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji organów zarządzających Grupy Kapitałowej i których, pomimo zachowania należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności członków tych organów, nie będą one w stanie przewidzieć. Ponadto przy ocenie szans na realizację przez Grupę jej celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie popełnienia przez osoby odpowiedzialne błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia na jej podstawie nietrafnych decyzji, które będą skutkować znacznym pogorszeniem się wyników finansowych Grupy.

Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

Sukces Grupy jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Grupy. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregośkolwiek z członków Zarządu Grupy, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań

Grupa prowadzi działalność polegającą na sprzedaży mieszkań, a także lokali użytkowych oraz domów. Spółki wchodzące w skład Grupy ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych lokali. Podmioty należące do Grupy muszą liczyć się z ryzykiem zgłaszania takich roszczeń przez nabywców poszczególnych lokali bądź przez wspólnoty mieszkaniowe.

Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów oraz braku odpowiedniego banku ziemi

Na wyniki osiągane przez Grupę może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do pozyskiwania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim studium przygotowania pod proces inwestycyjny. Grupa może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Grupę pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Grupy podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Grupy, może powstać zwiększona podaż mieszkań i domów, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może powodować dla Grupy wyższe koszty realizacji projektów deweloperskich.

Na Grupę mają wpływ Znaczący Akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Znaczący Akcjonariusze posiadali w sumie 69,08% akcji Spółki, przy czym LBPOL William S.A.R.L. posiada 43,72% akcji, zaś Nanette Real Estate Group N.V. posiada 25,36% akcji.

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

Oprócz wskazanych powyżej zależności, na mocy Statutu LBPOL William II S.A.R.L. oraz Nanette Real Estate Group N.V., na dzień 31 grudnia 2013 roku były uprawnione do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej, tj. LBPOL trzech członków a Nanette jednego członka Rady Nadzorczej. Przysługujące tym Znaczącym Akcjonariuszom uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania po maksymalnie dwóch członków Rady Nadzorczej będą im przysługiwać tak długo jak każdy z nich wraz z jakąkolwiek jego spółką zależną lub powiązaną będzie posiadać akcje reprezentujące co najmniej 20% kapitału zakładowego Spółki.

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

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

Sytuacja na rynkach w 2013 zaczęła się stopniowo polepszać. Jednakże napięta sytuacja polityczna w Europie Wschodniej pod koniec 2013 roku oraz na początku 2014 roku może spowodować odpływ inwestorów

zagranicznych z rynków Europy Wschodniej i Centralnej, co może mieć bezpośrednie przełożenie na popyt na mieszkania budowane przez Grupę poprzez zmniejszenie popytu na mieszkania, 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 zawierała 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.

Ryzyko zmiany przepisów prawa oraz ich interpretacji i stosowania

W Polsce relatywnie często dokonywane są zmiany przepisów prawa co podnosi ryzyko wprowadzenia rozwiązań mniej korzystnych dla Grupy. Dodatkowo w związku z niejednolitymi praktykami organów administracji państwowej i orzecznictwa sądowego pojawia się czynnik ryzyka obciążenia Grupy dodatkowymi kosztami w przypadku przyjęcia przez Grupę w ramach prowadzonych procesów inwestycyjnych odmiennej interpretacji prawa niż stanowisko organów administracji państwowej. Co istotne, wejście w życie tzw. „ustawy deweloperskiej”, spowodowało nałożenie na deweloperów nowych obowiązków. Należy wskazać, iż brak jest na obecną chwilę praktyki rynkowej dotyczącej stosowania nowego prawa, jednakże można sądzić, iż wpłynie ono znacząco na rozpoczęte po 29 kwietnia 2012 procesy inwestycyjne.

Ryzyko spadku poziomu cen mieszkań i domów

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

Ryzyko cykliczności rynku nieruchomości w Polsce

Rynek nieruchomości jest rynkiem cyklicznym. Ze względu na znaczny czas pomiędzy podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych zezwoleń administracji publicznej oraz czasu budowy, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu rynek będzie nasycony, a inwestor nie będzie mógł sprzedać projektu bez weryfikacji oczekiwanych poziomów zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury, a inwestorzy są zniechęceni do rozpoczynania nowych projektów z powodu spadku potencjalnych zysków. Wspomniane pogorszenie koniunktury może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

8. INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO DO DNIA ZATWIERDZENIA JEJ SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Emisja i wykup obligacji

W styczniu 2014 roku Spółka zakończyła proces wykupu 400 000 obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 40 000 tys. PLN oraz 80 000 obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 8 000 tys. PLN

W dniu 26 lutego 2014 roku, w ramach oferty prywatnej, zostały wyemitowane obligacje serii K1 o łącznej wartości nominalnej 45 000 tys. PLN. Ostateczny okres wykupu obligacji określono na 26 lutego 2018 roku. 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 wyemitowania obligacji i kończy w dniu 26 sierpnia 2014 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co sześć miesięcy od tej daty. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Spółkę, które są analogiczne do innych, dotychczasowych emisji obligacji Spółki.

W dniu 28 lutego 2014 roku, w ramach oferty prywatnej, zostały wyemitowane obligacje serii K2 o łącznej wartości nominalnej 15 000 tys. PLN. Ostateczny okres wykupu obligacji określono na 26 lutego 2018 roku. Wykup obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalono w oparciu o zmienną stopę procentową, a odsetki płatne są w okresach 3-miesięcznych. Pierwszy okres odsetkowy dla obligacji rozpoczyna się od dnia wyemitowania obligacji i kończy w dniu 26 maja 2014 roku, natomiast kolejne upływają odpowiednio co trzy miesiące od tej daty. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Warunki emisji obligacji określają również dodatkowe warunki, które muszą być spełnione przez Spółkę, które są analogiczne do innych, dotychczasowych emisji obligacji Spółki.

W dniu 12 lutego 2014 roku Zarząd BondSpot S.A. podjął uchwałę dotyczącą wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst 350 000 obligacji na okaziciela serii J o wartości nominalnej 100,00 PLN każda. Jednocześnie, w dniu 12 lutego 2014 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia ich do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst. Pierwszym dniem notowania obligacji serii J w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst był 26 lutego 2014 roku.

Zmiany w umowach kredytowych

W okresie od dnia 31 grudnia 2013 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie dokonała żadnych zmian kredytów bankowych.

Szczegóły dotyczące spłat i zaciągnięć kredytów bankowych

W okresie od dnia 31 grudnia 2013 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie zaciągnęła ani nie spłaciła żadnych kredytów bankowych.

Szczegóły dotyczące spłat i zaciągnięć pożyczek od jednostek powiązanych

W okresie od dnia 31 grudnia 2013 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie zaciągnęła ani nie spłaciła żadnych pożyczek od jednostek powiązanych.

W okresie od dnia 31 grudnia 2013 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania poniższe kwoty zostały przekazane przez Spółkę do podmiotów powiązanych w ramach wcześniej podpisanych lub nowo zawartych umów pożyczek pomiędzy Spółką a tymi podmiotami.

