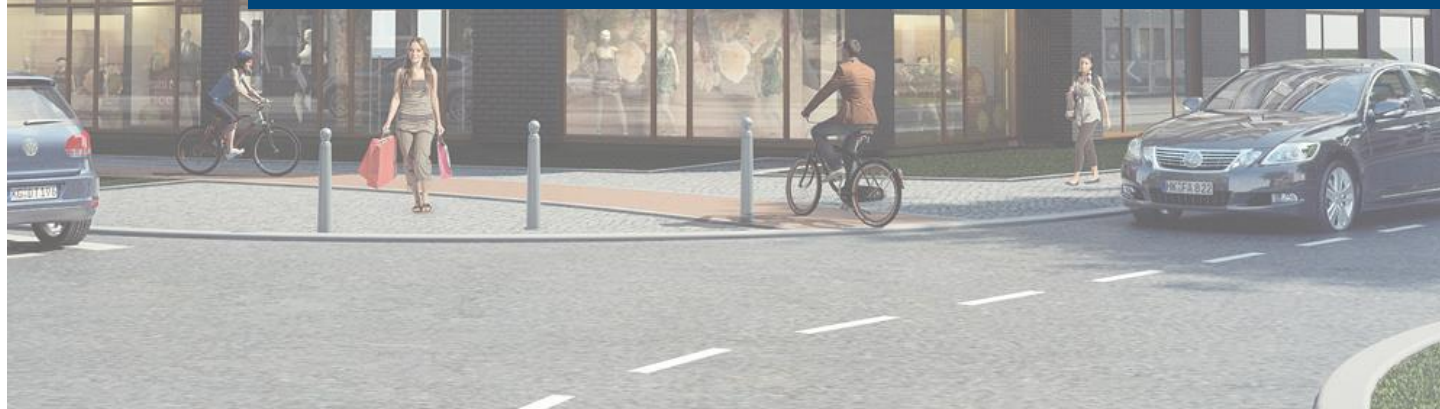


**ROBYG**  
*the Art of Building*



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
ROBYG S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.  
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2018 ROKU**



## Spis treści

1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ.....	3
2.	OPIS STRUKTURY GRUPY ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY .....	4
3.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO ORAZ JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	7
4.	KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI .....	7
5.	INFORMACJE O BIEŻĄCEJ I PRZYSZŁEJ DZIAŁALNOŚCI – PROJEKTACH I PRODUKTACH ROBYG S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	7
6.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY (BIEŻĄCA I OCZEKIWANA) .....	10
7.	PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY .....	13
8.	CZYNNIKI RYZYKA.....	14
9.	INFORMACJE DODATKOWE .....	16
10.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ .....	17

## 1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Grupę Kapitałową ROBYG S.A. („Grupa”) tworzy ROBYG S.A. („Spółka”) i jej spółki zależne („Spółki Zależne”). Jednostki tworzące Grupę wymienione zostały w Nocie 2.1, a wspólne przedsięwzięcia Grupy wymienione zostały w Nocie 2.2 niniejszego Sprawozdania.

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

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

- ROBYG S.A. ma zarejestrowaną siedzibę w Polsce, w Warszawie (02-972), Al. Rzeczypospolitej 1,
- 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, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398,
- ROBYG S.A. nadano numer statystyczny REGON 140900353.
- Zgodnie ze Statutem podstawowym przedmiotem działania Spółki:
  - Działalność holdingowa;
  - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

### RADA NADZORCZA SPÓŁKI I ZARZĄD SPÓŁKI

Na dzień 30 czerwca 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 30 czerwca 2018 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Oscar Kazanelson – Przewodniczący Rady Nadzorczej;
- Tavis Cannell – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Wojciech Góla – Członek Rady Nadzorczej,
- Fabrizio Grena – Członek Rady Nadzorczej,
- Gabriela Gryger – Członek Rady Nadzorczej,
- Steven Skaar – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 27 marca 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwały dotyczące następujących zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- odwołanie z funkcji członków Rady Nadzorczej obecnej kadencji trwającej do dnia 28 czerwca 2019 roku następujących osób: Michał Wnorowski, Piotr Kaczmarek, Krzysztof Gerula, Piotr Schramm, Marek Szymczak;
- powołanie na obecną kadencję trwającą do dnia 28 czerwca 2019 roku następujących osób: Tavis Cannell, Fabrizio Grena, Gabriela Gryger, Steven Skaar.