<i>Pożyczkobiorca</i>	<i>Łączna kwota udzielonych pożyczek (w tys. PLN)</i>
P-Administracja Sp. z o.o.	25
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	500
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	500
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	1 000
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	4 000
RAZEM	6 025

Źródło: Spółka

W okresie od dnia 31 grudnia 2013 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania poniższe kwoty zostały spłacone do Spółki przez podmioty powiązane w ramach wcześniej podpisanych lub nowo zawartych umów pożyczek pomiędzy Spółką a tymi podmiotami:

<i>Pożyczkobiorca</i>	<i>Łączna kwota spłaconych pożyczek (tys. PLN)</i>
ROBYG Morena Sp z o.o.	5 000
ROBYG Young City Sp. z o.o.	5 021
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	1 571
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	1 000
Razem:	12 592

Źródło: Spółka

Poręczenia otrzymane

W okresie od dnia 31 grudnia 2013 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie otrzymała żadnych poręczeń ani gwarancji od innych podmiotów.

Poręczenia udzielone

W okresie od dnia 31 grudnia 2013 do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku Spółka udzieliła następujących pozostałych poręczeń i gwarancji:

Poręczyciel	Kontrahent	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia PLN tys.	Z dnia	Do dnia
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	1 000	01.02.2014	31.09.2014
ROBYG S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	z tytułu dostaw towaru	900	14.02.2014	31.10.2014
RAZEM			1 900		

Pozostałe istotne zdarzenia, które miały miejsce w Spółce od 31 grudnia 2013 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania

W dniu 11 lutego 2014 roku Spółka kupiła od spółki zależnej ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. 500 udziałów w spółce zależnej P-Administracja Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 25 tys. PLN. Po tej transakcji Spółka weszła w posiadanie 100% udziałów w spółce P-Administracja Sp. z o.o.

Ponadto, 11 lutego 2014 roku w wyniku podniesienia kapitału zakładowego przez spółkę zależną ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. oraz objęcia tych udziałów przez inną spółkę zależną Spółki bezpośredni udział ROBYG S.A. w kapitale zakładowym ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. spadł ze 100% do 68,73%. Pośrednio Spółka nadal posiada 100% udziałów w ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.

W dniu 7 stycznia 2014 roku, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z 26 052 199,90 PLN do 26 209 200,00 PLN w drodze emisji 1 570 001 akcji zwykłych na okaziciela Serii G, o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje te zostały wyemitowane w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, w wyniku wykonania praw z warrantów subskrypcyjnych serii D, A3, B3 i C3 w ramach programu motywacyjnego obowiązującego w Grupie.

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% głosów na dzień publikacji niniejszego sprawozdania za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku²:

Akcyonariusz	Łączna liczba akcji posiadana przez danego Akcyonariusza(*)	% udział w kapitale zakładowym (**)
LBPOL William II S.A.R.L.	113 889 106	43,45%
Nanette Real Estate Group N.V.	52 057 921	19,86%
Pozostali akcyonariusze	96 144 973	36,69%
Razem	262 092 000	100,00%

(*) Liczba akcji posiadana przez poszczególnych Akcyonariuszy jest równa liczbie głosów przez nich posiadanych.

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze akcjonariatu posiadającego co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

- W styczniu 2014 roku, Nanette Real Estate Group N.V. sprzedało 14 017 900 akcji Spółki stanowiących wówczas 5,35% jej kapitału zakładowego, reprezentujących 14 017 900 głosów, tj. 5,35% w łącznej liczbie głosów w Spółce.
- W styczniu 2014 roku, ING Otwarty Fundusz Emerytalny sprzedał 790 084 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,30% kapitału zakładowego, reprezentujących 790 084 głosów, tj. 0,30% w łącznej liczbie głosów w Spółce. W oparciu o informacje otrzymane dnia 31 stycznia 2014 roku, na dzień 31 stycznia 2014, ING Otwarty Fundusz Emerytalny posiadał mniej niż 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W dniu 7 stycznia 2014 roku, Pan Zbigniew Wojciech Okoński – Prezes Zarządu oraz Pan Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu, objęli po 340 167 akcji serii G, co zostało opisane Nocie 27.4.2 do sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku.

²Informacje dotyczące liczby posiadanych akcji przedstawione w niniejszej tabeli są oparte o ostatnie zawiadomienia otrzymane przez Spółkę od akcjonariuszy, na których spoczywa obowiązek zawiadamiania Spółki wynikający z określonych przepisów prawa.

Poniższa tabela prezentuje liczbę akcji posiadanych przez członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013:

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji posiadana przez członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej (*)	% udział w kapitale zakładowym (**)
Oscar Kazanelson (***)	1 020 501	0,39%
Artur Ceglarz	100 000	0,04%
Razem	1 120 501	0,43%

- (*) Liczba akcji posiadana przez poszczególnych Akcjonariuszy jest równa liczbie głosów posiadanych przez nich na Zgromadzeniu Akcjonariuszy.
- (**) Udział w kapitale zakładowym jest równy udziałowi w łącznej liczbie głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy.
- (***) Akcje te posiadane są przez Oscara Kazanelsona bezpośrednio lub pośrednio przez spółki przez niego kontrolowane.

W dniu 14 lutego 2014 roku, na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej „UOKiK”), podano informację o złożeniu wniosku dotyczącego koncentracji w formie przejęcia kontroli nad Spółką przez spółkę LBPOL William II S.A R.L. („LBPOL”) – która jest głównym udziałowcem Spółki. Wniosek został złożony ze względu na fakt, że:

- istnieje potencjalna możliwość rozwiązania umowy z dnia 26 października 2006 roku dotyczącej kontroli nad Spółką (z późniejszymi zmianami) zawartej przez LBPOL i Nanette Real Estate Group N.V. (Umowa o Wspólne Przedsięwzięcie); oraz
- istnieje potencjalna możliwość uzyskania przez LBPOL prawa do mianowania oraz odwołania czterech z siedmiu członków Rady Nadzorczej Spółki.

Może to doprowadzić do sytuacji, w której LBPOL uzyska wyłączną kontrolę nad Spółką, co wymaga złożenia odpowiedniego wniosku dotyczącego koncentracji i ostatecznie zależeć będzie od uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na dokonanie planowanej koncentracji oraz przyjęcie przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zmian do statutu Spółki zaproponowanych przez LBPOL.

W dniu 13 marca 2014 roku Spółka uzyskała informację od swojego pełnomocnika, że postępowanie Podmiotów EdR przeciw Spółce, Nanette Real Estate Group N.V. oraz LBPOL William S.A.R.L. zostało w dniu 5 lutego 2014 roku rozszerzone o dodatkowe roszczenie wynoszące 2 959 tys. EUR (11 836 tys. PLN).

Zdaniem Zarządu Spółki roszczenie to jest niezasadne i posiada alternatywny charakter w istocie pokrywając się z innymi, wcześniej przedstawionymi przez Podmioty EdR roszczeniami, co sprawia, że na obecnym etapie nie jest możliwe wiarygodne ustalenie całkowitej zasadnej wartości tych roszczeń. Biorąc powyższe pod uwagę, Zarząd Grupy nie objął rezerwą wspomnianej kwoty roszczenia.

Poza opisanymi powyżej wydarzeniami w okresie od dnia 31 grudnia 2013 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły inne istotne zdarzenia.

9. INFORMACJE O OSOBACH ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Wynagrodzenie członków Zarządu

Zasady wynagradzania i wynagrodzenie członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Łączna wysokość wynagrodzeń należnych członkom Zarządu za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku wyniosła 3 700 tys. PLN (za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku wyniosła 2 805 tys. PLN). W tabeli poniżej przedstawione zostały informacje na temat wysokości wynagrodzeń należnych w Grupie poszczególnym członkom Zarządu (również warunkowego lub odroczonego) przyznanych w Grupie za usługi wykonane przez te osoby w ramach wszelkich pełnionych przez nie funkcji w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku oraz dnia 31 grudnia 2012 roku.