## 2. OPIS STRUKTURY GRUPY ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY

### 2.1. Informacje korporacyjne

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Sprzedaż oraz działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie powierzchnią biurową i handlową	100,00 %	100,00 %
Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Property Sp. z o.o.	Działalność związana z wynajmem.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Finance Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	51,00 % (1)	51,00 %
BARIUM Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	51,00 % (1)	51,00 %
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Życziwe Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Villanova Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00%	50,00%
ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud" S.A.	Wynajem nieruchomości na własny rachunek.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o.	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu oraz działalność sportowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne AUTO-GDAŃSK Sp. z o.o.	Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG WorkingBalance Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG 20 Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Star Property Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	100,00 %

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
8/126 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 8/126 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (2)	n/d
10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 10/165 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (2)	n/d
9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 9/151 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (2)	n/d
15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 15/167 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (2)	n/d
ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (3)	n/d
ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (3)	n/d
Przedsiębiorstwo Techniczno-Handlowe "POLMOZBYT" Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	95,22 % (2)	n/d

- (1) Na dzień 30 czerwca 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku, NCRE II Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych podmiotach.
- (2) Szczegóły opisano w Nocie 20.4 w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku.
- (3) Spółka ta została utworzona przez Spółkę w I kwartale 2018 roku.

## 2.2. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

Szczegółowe informacje dotyczące wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 30 czerwca 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 30 czerwca 2018 roku	Udział procentowy Grupy (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień 31 grudnia 2017 roku
Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %(1)	51,00 %
ROBYG Young City 1 Sp. z o.o. (poprzednio: FORT Property Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %(1)	51,00 %
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %(1)	51,00 %

- (1) Na dzień 30 czerwca 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku, NCRE Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych podmiotach.

## 2.3. Pozostałe informacje

Na dzień 30 czerwca 2018 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku) udział Grupy w ogólnej liczbie głosów w spółkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach odpowiadał jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

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

Zastawy rejestrowe zostały ustanowione na udziałach/akcjach w niektórych jednostkach zależnych i wspólnych przedsiębiorstwach Spółki na rzecz banków finansujących działalność tych jednostek zależnych i wspólnych przedsiębiorstw. Na dzień 30 czerwca 2018 roku, wartość bilansowa zastawionych udziałów wynosiła 11 tys. PLN (na dzień 30 czerwca 2017 roku: 7 003 tys. PLN).

Dodatkowo, w związku ze sprawą sądową złożoną przez jedną ze Wspólnot Mieszkaniowych przeciwko jednostce zależnej Spółki, Sąd Rejonowy zabezpieczył roszczenie do kwoty 4 208 tys. PLN poprzez ustanowienie zastawu na udziałach tej jednostki zależnej.

### **3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO ORAZ JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Śródroczne skrócone skonsolidowane oraz jednostkowe sprawozdania finansowe zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską i mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej (Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” [MSR 34]). Na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego nie występują różnice między standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE a stosowanymi przez Grupę.

Niektóre jednostki wchodzące w skład Grupy prowadzą księgi rachunkowe zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku („Ustawa o Rachunkowości”) wraz z późniejszymi zmianami i przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie tej Ustawy (łącznie: „Polskie Standardy Rachunkowości”). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nieujęte w księgach rachunkowych jednostek Grupy, dokonane w celu zapewnienia zgodności danych finansowych tych jednostek z MSSF.

### **4. KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI**

Kapitał zakładowy ROBYG S.A. na dzień 30 czerwca 2018 roku wynosił 28.940.119,90 PLN i dzielił się na 289.401.199 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 9 lutego 2018 roku Bricks Acquisitions Limited z siedzibą w Londynie w Wielkiej Brytanii – spółka, której właścicielem większościowym jest pośrednio Goldman Sachs Group, Inc.-nabyło w ramach publicznego wezwania na akcje Spółki 284 066 044 akcji zwykłych na okaziciela (liczba nabytych akcji odpowiadała 98,16% kapitału zakładowego Spółki), następnie w drodze przymusowego wykupu w dniu 7 marca 2018 roku Bricks Acquisitions Limited nabyło pozostałe 1,84% akcji w kapitale zakładowym Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku oraz na dzień niniejszego Sprawozdania Bricks Acquisitions Limited posiada 100% akcji Spółki.

### **5. INFORMACJE O BIEŻĄCEJ I PRZYSZŁEJ DZIAŁALNOŚCI – PROJEKTACH I PRODUKTACH ROBYG S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ**

#### **5.1. Informacje ogólne**

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska związana z realizacją projektów mieszkaniowych, natomiast podstawową działalnością ROBYG S.A. jest działalność holdingów finansowych, nabywanie i sprzedaż nieruchomości we własnym imieniu oraz działalność związana z zarządzaniem oraz prowadzeniem działalności gospodarczej. W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku Grupa oraz Spółka kontynuowały strategię, która była zgodna z podstawową działalnością.

#### **5.2. Produkty**

W ramach swojej podstawowej działalności Grupa oferuje następujące rodzaje lokali:

##### **MIESZKANIA**

Lokale mieszkalne budowane w budynkach wielorodzinnych zlokalizowanych w atrakcyjnych miejscach aglomeracji miejskich, w tym w pobliżu terenów rekreacyjnych.

#### LOKALE USŁUGOWE W RAMACH INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

Lokale usługowe to lokale dodatkowo oferowane przez Grupę w ramach budowanych budynków mieszkalnych, które mają przeznaczenie komercyjne, głównie jako sklepy, restauracje i na działalność usługową. Przychody ze sprzedaży tych lokali stanowią niewielki udział w całości przychodów Grupy, niemniej jednak zwiększają one atrakcyjność projektów deweloperskich Grupy poprzez zaoferowanie klientom udogodnień i dodatkowej infrastruktury.

#### DOMY JEDNORODZINNE

Grupa oferuje domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej.

#### LOKALE KOMERCYJNE I BIUROWE NA WYNAJEM

Lokale komercyjne i biurowe to produkt w ofercie Grupy, który jest oferowany w ramach projektu ROBYG Business Center. Grupa oferuje również pojedyncze obiekty handlowe i usługowe w ramach lokalnego centrum handlowego, które powstaje w ramach projektów Lawendowe Wzgórze i Słoneczna Morena.

### 5.3. Projekty deweloperskie Grupy

#### ETAPY UKOŃCZONE W OKRESIE

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
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XIX	68	2 857	68	63	5
Słoneczna Morena – etap XX	8	744	3	-	3
Słoneczna Morena – etap XXI	6	854	6	5	1
Green Mokotów - etap Ia *)	61	4 040	58	40	18
<b>RAZEM</b>	<b>143</b>	<b>8 495</b>	<b>135</b>	<b>108</b>	<b>27</b>

Źródło: Spółka

\*) Projekt realizowany z udziałem partnera, szczegóły w Nocie 1.3. do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku.

#### ETAPY ROZPOCZĘTE W OKRESIE

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Planowana data ukończenia
Green Mokotów VI *)	75	4 214	64	2019
Green Mokotów VII *)	57	3 409	42	2019
Nowa Letnica VI	338	17 726	211	2019
Stacja Nowy Ursus V	257	12 815	57	2019
Zajezdnia Wrzeszcz IV	254	12 462	165	2019
Forum Wola I	148	8 349	118	2019
Ogrody Wilanów II	74	3 890	67	2019
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXII	167	7 543	115	2019
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXIII	69	3 134	64	2019
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXIV	92	4 442	78	2019
<b>RAZEM</b>	<b>1 531</b>	<b>77 984</b>	<b>981</b>	<b>-</b>

Źródło: Spółka

\*) Projekt realizowany z udziałem partnera, szczegóły w Nocie 1.3. do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku.