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku:

Imię i nazwisko członka Zarządu	Wynagrodzenie wypłacone i należne od Spółki	Wynagrodzenie wypłacone oraz należne od innych spółek z Grupy	Razem
(tys. PLN)			
Zbigniew Okoński	385	626	1 011
Artur Ceglarz	212	653	865
Eyal Keltsh	61	1 763	1 824

Źródło: Spółka

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku:

Imię i nazwisko członka Zarządu	Wynagrodzenie wypłacone i należne od Spółki	Wynagrodzenie wypłacone oraz należne od innych spółek z Grupy	Razem
(tys. PLN)			
Zbigniew Okoński	498	576	1 074
Artur Ceglarz	224	546	770
Eyal Keltsh	84	877	961

Źródło: Spółka

Dodatkowo członkowie Zarządu dysponowali samochodami służbowymi, telefonami służbowymi, jak również objęci byli prywatną opieką medyczną.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Łączna wysokość wynagrodzeń należnych członkom Rady Nadzorczej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku wyniosła 5 531 tys. PLN. (za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku wyniosła 205 tys. PLN). W tabeli poniżej przedstawione zostały informacje na temat wysokości wynagrodzeń należnych w Grupie poszczególnym członkom Rady Nadzorczej (również warunkowego lub odroczonego oraz świadczeń w naturze) przyznanych w Grupie za usługi wykonane przez te osoby w ramach wszelkich pełnionych przez nie funkcji w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2013 oraz dnia 31 grudnia 2012 roku.

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku:

Imię i nazwisko członka Rady Nadzorczej	Wynagrodzenie wypłacone i należne od Spółki	Wynagrodzenie wypłacone oraz należne od innych spółek z Grupy	Razem
(tys. PLN)			
Oscar Kazanelson*, **	347	3 205	3 552
Alex Goor*	-	1 763	1 763
Dariusz Okolski*	4	-	4
Józef Buczyński	78	-	78
Yosef Cimer	54	-	54
Zbigniew Markowski	80	-	80

Źródło: Spółka

* rezygnacja w dniu 7 lutego 2013 roku, tj. w trakcie uprzedniej kadencji trwającej do dnia 13 kwietnia 2013 roku.

** powołanie w dniu 7 lutego 2013 roku, tj. w trakcie uprzedniej kadencji trwającej do dnia 13 kwietnia 2013 roku

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku:

Imię i nazwisko członka Rady Nadzorczej	Wynagrodzenie wypłacone i należne od Spółki	Wynagrodzenie wypłacone oraz należne od innych spółek z Grupy	Razem
	(tys. PLN)		
Oscar Kazanelson	60	-	60
Alex Goor	-	-	-
Dariusz Okolski	48	-	48
Józef Buczyński	42	-	42
Klaus Schmid	-	-	-
Anne Van Oosterom	-	-	-
Zbigniew Markowski	55	-	55

Źródło: Spółka

Dodatkowo Oscar Kazanelson oraz Alex Goor dysponowali samochodami służbowymi, telefonami służbowymi, jak również objęci byli prywatną opieką medyczną.

Ponadto członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej otrzymali wynagrodzenie w formie akcji własnych, których wartość na dzień 31 grudnia 2013 roku została wyceniona na łączną kwotę 400 tys PLN (w tym Artur Ceglarz 180 tys PLN, Eyal Keltsh 110 tys PLN, Zbigniew Okoński 110 tys. PLN), podczas gdy na dzień 31 grudnia 2012 roku wartość płatności w formie akcji własnych została oszacowana na łączną kwotę 1 540 tys. PLN (w tym: Artur Ceglarz 580 tys. PLN, Eyal Keltsh 320 tys PLN, Zbigniew Okoński 320 tys. PLN, Alex Goor 320 tys. PLN).

Posiadane akcje i opcje na akcje

Poniższa tabela przedstawia strukturę akcji znajdujących się w posiadaniu członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2013 roku:

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji znajdujących się w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej (*)	% udział w kapitale zakładowym (**)
Artur Ceglarz	100 000	0,04%
Razem	100 000	0,04%

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

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

W grudniu 2013 roku, przydzielone warianty subskrypcyjne serii B3 i C3 zostały wykonane przez Pana Zbigniewa Wojciecha Okońskiego – Prezesa Zarządu i przez Pana Eyala Keltsh – Wiceprezesa Zarządu. W wyniku wykonania tych wariantów na dzień 31 grudnia 2013 roku, te osoby miały prawo do 340 167 Akcji Serii G każdy. Wydanie wspomnianych akcji miało miejsce po dacie bilansowej w styczniu 2014.

W 2013 roku Pan Alex Goor zrezygnował ze stanowiska Członka Rady Nadzorczej Spółki.

Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowników

Program motywacyjny obowiązujący w Spółce został przyjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 21 z dnia 21 czerwca 2011 r., na podstawie której Spółka wyemitowała warianty serii A, B i C na rzecz imiennie wskazanych

w w.w. uchwale członków Zarządu i ówczesnego członka Rady Nadzorczej oraz warianty serii D1, D2, D3 oraz E1, E2 oraz E3 na rzecz pracowników (w tym osób współpracujących z Grupą), do wskazania których Walne Zgromadzenie upoważniło Radę Nadzorczą. W dniu 25 października 2011 roku Rada Nadzorcza przyjęła uchwałą listę osób uprawnionych do objęcia wariantów serii D1, D2 oraz D3, następnie zmienioną uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 7 października 2013 roku i w konsekwencji w dniu 25 listopada 2011 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o przydzieleniu wariantów serii D1, w dniu 30 października 2012 roku o przydzieleniu wariantów serii D2 – osobom wskazanym w załączniku do w.w. uchwały Rady Nadzorczej i spełniającym warunki otrzymania wariantów wskazane w regulaminie programu motywacyjnego, a w dniu 24 października 2013 roku o przydzieleniu wariantów serii D3 zgodnie z listą osób uprawnionych, wskazanych w.w. uchwale Rady Nadzorczej spełniających warunki otrzymania wariantów wskazane w regulaminie programu motywacyjnego. Jednocześnie, zgodnie z regulaminem programu motywacyjnego Rada Nadzorcza będzie ustalać listy osób uprawnionych do objęcia wszystkich wariantów serii E w zależności od wyników Grupy Kapitałowej Spółki oraz pod warunkiem spełnienia kryteriów przydziału tych wariantów wskazanych w regulaminie programu motywacyjnego Grupy. Ponadto, w wykonaniu w.w. uchwały Walnego Zgromadzenia warianty serii A, B i C zostały w całości przydzielone wybranym członkom Zarządu oraz byłemu członkowi Rady Nadzorczej.

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

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

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

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

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

Płatność w formie akcji własnych

Płatności w formie akcji własnych zostały szczegółowo opisane w notce 19 do sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

Świadczenia wypłacane w związku z rozwiązaniem stosunku pracy

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istnieją umowy zawarte za Spółką przewidujące wypłatę świadczeń osobom zarządzającym w chwili rozwiązania stosunku pracy poprzez ich rezygnację lub zwolnienie z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny, za wyjątkiem (i) umowy o pracę zawartej przez Spółkę w dniu 1 października 2007 roku ze Zbigniewem Okońskim – Prezesem Zarządu – zgodnie, z którą Zbigniewowi Okońskiemu przysługuje, w przypadku wypowiedzenia umowy przez Spółkę, odprawa w wysokości sześciokrotności wynagrodzenia zasadniczego, jeżeli wypowiedzenie nastąpi w czwartym roku obowiązywania umowy lub później. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Pracodawcę albo Pracownika w trybie wynikającym z Kodeksu Pracy, Pracodawca jest upoważniony do zwolnienia Pracownika z dalszego świadczenia pracy. W okresie zwolnienia Pracownika z obowiązku świadczenia przysługuje mu wynagrodzenie stanowiące równowartość sześciokrotności wynagrodzenia miesięcznego wynikającego z zawartej umowy, płatne co miesiąc w sześciu równych ratach. (ii) umowy o pracę zawartej pomiędzy Arturem Ceglarzem a ROBYG S.A., zgodnie z którą w przypadku wypowiedzenia umowy przez ROBYG S.A. w okresie sześciu miesięcy po rozwiązaniu umowy Artur Ceglarz uprawniony będzie do 50% wynagrodzenia podstawowego z tytułu zakazu konkurencji, natomiast przy rozwiązaniu umowy w przypadku innym niż wypowiedzenie umowy przez ROBYG S.A. Arturowi Ceglarzowi przysługuje odszkodowanie w wysokości 25% wynagrodzenia podstawowego, oraz (iii) umowy o świadczenie usług zarządczych zawartej przez Spółkę w dniu 23 kwietnia 2013 roku z Eyal Keltsh – Wiceprezesem Zarządu – zgodnie z którą w przypadku wypowiedzenia umowy przez Spółkę, Eyal Keltsh przysługuje wynagrodzenie stanowiące równowartość sześciokrotności wynagrodzenia miesięcznego wynikającego z zawartej umowy, płatne co miesiąc w sześciu równych ratach.

10. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Zgodnie z § 29 ust. 2 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Regulamin GPW”) każda spółka publiczna, której papiery wartościowe notowane są na GPW, w tym ROBYG S.A. („Spółka”) powinna w 2013 roku stosować zasady ładu korporacyjnego określone przez Zarząd GPW w dokumencie pt. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” w wersji obowiązującej od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku („Dobre Praktyki”). Dobre Praktyki to zbiór rekomendacji i zasad obowiązujących w zakresie ładu korporacyjnego dla zarządów spółek publicznych, członków rad nadzorczych oraz akcjonariuszy spółek publicznych.

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

W związku z powyższym Zarząd Spółki, niniejszym przedstawia poniżej informacje zgodnie z wymogami § 91 ust. 5 pkt. 4 Rozporządzenia.

Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

Spółka podlega Dobrym Praktykom. Aktualna i obowiązująca treść Dobrych Praktyk jest dostępna na stronach oficjalnego portalu GPW poświęconego problematyce ładu korporacyjnego w spółkach publicznych, pod adresem: www.corp-gov.gpw.pl, przy czym w 2013 roku Spółka stosowała Dobre Praktyki w wersji obowiązującej w 2013 roku, do których odnosi się niniejsze oświadczenie Zarządu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego.

Ponadto, akcjonariusze Spółki mogą zapoznać się z aktualną treścią Dobrych Praktyk również na stronie internetowej Spółki, tj. www.robbyg.com, w sekcji poświęconej zasadom ładu korporacyjnego prowadzonej w ramach serwisu relacji inwestorskich.

Wskazanie wszelkich odpowiednich informacji dotyczących stosowanych przez Spółkę praktyk w zakresie ładu korporacyjnego wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym wraz z przedstawieniem informacji o stosowanych przez niego praktykach w zakresie ładu korporacyjnego oraz zbioru zasad ładu korporacyjnego, na którego stosowanie Spółka mogła zdecydować się dobrowolnie.

Spółka nie stosuje praktyk w zakresie ładu korporacyjnego wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym.

Informacje na temat odstąpienia przez Spółkę od stosowania Dobrych Praktyk

Spółka stosuje Dobre Praktyki, z wyjątkiem incydentalnego niezastosowania lub trwałego niestosowania wskazanych poniżej Dobrych Praktyk.

Zasada określona w pkt. I.5 Dobrych Praktyk

Brak polityki wynagrodzeń ściśle odpowiadającej wymogom Dobrych Praktyk wynika z faktu, iż wynagrodzenie członków Zarządu ustalane jest przez Radę Nadzorczą Spółki, a członków Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie i to do tych organów należy ustalanie odpowiedniej polityki wynagrodzeń.

Ponadto, Zarząd informuje, że w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku, członkom Zarządu przysługiwało wynagrodzenie stałe.

Ponadto niektórym członkom Zarządu zostały przyznane przez Radę Nadzorczą krótkookresowe wynagrodzenia w postaci rocznych uznaniowych premii finansowych za zaangażowanie w działalność Grupy Kapitałowej Spółki w 2013 roku.

Jednocześnie, Spółka wyemitowała również warranty subskrypcyjne w ramach długoterminowego programu motywacyjnego obejmującego określonych członków Zarządu, byłego członka Rady Nadzorczej oraz pracowników Grupy ROBYG (w tym osoby współpracujące z Grupą). Szczegółowe parametry tego programu motywacyjnego zostały wskazane w uchwale nr 21 Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 21 czerwca 2011 roku opublikowanej raportem bieżącym nr 37/2011 z dnia 22 czerwca 2011 roku, następnie zmienionej uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 31 października 2012 roku, opublikowaną raportem bieżącym nr 38/2012 z dnia 31 października 2012 roku.

Członkowie Zarządu nie są objęci jakimikolwiek dodatkowymi dobrowolnymi programami emerytalno-rentowymi.

Zasada określona w pkt. I.9 Dobrych Praktyk

Rada Nadzorcza Spółki składa się z siedmiu członków, w tym Pani Petra Ekas. Zarząd Spółki składa się z trzech członków przy jednoczesnym braku udziału kobiet w Zarządzie.

Niestosowanie przez Spółkę zasady zrównoważonego udziału kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru, jest zdaniem Spółki niwelowane przez fakt, iż większość pracowników Spółki stanowią kobiety, a ponadto zajmują one również stanowiska kierownicze, z którymi wiąże się posiadanie wpływu na decyzje podejmowane w Spółce, co zdaniem Spółki zapewnia kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej.

Zasada określona w pkt. I.12 Dobrych Praktyk

Spółka udostępnia akcjonariuszom możliwość dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym w trakcie obrad walnych zgromadzeń Spółki poprzez zapewnienie dedykowanej linii telefonicznej. Ponadto Spółka umożliwia wykonywanie prawa głosu osobiście lub przez pełnomocnika drogą korespondencyjną, natomiast z uwagi na fakt, iż skład akcjonariuszy Spółki, poza akcjonariuszami większościowymi, obejmuje przede wszystkim podmioty będące rezydentami polskimi, dla których bezpośredni udział w obradach nie wiąże się co do zasady z nadmiernymi trudnościami lub kosztami, zdaniem Spółki brak umożliwienia oddawania głosu na Walnym

Zgromadzeniu za pomocą środków komunikacji elektronicznej, nie narusza praw akcjonariuszy ani też nie ma istotnego negatywnego wpływu na utrzymywanie właściwej komunikacji z akcjonariuszami.