**ETAPY W TRAKCIE BUDOWY**

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Planowana data ukończenia
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XX	121	4 946	121	2018
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXI	192	8 767	183	2018
Słoneczna Morena – etap XVIII	495	25 692	429	2018
Forum Wola II	161	9 640	146	2018
Green Mokotów IB	94	6 984	73	2018
Green Mokotów V	111	6 665	104	2018
Morenova - etap II	227	11 295	211	2018
Morenova - etap III	115	5 289	103	2019
Nowa Letnica I	133	6 148	123	2018
Nowa Letnica II	105	4 959	105	2018
Nowa Letnica III	121	5 954	118	2018
Nowa Letnica IV	111	4 976	109	2018
Nowa Letnica V	116	5 565	113	2019
Zajezdnia Wrzeszcz - etap II	237	11 946	217	2018
Zajezdnia Wrzeszcz - etap III	228	11 857	188	2019
Osiedle Kameralne - etap VII	112	5 777	111	2018
Stacja Nowy Ursus II *)	180	9 085	169	2018
Stacja Nowy Ursus IV *)	227	10 932	185	2019
Young City 2 - etap II *)	58	3 004	56	2018
<b>RAZEM</b>	<b>3 144</b>	<b>159 481</b>	<b>2 864</b>	<b>-</b>

Źródło: Spółka

\*) Projekt realizowany z udziałem partnera, szczegóły w Nocie 1.3. do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku.

**ETAPY PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA W 2018 ROKU**

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku, Grupa uruchomiła sprzedaż następujących etapów projektów deweloperskich, których budowa jeszcze się nie rozpoczęła:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Planowana data ukończenia
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXV	78	3 756	40	2020
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXVI	48	2 308	18	2020
Moment I	89	4 317	26	2020
Nadmoławy - etap III	47	2 342	32	2020
Nadmoławy - etap V	157	5 066	45	2020
Ogrody Wilanów - etap I	78	3 910	76	2019
Ogrody Wilanów - etap III	69	4 102	31	2019
Forum Wola III	319	17 203	217	2020
Forum Wola IV	232	11 243	13	2020
Green Mokotów - etap VIII *)	70	3 984	22	2020
Green Mokotów - etap IX *)	57	3 598	31	2019
Osiedle Życzliwa Praga I	93	4 080	64	2020
Osiedle Życzliwa Praga II	90	4 301	49	2020
Young City – etap III	330	16 651	227	2020
<b>RAZEM</b>	<b>1 757</b>	<b>86 861</b>	<b>891</b>	<b>-</b>

Źródło: Spółka

\*) Projekt realizowany z udziałem partnera, szczegóły w Nocie 1.3. do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku.

## 6. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY (BIEŻĄCA I OCZEKIWANA)

### SYTUACJA FINANSOWA GRUPY

#### 6.1. Wybrane dane ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku	
Przychody ze sprzedaży	420 138	214 621	95,8%
Koszt własny sprzedaży	(295 926)	(164 498)	79,9%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć	(124)	6 058	(102,0%)
Koszty marketingu i sprzedaży	(13 013)	(13 460)	(3,3%)
Koszty ogólnego zarządu	(18 132)	(14 635)	23,9%
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>85 184</b>	<b>48 807</b>	<b>74,5%</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>64 958</b>	<b>35 354</b>	<b>83,7%</b>
<b>Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):</b>	<b>0,12</b>	<b>0,11</b>	<b>9,1%</b>

#### 6.2. Wybrane dane ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku	
<b>Aktywa razem</b>	<b>2 090 265</b>	<b>1 989 339</b>	<b>5,1%</b>
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>441 544</b>	<b>420 275</b>	<b>5,1%</b>
Nieruchomości inwestycyjne	246 649	220 490	11,9%
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	3 014	7 044	(57,2%)
Grunty przeznaczone pod zabudowę	73 313	78 684	(6,8%)
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 648 721</b>	<b>1 569 064</b>	<b>5,1%</b>
Zapasy	1 223 584	969 237	26,2%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	118 592	119 367	(0,6%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	302 149	477 614	(36,7%)
<b>Pasywa razem</b>	<b>2 090 265</b>	<b>1 989 339</b>	<b>5,1%</b>
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	0,0%
<b>Kapitał własny</b>	<b>606 547</b>	<b>694 791</b>	<b>(12,7%)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>1 483 718</b>	<b>1 294 548</b>	<b>14,6%</b>
Zobowiązania długoterminowe	532 001	486 258	9,4%
Zobowiązania krótkoterminowe	951 717	808 290	17,7%