Zasada określona w pkt. II.1. 9a) Dobrych Praktyk

Spółka w 2013 roku nie zamieszczała na stronie internetowej zapisu w formie audio lub video z przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia z uwagi na nieproporcjonalność kosztów powyższej operacji. Jednocześnie, ponieważ skład akcjonariuszy Spółki, poza akcjonariuszami większościowymi, obejmuje przede wszystkim podmioty będące rezydentami polskimi, dla których bezpośredni udział w obradach nie wiąże się co do zasady z nadmiernymi trudnościami lub kosztami, zdaniem Spółki niestosowanie przez Spółkę powyższej zasady nie narusza praw akcjonariuszy ani też nie ma istotnego negatywnego wpływu na utrzymywanie właściwej komunikacji z akcjonariuszami.

Zasada określona w pkt. II.2 Dobrych Praktyk

Spółka zapewnia, aby większość informacji oraz dokumentów na stronie internetowej dostępna była również w języku angielskim. Jedynie incydentalnie w przypadku raportów bieżących zawierających obszerniejsze załączniki pełna wersja takiego raportu dostępna jest jedynie w języku polskim wraz ze stosowną w tym zakresie informacją.

Ponadto jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za ubiegłe lata obrotowe, w których Spółka nie była jeszcze spółką publiczną (nie dotyczy sprawozdania finansowego Spółki za 2010 r.) nie są dostępne w języku angielskim. Również część skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Spółki za lata ubiegłe nie jest dostępna w języku angielskim. Natomiast skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Spółki dostępne na stronie internetowej Spółki w języku angielskim, z wyjątkiem skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 rok oraz kwartalnych i półrocznych sprawozdań finansowych od momentu wejścia Spółki na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, różnią się od skonsolidowanych sprawozdań Grupy Kapitałowej Spółki w języku polskim, z uwagi na fakt, iż są to wersje przygotowane przez Spółkę na inną datę na potrzeby sprawozdawczości finansowej jej znacznych akcjonariuszy, stąd sprawozdania te mogą zawierać inny zakres informacji niż skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządzone w języku polskim.

Zasada określona w pkt. III. 8 Dobrych Praktyk

W Spółce funkcjonuje Komitet ds. Wynagrodzeń oraz Komitet Audytu, natomiast nie funkcjonuje komitet ds. nominacji. Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez walne zgromadzenie, zatem z uwagi na fakt, iż każdy akcjonariusz może proponować kandydata do Zarządu Spółki oraz uczestniczyć w powoływaniu i odwoływaniu członków Zarządu, Spółka uznaje, iż brak komitetu nominacji nie narusza interesu akcjonariuszy.

Zasada określona w pkt. IV. 10 Dobrych Praktyk

W 2013 roku Spółka nie zapewniała transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym z uwagi na nieproporcjonalność kosztów takiej transmisji. Z uwagi na fakt, iż skład akcjonariuszy Spółki, poza akcjonariuszami większościowymi, obejmuje przede wszystkim podmioty będące rezydentami polskimi, dla których bezpośredni udział w obradach nie wiąże się co do zasady z nadmiernymi trudnościami lub kosztami, zdaniem Spółki brak transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym nie narusza praw akcjonariuszy ani też nie ma istotnego negatywnego wpływu na utrzymywanie właściwej komunikacji z akcjonariuszami.

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

• **zakres i struktura raportowania finansowego Grupy**

Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe osiągane przez Grupę oraz przez poszczególne spółki celowe porównując je z przyjętymi budżetami na bazie okresowych miesięcznych oraz kwartalnych

raportów przygotowywanych w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Grupy uwzględniającą format i szczegółowość danych finansowych prezentujących wymagany z punktu widzenia Zarządu poziom szczegółowości oraz istotności.

Grupa przeprowadza okresowy (minimum raz na kwartał) proces aktualizacji planów krótko- oraz średnioterminowych na bazie analizy poszczególnych projektów oraz aktualnej sytuacji rynkowej. Dla każdego projektu oraz poszczególnych przygotowywanych do uruchomienia etapów projektów przygotowywany jest budżet operacyjny i finansowy, który stanowi implementację założeń przyjętych w planach średnio- i krótkoterminowych. Przygotowywane w ten sposób budżety roczne oraz dla poszczególnych projektów i ich etapów zatwierdzane są przez Zarząd Spółki.

Grupa stosuje spójne zasady księgowe prezentując dane finansowe w sprawozdaniach finansowych, okresowych raportach finansowych i sprawozdawczości zarządczej.

- **podział obowiązków i kompetencji w procesie przygotowywania informacji finansowej**

Dział kontrolingu i raportingu Grupy pod nadzorem Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora ds. Finansowych Spółki przygotowuje sprawozdania finansowe, okresowe oraz bieżące raporty Grupy i Spółki.

Raporty Grupy przygotowywane są przez wysoko wykwalifikowany zespół pracowników działu kontrolingu i raportingu na bazie informacji księgowych sporządzanych przez dział finansowo – księgowy. Proces przygotowania nadzorowany jest przez kierownictwo średniego szczebla działu finansowego. Sprawozdania finansowe, przed przekazaniem ich niezależnemu audytorowi, sprawdzane są przez kontrolerów finansowych, a następnie przez Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora ds. Finansowych Spółki.

- **proces przygotowywania budżetów i oceny inwestycji**

Proces budżetowania oparty jest o wypracowane w trakcie wieloletniej działalności Grupy doświadczenia i procedury decyzyjne. Podstawą do prognozowania rentowności projektów, ich poszczególnych etapów oraz przyszłych inwestycji jest szczegółowa i konserwatywna analiza kosztów inwestycyjnych przy uwzględnieniu odpowiedniej rezerwy na potencjalne zmiany w strukturze i wielkości poszczególnych pozycji kosztowych oraz konserwatywne podejście do prognozy potencjalnych przychodów.

Przed rozpoczęciem każdego projektu lub jego etapu przygotowywane są szczegółowe budżety wykonawcze, których realizacja jest monitorowana na bieżąco, lecz nie rzadziej niż kwartalnie w ramach aktualizacji budżetów operacyjnych. Proces aktualizacji opiera się na przyjętych w Grupie zasadach i podlega on szczególnemu nadzorowi ze strony Zarządu.

- **regularna ocena działalności Grupy w oparciu o raporty finansowe**

Wewnętrzne procedury opracowane przez Grupę określają w sposób szczegółowy plan przygotowania oraz kontroli raportów i sprawozdań okresowych i bieżących Grupy. Zgodnie z nim na koniec każdego miesiąca oraz kwartału przygotowywane są szczegółowe raporty zarządcze. Dział kontrolingu i raportowania analizuje te dane a następnie po potwierdzeniu ich poprawności przekazuje je kierownictwu średniego i wyższego szczebla poszczególnych pionów organizacyjnych Spółki oraz Zarządowi. Po zakończeniu każdego z okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Grupy w odniesieniu do Grupy jako całości oraz w odniesieniu do poszczególnych projektów i ich etapów w porównaniu do założeń budżetowych jak również do prognoz wykonanych w miesiącu poprzedzającym analizowany okres sprawozdawczy.

Zidentyfikowane odchylenia są odpowiednio analizowane i wyjaśniane a w przypadku wykrycia błędów są one korygowane na bieżąco w księgach Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

- **proces zarządzania ryzykiem i audyt wewnętrzny**

Zarządzanie ryzykiem odbywa się w ramach przyjętych przez Grupę wewnętrznych procedur i polega na identyfikowaniu i ocenie obszarów ryzyka dla wszystkich obszarów aktywności Grupy wraz z jednoczesnym definiowaniem działań niezbędnych do jego ograniczenia lub eliminacji. Do tego właśnie służy system procedur i kontroli wewnętrznych. Procedura zarządzania ryzykiem podlega okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy aktywnym współudziale kadry kierowniczej oraz doradców zewnętrznych. Dodatkowo, działalność Grupy podlega monitoringowi ze strony audytu wewnętrznego. Wyniki prac audytu wewnętrznego raportowane są do Zarządu celem podjęcia kroków do implementacji niezbędnych procedur kontrolnych.

• **audyt sprawozdań finansowych Grupy przez niezależnego biegłego rewidenta**

Sprawozdania finansowe Grupy podlegają badaniu przez biegłego rewidenta o odpowiednich kwalifikacjach zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Informacje na temat znacznych akcjonariuszy

Poniżej Spółka, wg najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, przedstawia informacje na temat akcjonariuszy posiadających znaczne pakiety akcji wraz z określeniem liczby akcji posiadanych przez te podmioty, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz liczby głosów z akcji posiadanych przez te podmioty i procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki wynikającego z tych akcji na dzień 31 grudnia 2013 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów z akcji	udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	udział w kapitale zakładowym Spółki
LBPOL William II S.A.R.L.	113 889 106	113 889 106	43,72%	43,72%
Nanette Real Estate Group N.V.	66 075 821	66 075 821	25,36%	25,36%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny i ING Dobrowolny Fundusz Emerytalny	19 388 584 (*)	19 388 584 (*)	7,44% (*)	7,44% (*)
Pozostali akcjonariusze	61 168 488	61 168 488	23,48%	23,48%

Źródło: Spółka

** Informacje w oparciu o zawiadomienie otrzymane w dniu 28 marca 2013 roku*

Na dzień 31 grudnia 2013 roku ogólna liczba akcji/głosów z akcji w Spółce wynosiła 260 521 999.

W 2013 roku, miały miejsce następujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających przynajmniej 5% głosów na 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.
- We wrześniu 2013 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 8 900 000 akcji Spółki stanowiących 3,42% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 8 900 000 głosów i stanowiących 3,42% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W październiku 2013 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 2 850 000 akcji Spółki stanowiących 1,09% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 2 850 000 głosów i stanowiących 1,09% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W grudniu 2013 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 320 337 akcji Spółki stanowiących 0,12% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 320 337 głosów i stanowiących 0,12% ogólnej liczby głosów w Spółce.

W dniu 28 lutego 2013 roku nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 25 793 550 PLN do kwoty 25 848 100 PLN poprzez emisję 545 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki w wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje te wyemitowano w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku wykonania części warrantów subskrypcyjnych przyznanych pracownikom i współpracownikom Grupy.

W dniu 26 lipca 2013 roku kapitał zakładowy Spółki podwyższono 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 każda. Akcje te wyemitowano w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku wykonania części warrantów subskrypcyjnych przyznanych dwóm członkom Zarządu Spółki oraz jednej innej osobie³. Po podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, całkowita liczba akcji oraz całkowita liczba głosów przysługujących ze wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2013 r. wyniosła 260 521 999.

Zmiany wysokości kapitału zakładowego dokonane po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku zostały opisane w nocie 8 do niniejszego sprawozdania.

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

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

Niemniej, na mocy statutu Spółki LBPOL William S.á.r.l. („LBPOL”) oraz Nanette Real Estate Group N.V. („Nanette”) („Znaczący Akcjonariusze”), na dzień 31 grudnia 2013 roku były uprawnione do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej, tj. LBPOL trzech członków a Nanette 1 członka Rady Nadzorczej. Przysługujące tym Znaczącym Akcjonariuszom uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania po maksymalnie dwóch członków Rady Nadzorczej miały 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. Po dniu niniejszego sprawozdania powyższe uprawnienia zostały zmienione w ten sposób, że LBPOL będzie uprawniona do powoływania i odwoływania czterech, a Nanette żadnego członka Rady Nadzorczej, przy czym zmiany te wejdą w życie pod warunkiem ich zarejestrowania przez właściwy sąd

³ która przestała być członkiem Rady Nadzorczej Spółki w lutym 2013 roku, lecz została członkiem Rady Nadzorczej jednej ze spółek zależnych Grupy.

rejestracyjny oraz po uzyskaniu zgody na koncentrację, do której odnosi się raport bieżący nr 14/2014 z 17 lutego 2014 roku. Powyższe uprawnienie LBPOL będzie przysługiwało tak długo jak długo LBPOL razem z podmiotami zależnymi i stowarzyszonymi będzie posiadać nie mniej niż 30% akcji Spółki.

Ponadto, wskazani powyżej Znaczący Akcjonariusze związani są umową o wspólnym wykonywaniu kontroli nad Spółką, zgodnie z którą Znaczący Akcjonariusze uzgadniają między sobą sposób głosowania na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Informacje na temat możliwego wygaśnięcia porozumienia o wykonywaniu wspólnej kontroli nad Spółką znajdują się w raporcie bieżącym nr 99/2013 z 19 grudnia 2013 roku.

W konsekwencji, uprawnienia osobiste Znaczących Akcjonariuszy oraz fakt, iż zobowiązani są oni między sobą uzgadniać sposób głosowania na Walnym Zgromadzeniu, przyznają wskazanym powyżej Znaczącym Akcjonariuszom uprawnienia kontrolne, jednakże koncentracja, do której odnosi się raport bieżący nr 14/2014 z 17 lutego 2014 roku może spowodować uzyskanie wyłącznej kontroli nad Spółką przez LBPOL.

Ustawowe lub statutowe ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu

Każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Statut nie przewiduje ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu.

Zgodnie z KSH, akcjonariusz Spółki nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika głosować przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec Spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia ze zobowiązania wobec Spółki oraz sporu pomiędzy nim a Spółką. Ograniczenie powyższe nie dotyczy głosowania przez akcjonariusza Spółki jako pełnomocnika innego akcjonariusza przy powzięciu uchwał dotyczących swojej osoby, o których mowa powyżej.

Ograniczenia w przenoszeniu prawa własności papierów wartościowych Spółki

Statut Spółki nie przewiduje ograniczeń w zakresie przenoszenia prawa własności akcji Spółki.

Ponadto, według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, nie istnieją umowne ograniczenia zbywalności akcji inne niż dotyczące akcji będących w posiadaniu Nanette oraz LBPOL. Informacje na temat tych ograniczeń oraz ich możliwego wygaśnięcia znajdują się w raporcie bieżącym nr 99/2013 z 19 grudnia 2013 roku.

Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz opis ich uprawnień

Zasady powoływania i odwoływania Zarządu

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku uprawnienie do powoływania Zarządu, w tym Prezesa Zarządu przysługiwało Walnemu Zgromadzeniu Spółki i takie uprawnienie Walne Zgromadzenie ma także po dniu bilansowym. Kadencja Zarządu trwa trzy lata i jest wspólna, co oznacza, iż w przypadku, gdy jakkolwiek członek Zarządu zostanie odwołany w trakcie trwania jego kadencji i na jego miejsce zostanie powołana inna osoba, mandat nowopowołanego członka Zarządu wygasa z dniem wygaśnięcia mandatów wszystkich członków Zarządu. Ta sama zasada ma zastosowanie w przypadku odwołania całego Zarządu w trakcie trwania kadencji i powołania nowych członków Zarządu, a także w przypadku zwiększenia liczby członków Zarządu w trakcie trwania kadencji. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za ostatni pełny rok pełnienia przez członków Zarządu ich funkcji. Dopuszczalne jest ponowne powołanie w skład Zarządu tych samych osób na kolejną kadencję.