Źródło: Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku

### SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

#### 6.3. Wybrane dane ze skróconego śródrocznego sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku	
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	75 578	70 642	7,0%
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(23 794)	(12 947)	83,8%
<b>Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>51 784</b>	<b>57 695</b>	<b>(10,2%)</b>
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(3 141)	(2 709)	15,9%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>39 331</b>	<b>55 867</b>	<b>(29,6%)</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>41 362</b>	<b>55 846</b>	<b>(25,9%)</b>

Źródło: Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku

#### 6.4. Wybrane dane ze skróconego śródrocznego sprawozdania z sytuacji finansowej

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku	
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 080 519</b>	<b>1 117 735</b>	<b>(3,3%)</b>
<b>Aktywa trwale, w tym:</b>	<b>854 850</b>	<b>859 367</b>	<b>(0,5%)</b>
Aktywa finansowe	849 629	855 489	(0,7%)
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>225 669</b>	<b>258 368</b>	<b>(12,7%)</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	32 683	39 045	(16,3%)
Aktywa finansowe	143 562	120 728	18,9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	47 951	98 224	(51,2%)
<b>Kapitał razem, w tym:</b>	<b>633 258</b>	<b>678 393</b>	<b>(6,7%)</b>
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	0,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	548 263	548 263	0,0%
Zyski zatrzymane	46 662	92 997	(49,8%)
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>447 261</b>	<b>439 342</b>	<b>1,8%</b>
Zobowiązania długoterminowe	357 222	252 540	41,5%
Zobowiązania krótkoterminowe	90 039	186 802	(51,8%)

Źródło: Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku

#### 6.5. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów, na zakup nowych gruntów (w tym w nowych miastach), jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników finansowych na wszystkich poziomach jej działalności. W ramach podjętych działań, Spółka i Grupa pozyskały nowe kredyty bankowe na realizację przyszłych projektów, bądź uruchomienie nowych etapów projektów już realizowanych.

Zarząd na bieżąco analizuje istniejącą i planuje przyszłą, optymalną strukturę finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wyników finansowych oraz utrzymania zadowalającego poziomu wskaźników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce i Grupie płynności i bezpieczeństwa finansowego.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki i Grupy na dzień 30 czerwca 2018 roku cechowały się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym, dając solidne fundamenty do startu w drugie półrocze 2018 roku i kolejny rok. Wynikało to z osiągniętej przez Spółkę i Grupę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym oraz zebranego odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak i sprzedaży oraz finansowania tych projektów.

#### WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY

Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami rentowności, płynności oraz zadłużenia.

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku	
<b>Wskaźniki rentowności</b>			
<b>Rentowność zysku operacyjnego</b> zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży	20,3%	22,7%	(10,6%)
<b>Rentowność netto</b> zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	15,5%	16,5%	(6,1%)
<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b> zysk netto(*) / kapitał własny	19,5%	19,5%	0,0%

Źródło: Spółka

(\*) Wskaźnik ROE został obliczony w oparciu o ostatnie 4 kwartały oraz zysk netto za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 roku; kapitał własny – dane na dzień 30 czerwca 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Rentowność działalności Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku jest to łączny wynik rozpoznania nowych i kontynuowania dotychczasowych rentownych etapów projektów deweloperskich w skonsolidowanych wynikach za ten okres (ze średnim wskaźnikiem rentowności brutto na poziomie 28% w analizowanym okresie). Wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE) wskazuje na efektywne zarządzanie kapitałem.

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku	
<b>Wskaźniki dźwigni</b>			
<b>Wskaźnik kapitałowy</b> <i>kapitał własny / aktywa razem</i>	29,0%	34,93%	(17,0%)
<b>Dług netto do EBIT</b> <i>dług netto (***) / zysk operacyjny</i>	2.35	1.44	63.2%
<b>Wskaźnik zadłużenia (*)</b> <i>dług netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych do kwoty 50 000 tys. PLN (***) / kapitał własny</i>	0,59	0,36	63,9%
<b>Wskaźnik zadłużenia (**)</b> <i>dług netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz nabyte jednostki funduszy inwestycyjnych (****) / kapitał własny</i>	0,53	n/a	n/a
<b>Wskaźniki płynności</b>			
<b>Wskaźnik bieżący (current ratio)</b> <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,73	1,94	(10,8%)
<b>Wskaźnik szybki (quick ratio)</b> <i>(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,45	0,74	(39,2%)
<b>Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)</b> <i>środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,22	0,47	(53,2%)

Źródło: Spółka

(\*) Zgodnie z definicją znajdującą się w warunkach emisji obligacji serii L oraz S;

(\*\*) Zgodnie z definicją znajdującą się w warunkach emisji obligacji serii PA;

(\*\*\*) Dług netto = oprocentowane kredyty i pożyczki – wewnątrzgrupowe pożyczki od podmiotów powiązanych – środki pieniężne i ich ekwiwalenty – kwoty znajdujące się na indywidualnych rachunkach powierniczych do kwoty 50 000 tys. PLN;

(\*\*\*\*) Dług netto = oprocentowane kredyty i pożyczki – wewnątrzgrupowe pożyczki od podmiotów powiązanych – środki pieniężne i ich ekwiwalenty - kwoty znajdujące się na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz nabyte jednostki funduszy inwestycyjnych.

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku w porównaniu z 31 grudnia 2017 roku, zmniejszeniu uległ wskaźnik kapitałowy. Wynikało to ze zmniejszenia wartości kapitałów własnych, które wiąże się przede wszystkim z wypłatą dywidendy w tym okresie.

Wzrost wskaźnika długu netto do EBIT w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku wynika głównie z niższego poziomu zysku operacyjnego w stosunku do roku poprzedniego.

Na wzrost wskaźników zadłużenia netto wpływa głównie wzrost wartości długu netto, jak również spadek wartości kapitału własnego, które wynikają z wypłaty dywidendy, jaka miała miejsce w tym okresie.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku, wskaźniki płynności dla działalności Grupy (tj. wskaźnik bieżący, szybki i wskaźnik natychmiastowy) uległy zmniejszeniu, co wynikało głównie ze zmniejszenia poziomu środków pieniężnych.

W analizowanym okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku, zarówno wskaźniki dźwigni, jaki i wskaźniki płynności, pozostawały na stabilnym i bezpiecznym poziomie.

#### WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

Sytuacja finansowa i majątkowa Spółki scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami rentowności, płynności oraz zadłużenia.

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku	
<b>Wskaźniki rentowności</b>			
<b>Rentowność zysku operacyjnego</b> <i>zysk z działalności operacyjnej / przychody z podstawowej działalności operacyjnej</i>	50,9%	78,1%	(34,8%)
<b>Rentowność netto</b> <i>zysk netto / przychody z podstawowej działalności operacyjnej</i>	54,7%	79,1%	(30,8%)
<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b> <i>zysk netto (*) / kapitał własny</i>	12,2%	13,5%	(9,6%)

Źródło: Spółka

(\*) Wskaźnik ROE został obliczony w oparciu o ostatnie 4 kwartały oraz zysk netto za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 roku; kapitał własny – dane na dzień 30 czerwca 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku.

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku	
<b>Wskaźniki dźwigni</b>			
<b>Wskaźnik kapitałowy</b> <i>kapitał własny / aktywa razem</i>	58,6%	60,69%	(3,4%)
<b>Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto</b> <i>(zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki)- środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / kapitały własne</i>	0,62	0,47	(31,9%)
<b>Wskaźniki płynności</b>			
<b>Wskaźnik bieżący</b> ( <i>current ratio</i> ) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	2,5	1,4	78,6%
<b>Wskaźnik natychmiastowy</b> ( <i>cash ratio</i> ) <i>środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,5	0,5	0,0%

Źródło: Spółka

Wskaźniki dźwigni i płynności Spółki pozostały na stabilnym i satysfakcjonującym poziomie w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku, podobnie jak w roku 2017. Obecne poziomy wskaźników płynności są bezpieczne i zgodne ze strategią Zarządu Spółki.

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

Grupa ROBYG i Spółka posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych oraz do finansowania innej prowadzonej działalności. Grupa i Spółka, realizując projekty deweloperskie, zamierzają finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji dłużnych papierów wartościowych. Celem działań Zarządu jest zapewnienie, aby struktura zapadalności pozyskiwanych kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych była dostosowana przede wszystkim do okresu realizacji poszczególnych projektów deweloperskich ze szczególnym uwzględnieniem sukcesywnie uzupełnianego banku ziemi pod przyszłe projekty deweloperskie Grupy.

Obecnie działalność Grupy jest prowadzona głównie za pośrednictwem podmiotów zależnych oraz wspólnych przedsięwzięć – spółek celowych, finansowanych z kredytów bankowych bądź poprzez emisję dłużnych papierów wartościowych.

## **7. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY**

W analizowanym okresie Grupa uruchomiła kolejny projekt mieszkaniowy - *Ogrody Wilanów*, jak również rozpoczęła realizację nowych etapów następujących projektów: *Green Mokotów*, *Stacja Nowy Ursus* i *Forum Wola w Warszawie* oraz *Lawendowe Wzgórze/Stacja Nowy Gdańsk*, *Nowa Letnica* i *Zajezdnia Wrzeszcz* w Gdańsku.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku, Grupa nabyła grunty pod projekty w dzielnicach Wilanów, Białołęka, Włochy i Ursus w Warszawie, w gdańskich dzielnicach Wrzeszcz i Ujeścisko oraz we wrocławskiej dzielnicy Krzyki. Dodatkowo Grupa podpisała przedwstępną umowę zakupu dodatkowych działek gruntu w warszawskiej dzielnicy Włochy, wzmacniając w ten sposób swoją pozycję na warszawskim i gdańskim rynku.

Grupa kontynuowała działania marketingowe zmierzające do zwiększenia sprzedaży oraz koncentrowała się na dostosowaniu swojej oferty produktowej do oczekiwań i możliwości finansowych swoich klientów. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku, Grupa zakontraktowała 1 516 lokali.

Kluczowymi elementami strategii Grupy w drugiej połowie 2018 roku i w roku 2019 będą:

- zakup nowych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach (w tym w nowych miastach),
- intensyfikacja wykorzystania aktualnie posiadanego banku ziemi polegająca na szybszym uruchamianiu budowy oraz sprzedaży nowych etapów,
- dalsze dostosowywanie 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 w uzyskaniu kredytów hipotecznych na sfinansowanie mieszkań kupowanych w projektach Grupy,
- zapewnienie optymalnej struktury finansowania Grupy polegające na wykorzystaniu nie tylko tradycyjnych kredytów bankowych, lecz również instrumentów rynku kapitałowego typu właścicielskiego oraz dłużnego,
- rozwój 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 satysfakcjonującego poziomu sprzedaży,
- rozwinięcie działalności we Wrocławiu,
- utrzymanie banku ziemi Grupy na poziomie odpowiednim do skali działalności.

## 8. CZYNNIKI RYZYKA

### CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ OPERACYJNĄ GRUPY:

#### WZROST KOSZTÓW

Koszty wytworzenia może wzrosnąć z powodu: (i) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (ii) 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, (iii) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (iv) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (v) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

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

#### PROJEKTY DEWELOPERSKIE MOGĄ NIE ZOSTAĆ ZREALIZOWANE W TERMINIE

Projekt deweloperski jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników. Wpływ tych czynników oraz pozostałych czynników ryzyka, może spowodować opóźnienia. 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 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 środków 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.

#### ZAPLANOWANA PRZEZ GRUPĘ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ MOŻE NIE ZOSTAĆ OSIĄGNIĘTA

Grupa realizuje swoje projekty w oparciu o solidnie przygotowane projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie określonej powierzchni użytkowej w ramach poszczególnych etapów projektów. 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.

#### **RYZIKO 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 któregokolwiek z członków Zarządu Grupy, osób na stanowiskach kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy.

#### **RYZIKO ODPOWIEDZIALNOŚCI Z TYTUŁU SPRZEDAŻY MIESZKAŃ**

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.

#### **RYZIKO KONKURENCJI ZE STRONY INNYCH PODMIOTÓW ORAZ BRAKU ODPOWIEDNIEGO BANKU ZIEMI**

Na wyniki osiągnięte 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 nabywania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim stadium przygotowania pod proces inwestycyjny. Grupa może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i nabywania 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 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 skutkować dla Grupy zwiększeniem kosztów projektów.

Dnia 30 kwietnia 2016 r. weszła w życie ustawa ograniczająca obrót gruntami rolnymi. Po zmianach, nabywcą działki ewidencjonowanej jako ziemia rolna, nieobjętej planem zagospodarowania przestrzennego, może być tylko rolnik. Sprzedaż takiego gruntu deweloperowi może odbyć się tylko po uzyskaniu zgody Agencji Nieruchomości Rolnych. Alternatywnie, przed dokonaniem transakcji sprzedaży, nieruchomość będzie musiała zostać wyłączona z produkcji rolnej. Należy przypuszczać, że nowe regulacje mogą znacząco ograniczyć podaż gruntów możliwych do nabycia i zagospodarowania przez podmioty z Grupy oraz wydłużyć proces nabywania nowych gruntów. W konsekwencji, Grupa może napotkać trudności w budowaniu banku ziemi oraz kształtowaniu oferty mieszkaniowej.

#### **POSTĘPOWANIA PRZECIWKO GRUPIE MOGĄ ZOSTAĆ ROZSTRZYGNIĘTE NA NIEKORZYŚĆ GRUPY**

Spółki Grupy są stroną postępowań dotyczących roszczeń ze strony Wspólnot Mieszkaniowych, klientów i podwykonawców oraz ustalenia wysokości opłat za użytkowanie wieczyste posiadanych gruntów. W przypadku niekorzystnego dla Spółki bądź spółek Grupy zakończenia powyższych postępowań, powstanie obowiązek zapłaty należności z tytułu powyższych roszczeń. Na dzień 30 czerwca 2018 roku Grupa utworzyła stosowne rezerwy odzwierciedlające jej szacunek ryzyk związanych z aktualnym statusem powyższych postępowań.

#### **CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM, W KTÓRYM DZIAŁA GRUPA**

##### **CENY MIESZKAŃ MOGĄ SPAŚĆ**

Wyniki finansowe Grupy są uzależnione w szczególności od poziomu cen mieszkań, domów i powierzchni użytkowej 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 lokalu. Spadek cen mieszkań może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

#### **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.

Program MdM kończy się w 2018 roku, zaś wprowadzenie nowego programu rządowego „Mieszkanie+” może spowodować spadek popytu na mieszkania, gdyż wynajem może być tańszy.

#### **STOPY PROCENTOWE MOGĄ ULEC ZMIANIE**

Grupa jest stroną umów obligacji, umów kredytowych i leasingowych oraz pożyczek od podmiotów powiązanych, w których stopa odsetek obliczana jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych, w związku z czym Grupa jest narażona na ryzyko zmian stóp procentowych. Istotny wzrost stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

## **9. INFORMACJE DODATKOWE**

#### **WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

Grupa i Spółka nie prowadziły prac w dziedzinie badań i rozwoju.

#### **INFORMACJA O NABYCIU UDZIAŁÓW (AKCJI) WŁASNYCH PRZEZ SPÓŁKĘ**

Grupa i Spółka nie nabywały akcji własnych.

#### **ODDZIAŁY POSIADANE PRZEZ SPÓŁKĘ**

Spółka nie posiada oddziałów.

#### **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 sprawozdaniach finansowych Spółki i Grupy sporządzonych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2017



## 10. ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

Zdarzenia po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania zostały opisane w Nocie 21 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku.

Zdarzenia po dacie bilansowej do dnia zatwierdzenia niniejszego raportu zostały opisane w Nocie 15 śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku.

Warszawa, dnia 28 września 2018 roku

---

Zbigniew Wojciech Okoński  
*Prezes Zarządu*

---

Eyal Keltsh  
*Wiceprezes Zarządu*

---

Artur Ceglarz  
*Wiceprezes Zarządu*