Z ważnych powodów Prezes, Wiceprezes, członek lub wszyscy członkowie Zarządu, mogą zostać zawieszani w wykonywaniu czynności przez Radę Nadzorczą.

Uprawnienia Zarządu

Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Spółką, z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez przepisy prawa i Statut dla jej pozostałych organów. Zarząd kieruje działalnością Spółki, zarządza jej majątkiem oraz reprezentuje Spółkę na zewnątrz przed sądami, organami władzy i wobec osób trzecich.

Zarząd przygotowuje roczne plany rzeczowo-finansowe i przedstawia je do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą. Zarząd jest obowiązany w ciągu czterech miesięcy po upływie roku obrotowego sporządzić i przedłożyć Radzie Nadzorczej zweryfikowane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe za ubiegły rok obrotowy oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, jest też upoważniony do wypłaty Akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego.

Upoważnienie Zarządu do podjęcia decyzji o emisji akcji Spółki

Na datę niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki nie jest uprawniony do emisji akcji Spółki, a jego uprawnienie w tym zakresie przewidziane statutem Spółki wygasło w dniu 3 marca 2013 roku.

Upoważnienie Zarządu do podjęcia decyzji o wykupie akcji Spółki

Zarząd nie jest upoważniony ani na podstawie statutu Spółki ani też uchwały Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały w przedmiocie dokonania wykupu akcji Spółki.

Zmiana statutu Spółki

Zgodnie z art. 430 § 1 KSH zmiana statutu Spółki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, która zgodnie z art. 415 KSH wymaga kwalifikowanej większości $\frac{3}{4}$ głosów.

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

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

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

Zgodnie ze statutem Spółki, uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów, chyba, że statut Spółki lub KSH przewidują surowsze wymagania w tym względzie.

Uprawnienia akcjonariuszy określone są w przepisach kodeksu spółek handlowych oraz w regulaminie Walnego Zgromadzenia dostępnym na stronie internetowej Spółki, tj. www.robyg.com. Ponadto, Spółka podaje szczegółowy opis uprawnień akcjonariuszy w każdorazowym ogłoszeniu o zwołaniu Walnych Zgromadzeń na stronie internetowej Spółki, tj. www.robyg.com.

Skład osobowy i zmiany w zakresie składu osobowego w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku w organach zarządzających, nadzorujących Spółki oraz ich komitetach

Zarząd Spółki i sposób funkcjonowania Zarządu

Imię i nazwisko	Funkcja	Data rozpoczęcia kadencji	Data upływu kadencji
Zbigniew Okoński	Prezes Zarządu	23 kwietnia 2013	23 kwietnia 2016 r.
Artur Ceglarz	Wiceprezes Zarządu	23 kwietnia 2013	23 kwietnia 2016 r.
Eyal Keltsh	Wiceprezes Zarządu	23 kwietnia 2013	23 kwietnia 2016 r.

Źródło: Spółka

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku nie nastąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu. Jednocześnie, poprzednia trzyletnia kadencja Zarządu zakończyła się w dniu 14 marca 2013 roku, niemniej zgodnie z art. 369 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych, mandaty w.w. członków Zarządu wygasły w dniu 23 kwietnia 2013 roku, tj. z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za 2012 roku, w którym to dniu w.w. członkowie Zarządu zostali powołani na kolejną trzyletnią kadencję.

Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Prace Zarządu są koordynowane przez Prezesa Zarządu. Zarząd podejmuje uchwały na posiedzeniach, zwoływanych przez Prezesa Zarządu bądź Wiceprezesa Zarządu, co najmniej na siedem dni przed planowaną datą posiedzenia. Posiedzenia Zarządu mogą odbywać się bez formalnego zwołania pod warunkiem, że wszyscy członkowie Zarządu uczestniczą w takim posiedzeniu. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz na miesiąc. Posiedzeniom Zarządu przewodniczy Prezes Zarządu bądź Wiceprezes Zarządu. Zarząd jest uprawniony do podejmowania ważnych uchwał pod warunkiem zawiadomienia wszystkich członków Zarządu o posiedzeniu oraz pod warunkiem, że co najmniej połowa członków Zarządu, w tym Prezes lub Wiceprezes Zarządu, jest obecna na posiedzeniu. Porządek obrad posiedzeń Zarządu może być zmieniany w trakcie trwania posiedzenia jedynie pod warunkiem, że wszyscy członkowie Zarządu są obecni na posiedzeniu i wyrażą zgodę na taką zmianę. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględłą większością głosów, o ile przepisy prawa nie wymagają większej liczby głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd jest uprawniony do podejmowania uchwał także w drodze głosowania pisemnego oraz za pomocą elektronicznych środków porozumiewania się na odległość pod warunkiem, że wszyscy członkowie Zarządu zostali poinformowani o treści proponowanej uchwały oraz, że co najmniej połowa członków Zarządu, w tym Prezes lub Wiceprezes Zarządu, brali udział w głosowaniu nad taką uchwałą. Członkowie Zarządu, którzy głosowali przeciw uchwale mają prawo zgłosić swoje zdanie odrębne, które dołączane jest do protokołu posiedzenia. W posiedzeniach Zarządu mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej, Komitetu Audytu, inni pracownicy Spółki specjalizujący się w poszczególnych sprawach omawianych na posiedzeniu Zarządu, jak również inne osoby zaproszone przez Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Z posiedzeń Zarządu sporządzane są protokoły.

Rada Nadzorcza Spółki

Imię i nazwisko	Funkcja	Data rozpoczęcia kadencji	Data upływu kadencji
		13 kwietnia 2010 r.	
Oscar Kazanelson	Przewodniczący Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2013**	13 kwietnia 2013r.* 13 kwietnia 2016 r.
Alex Goor	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r.	13 kwietnia 2013r.*
Dariusz Okolski	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r.	13 kwietnia 2013r.*

Imię i nazwisko	Funkcja	Data rozpoczęcia kadencji	Data upływu kadencji
Józef Stanisław Buczyński	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r. 13 kwietnia 2013	13 kwietnia 2013r. 13 kwietnia 2016
Klaus Schmid	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r. 13 kwietnia 2013	13 kwietnia 2013r. 13 kwietnia 2016***
Anne Sophie Van Oosterom	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r. 13 kwietnia 2013	13 kwietnia 2013r. 13 kwietnia 2016****
Zbigniew Markowski	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010 r. 13 kwietnia 2013	13 kwietnia 2013r. 13 kwietnia 2016
Rodolpho Amboss	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010** 13 kwietnia 2013	13 kwietnia 2013 13 kwietnia 2016
Yosef Cimer	Członek Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2010** 13 kwietnia 2013	13 kwietnia 2013 13 kwietnia 2016
Petra Ekas	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2013*****	13 kwietnia 2016
Mark H Newman	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej	13 kwietnia 2013*****	13 kwietnia 2016

Źródło: Spółka

* rezygnacja w dniu 7 lutego 2013 roku, tj. w trakcie uprzedniej kadencji trwającej do dnia 13 kwietnia 2013 roku.

** powołanie w dniu 7 lutego 2013 roku, tj. w trakcie uprzedniej kadencji trwającej do dnia 13 kwietnia 2013 roku.

*** rezygnacja w dniu 12 lipca 2013 roku, tj. w trakcie obecnej kadencji trwającej od dnia 13 kwietnia 2013 roku.

**** rezygnacja w dniu 28 czerwca 2013 roku, tj. w trakcie obecnej kadencji trwającej od dnia 13 kwietnia 2013 roku.

***** powołanie w dniu 12 lipca 2013 roku, tj. w trakcie obecnej kadencji trwającej od dnia 13 kwietnia 2013 roku.

***** powołanie w dniu 1 lipca 2013 roku, tj. w trakcie obecnej kadencji trwającej od dnia 13 kwietnia 2013 roku.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku nastąpiły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej, szczegółowo wykazane w opisie pod wskazaną powyżej tabelą, przy czym ogólna liczba mandatów tj. 7 była obsadzona przez cały okres 2013 roku.

Na datę niniejszego sprawozdania, trzech członków Rady Nadzorczej jest powoływanych i odwoływanych przez LBPOL, natomiast jeden członek Rady Nadzorczej jest powoływany i odwoływany przez Nanette, a pozostali członkowie przez Walne Zgromadzenie. Powyższe uprawnienia przysługują w.w. akcjonariuszom tak długo jak długo akcjonariusze Ci łącznie ze spółkami zależnymi i stowarzyszonymi będą posiadały co najmniej 20% akcji Spółki. W związku z faktem, iż w dniu 14 i 15 stycznia 2014 roku Nanette zbyła 5,3%% akcji Spółki osiągając w ten sposób 19,9% akcji Spółki, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 18 lutego 2014 roku podjęło uchwałę w sprawie zmian do statutu Spółki, zgodnie z którymi czterech członków Rady Nadzorczej będzie powoływanych i odwoływanych przez LBPOL tak długo jak długo LBPOL wraz z podmiotami zależnymi i stowarzyszonymi będzie posiadała co najmniej 30% akcji Spółki. Jednocześnie Nanette nie będzie uprawniona do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej, a pozostali członkowie Rady Nadzorczej będą powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie. Wejście w życie tych zmian nastąpi pod warunkiem zarejestrowania ich krajowym rejestrze sądowym przez właściwy sąd, natomiast Spółka złoży stosowny wniosek do sądu pod warunkiem uzyskania przez LBPOL zgody na koncentrację polegającą m.in. na

możliwości uzyskania czterech miejsc w Radzie Nadzorczej Spółki, do której szczegółowo Spółka odniosła się w raporcie bieżącym nr 14 z 17 lutego 2014 roku.

Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. Przewodniczący Rady Nadzorczej kieruje jej pracami oraz koordynuje pracę jej członków. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały na posiedzeniach. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący lub wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy bądź na wniosek Zarządu albo członka Rady Nadzorczej. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu dwóch tygodni od daty złożenia wniosku. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się bez formalnego zwołania jedynie w przypadku, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą w posiedzeniu. Porządek obrad posiedzeń Rady Nadzorczej może być zmieniany w trakcie trwania posiedzenia Rady Nadzorczej pod warunkiem, że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą w posiedzeniu oraz, że wyrażają na to zgodę. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinny odbywać się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż cztery razy w roku obrotowym. Posiedzenia Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący Rady Nadzorczej a w razie jego nieobecności wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. Członkowie Zarządu mają prawo uczestniczyć w posiedzeniach Rady Nadzorczej, z wyjątkiem posiedzeń bezpośrednio dotyczących Zarządu lub jego członków. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządzane są protokoły.

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

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

Komitet Audytu

W 2013 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Komitet Audytu na kolejną kadencję, w skład którego weszli: (i) Oscar Kazanelson, (ii) Yosef Cimer, oraz (iii) Zbigniew Markowski, jako Przewodniczący Komitetu Audytu.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku nastąpiły zmiany w składzie osobowym Komitetu Audytu. W miejsce Pana Dariusza Okolskiego powołany został Yosef Cimer.

Komitet ds. Audytu jest odpowiedzialny m.in. za: (i) monitorowanie rzetelności informacji finansowych przedstawianych przez Spółkę poprzez weryfikację adekwatności metod rachunkowości przejętej przez Spółkę; (ii) przegląd systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem; oraz (iii) monitorowanie niezależności audytora zewnętrznego.

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

Komitet ds. Wynagrodzeń

W 2013 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Komitet ds. Wynagrodzeń na kolejną kadencję, w skład którego weszli: (i) Józef Buczyński (ii) Oscar Kazanelson oraz (iii) Zbigniew Markowski jako Przewodniczący Komitetu ds. Wynagrodzeń.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 roku nie nastąpiły zmiany w składzie osobowym Komitetu Wynagrodzeń.

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

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

11. INFORMACJE DODATKOWE

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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

Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych przez Spółkę

Spółka nie nabywała własnych akcji.

Oddziały posiadane przez Spółkę

Spółka nie posiada oddziałów.

Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym przedmiotowym i wartościowym

Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym zostały szczegółowo przedstawione w nocie 4 niniejszego sprawozdania oraz w sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

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

Informacje dotyczące instrumentów finansowych, związanych z nimi ryzyk, a także metod zarządzania wspomnianymi ryzykami zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku (w notach 29 i 30 dodatkowych informacji i objaśnień do wspomnianego sprawozdania).

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

za 2013 rok:

- Umowa z dnia 10 sierpnia 2012 roku z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na:
 - badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku,
 - badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za okres zakończony tego dnia,
 - przeglądy kwartalne śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. i skróconych sprawozdań finansowych Spółki (sporządzonych za okres: 3 miesiące zakończonych 31 marca 2013 roku, 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2013 roku oraz 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2013 roku).

Wysokość wynagrodzenia z tytułu badania sprawozdania jednostkowego oraz sprawozdania skonsolidowanego sporządzonego za 2013 rok wyniosła 340 tys. PLN. Wysokość wynagrodzenia z tytułu przeglądów kwartalnych za 1, 2 i 3 kwartał 2013 roku wyniosła łącznie 240 tys. PLN.

za 2012 rok:

- Umowa z dnia 10 sierpnia 2012 roku z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na:
 - badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku,
 - badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. sporządzonego za okres zakończony tego dnia,
 - przeglądy kwartalne śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. i skróconych sprawozdań finansowych Spółki (sporządzonych za: za 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2012 roku oraz za 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2012 roku).
- Aneks nr 1 z dnia 14 maja 2012 roku do Umowy z dnia 5 maja 2011 roku z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na:
 - przegląd kwartalny śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. i skróconego sprawozdania finansowego Spółki (sporządzonych za: 3 miesiące zakończone dnia 31 marca 2012 roku).

Wysokość wynagrodzenia z tytułu badania sprawozdania jednostkowego oraz sprawozdania skonsolidowanego sporządzonego za 2012 rok wyniosła 330 tys. PLN. Wysokość wynagrodzenia z tytułu przeglądów kwartalnych za 1, 2 i 3 kwartał 2012 roku wyniosła łącznie 250 tys. PLN.

Warszawa, dnia 19 marca 2014 roku



Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu



Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu



Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu