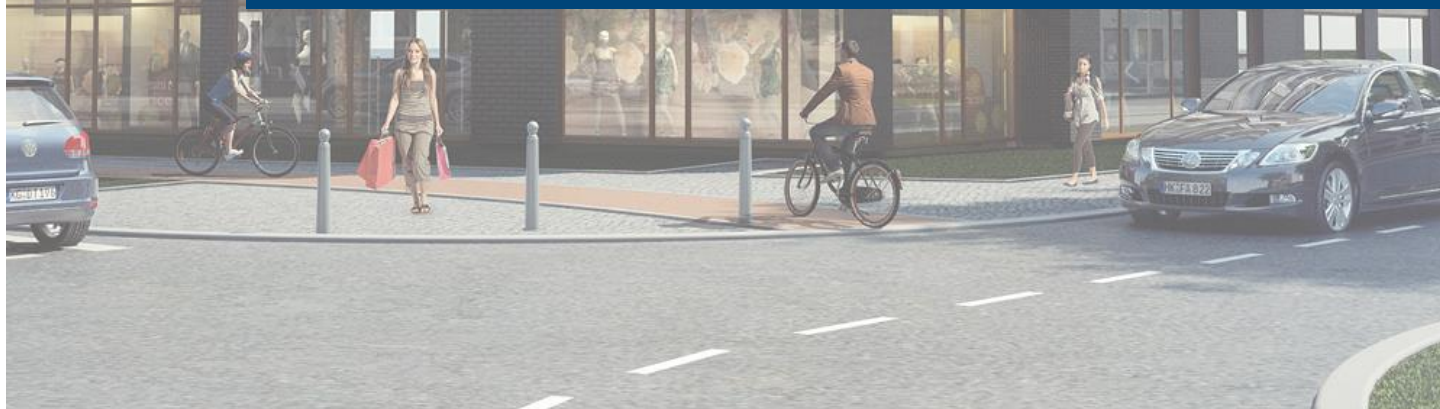


ROBYG
the Art of Building

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ROBYG S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2021 ROKU**



1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ.....	3
2.	OPIS STRUKTURY GRUPY ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY	4
3.	INFORMACJE O BIEŻĄCEJ I PRZYSZŁEJ DZIAŁALNOŚCI, PROJEKTACH I PRODUKTACH ROBYG S.A. I GRUPY	8
4.	SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI I GRUPY (BIEŻĄCA I OCZEKIWANA).....	10
5.	PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY ..	14
6.	CZYNNIKI RYZYKA	15
7.	ROSZCZENIA SĄDOWE	19
8.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	19
9.	POZOSTAŁE INFORMACJE.....	20

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Grupę ROBYG S.A. („Grupa”) tworzy ROBYG S.A. („Spółka”) i jej spółki zależne („Spółki Zależne”). Jednostki tworzące Grupę wymienione zostały w punkcie 2.1

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A.:

- 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 jest:
 - Działalność holdingowa;
 - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

RADA NADZORCZA SPÓŁKI I ZARZĄD SPÓŁKI

Na dzień 30 czerwca 2021 roku, w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Dnia 25 lutego 2021 roku, Oleg Zaslavsky złożył rezygnację z pełnionej przez niego funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2021 roku.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku, w skład Rady Nadzorczej Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

- Oscar Kazanelson – Przewodniczący Rady Nadzorczej;
- Fabrizio Grena – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Wojciech Golak - Członek Rady Nadzorczej,
- Gabriela Gryger – Członek Rady Nadzorczej,
- Nicolas Romao Papamichael - Członek Rady Nadzorczej,
- Jonathan Emery - Członek Rady Nadzorczej.

Dnia 17 czerwca 2021 roku Raphael Edberg złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 11 czerwca 2021 roku.

Dnia 24 sierpnia 2021 roku Walne Zgromadzenie Spółki powołało Guttorma Hunskar na Członka Rady Nadzorczej Spółki.

2. OPIS STRUKTURY GRUPY ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY

2.1. Struktura Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym / akcyjnym podmiotu na dzień	
			30 czerwca 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
1.	ROBYG S.A.	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
2.	ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
3.	ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
4.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
5.	ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
6.	ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
7.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
8.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
9.	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
10.	ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
11.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
12.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
13.	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 %
14.	ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %
15.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
16.	ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
17.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
18.	P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
19.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
20.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie powierzchnią biurową i handlową	100,00 %	100,00 %
21.	Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
22.	ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
23.	OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
24.	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
25.	ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
26.	OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
27.	ROBYG Praga Arte Sp. z o.o. (poprzednio: OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.) (1)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
28.	ROBYG Property Sp. z o.o.	Działalność związana z wynajmem.	100,00 %	100,00 %
29.	ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym / akcyjnym podmiotu na dzień	
			30 czerwca 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
30.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	100,00 %	100.00 %
31.	ROBYG Finance Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100.00 %
32.	ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100.00 %
33.	ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (2)	51.00 %
34.	ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
35.	ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (2)	51.00 %
36.	ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (2)	51.00 %
37.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (2)	51.00 %
38.	ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (2)	51.00 %
39.	Barium 1 Sp. z o.o. (poprzednio: BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.) (1)	Działalność finansowa.	51,00 % (2)	51.00 %
40.	BARIUM Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	51,00 % (2)	51.00 %
41.	ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
42.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100.00 %
43.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
44.	ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100.00 %
45.	ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
46.	ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
47.	Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
48.	GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
49.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	50.00 %
50.	ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100.00 %
51.	ROBYG 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
52.	PZT "Transbud" S.A.	Wynajem nieruchomości na własny rachunek.	100,00 %	100.00 %
53.	PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	100,00 %	100.00 %
54.	PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	100,00 %	100.00 %
55.	PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o. w likwidacji	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	100,00 %	100.00 %
56.	ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
57.	ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu oraz działalność sportowa.	100,00 %	100.00 %
58.	ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
59.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
60.	ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
61.	ROBYG Working Balance Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
62.	ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym / akcyjnym podmiotu na dzień	
			30 czerwca 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
63.	ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
64.	Star Property Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
65.	IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
66.	8/126 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
67.	10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
68.	9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
69.	15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
70.	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
71.	ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
72.	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
73.	WEGA Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
74.	ROBYG 23 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
75.	ROBYG 24 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
76.	TM Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100.00 %
77.	GYBOR Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
78.	ROBYG 25 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
79.	ROBYG 26 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
80.	ROBYG 28 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
81.	ROBYG 29 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
82.	ROBYG 30 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100.00 %
83.	"Auto-Centrum" Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne Sp. z o.o. (poprzednio: "Auto-Centrum" Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne S.A.) (3)	Sprzedaż detaliczna i hurtowa samochodów osobowych i dostawczych	100,00 %	100.00 %
84.	ROBYG WPB Sp. z o.o. (poprzednio: Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.) (4)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	99,65 %	99.65 %
85.	Królewski Park Sp. z o.o. (5)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	51.00 %
86.	ROBYG Young City 1 Sp. z o.o. (5)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	51.00 %
87.	ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. (5)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	51.00 %

Źródło: Spółka

- (1) Zmiana nazwy spółki została zarejestrowana w III kwartale 2020 roku.
- (2) Na dzień 30 czerwca 2021 roku i na dzień 31 grudnia 2020 roku, NCRE II Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych Podmiotach.
- (3) Zmiana formy prawnej Podmiotu została zarejestrowana w IV kwartale 2020 roku.
- (4) Zmiana nazwy Podmiotu została zarejestrowana w IV kwartale 2020 roku.

- (5) W II kwartale 2021 roku, Grupa zawarła umowę nabycia pozostałych 49% udziałów w tych Podmiotach. Na dzień 31 grudnia 2020 roku, Podmioty ujęte zostały jako wspólne przedsięwzięcia, ponieważ NCRE Investments Limited posiadała 49% udziałów (bezpośrednio lub pośrednio) w tych Podmiotach.
- (6) W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, Grupa zawarła przedwstępną warunkową umowę nabycia 100% udziałów w Przybrzeżna Sp. z o. o. Na podstawie ustaleń umownych, na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku, Grupa rozpoznała kontrolę nad tym Podmiotem.

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

Z wyjątkiem poniższych, wszystkie spółki Grupy mają swoje siedziby w Polsce, w Warszawie:

Nazwa spółki	Siedziba
PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Sławno
PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o. w likwidacji	Czeladź
ROBYG WPB Sp. z o.o. (poprzednio: Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.)	Wrocław
ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.	Gdańsk
"Auto-Centrum" Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne Sp. z o.o. (poprzednio: "Auto-Centrum" Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne S.A.)	Poznań

2.2. Pozostałe informacje

Na dzień 30 czerwca 2021 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2020 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 nieokreślony.

Wszystkie jednostki należące do Grupy podlegały konsolidacji na dzień 30 czerwca 2021 roku (podobnie jak na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 30 czerwca 2020) (opis organizacji Grupy został przedstawiony w Nocie 2.1 niniejszego Raportu).

Na dzień 30 czerwca 2021 roku (podobnie jak na dzień 31 grudnia 2020 roku i na dzień 30 czerwca 2020 roku) nie ustanowiono żadnych zastawów rejestrowych na udziałach/akcjach w jednostkach zależnych Spółki na rzecz banków finansujących działalność tych jednostek zależnych.

3. INFORMACJE O BIEŻĄCEJ I PRZYSZŁEJ DZIAŁALNOŚCI, PROJEKTACH I PRODUKTACH SPÓŁKI I GRUPY

3.1. Informacje ogólne

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska, związana z realizacją projektów mieszkaniowych oraz mieszkaniowo komercyjnych, natomiast podstawową działalnością ROBYG S.A., zgodnie z wpisem w rejestrze REGON, jest działalność holdingów finansowych, nabywanie i sprzedaż nieruchomości we własnym imieniu oraz działalność związana z zarządzaniem oraz prowadzeniem działalności gospodarczej. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku, Spółka i Grupa kontynuowały strategię, która była zgodna z podstawową działalnością.

3.2. Produkty

W ramach swojej podstawowej działalności Grupa oferuje następujące rodzaje lokali:

1. Mieszkania,
2. Lokale usługowe w ramach inwestycji mieszkaniowych,
3. Domy jednorodzinne,
4. Lokale komercyjne i biurowe na wynajem.

3.3. 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
<i>Osiedle Życzliwa Praga – etap VII and VIII</i>	142	6 964	142	129	13
<i>Nadmottławie – etap B</i>	72	2 949	71	58	13
<i>Jagodno – etap I</i>	120	6 536	120	64	56
<i>WPB Wojszyckie Alejki – etap I</i>	62	3 456	60	48	12
<i>WPB Willa Nad Potokiem</i>	13	734	12	10	2
RAZEM	409	20 639	405	309	96

Źródło: Spółka

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
<i>Mój Ursus – etap IV B</i>	251	11 058	1	2022
<i>Mój Ursus – etap VI A</i>	172	8 748	122	2022
<i>Osiedle Życzliwa Praga – etap IX i X</i>	159	6 480	112	2022
<i>Apartamenty Królewskie - etap B</i>	69	4 219	17	2022
<i>Modern City – etap C</i>	96	4 542	70	2023
<i>Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XL E1</i>	78	3 325	6	2022
<i>Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – XXXIX</i>	65	3 360	3	2023
<i>Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – XXXVI H2</i>	58	2 755	51	2022
<i>Park Południe – etap II F</i>	92	4 051	69	2022
<i>Park Południe – etap III</i>	213	9 334	8	2022
<i>Więcej – etap II</i>	202	8 769	26	2022
<i>Zajezdnia Wrzeszcz – etap VIII</i>	161	9 377	101	2022
<i>Nadmottławie – etap FG</i>	333	19 781	49	2023
<i>Młode Stogi – etap A2B1B2</i>	121	6 044	26	2022
<i>Szumilas - etap I</i>	110	5 931	20	2022

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Planowana data ukończenia
WPB Wojszyckie Alejki – etap II	148	7 663	21	2023
WPB Kameralna Olszówka	55	3 159	20	2022
RAZEM	2 383	118 596	722	

Tabela zawiera projekty/etapy w budowie i/lub wprowadzone do sprzedaży.

Źródło: Spółka

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
Mój Ursus – etap I	154	7 817	154	2021
Mój Ursus – etap II	182	9 842	182	2021
Mój Ursus – etap III	355	17 153	332	2022
Mój Ursus – etap 4A	204	10 533	160	2022
Praga Deco	192	9 262	166	2022
Osiedle Życzliwa Praga – etap II	90	4 306	80	2022
Osiedle Życzliwa Praga – etap IV	210	8 470	205	2022
Apartamenty Królewskie - etap B	69	4 219	17	2022
City Sfera – etap R	218	6 332	118	2022
City Sfera – etap O	89	4 402	88	2021
City Sfera – etap S	248	7 989	0	2022
Young City 2 – etap E	88	4 220	0	2022
Modern City – etap BD	160	7 480	151	2022
Modern City – etap C	96	4 542	70	2023
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXIII	127	6 507	125	2021
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – XXXIX	65	3 360	3	2023
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXIV	165	7 796	154	2021
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXV	150	7 176	141	2021
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – XXXVI	130	6 075	110	2022
Park Południe – etap II	183	8 079	137	2022
Park Południe – etap III	213	9 334	8	2022
Więcej – etap I	176	7 664	174	2021
Więcej – etap II	202	8 769	26	2022
Nowa Letnica – etap VIII	466	24 622	419	2021
Zajezdnia Wrzeszcz – etap VII	165	9 400	161	2021
Zajezdnia Wrzeszcz – etap VIII	161	9 377	101	2022
Nadmołławie – etap A	30	2 718	23	2021
Nadmołławie – etap FG	333	19 781	49	2023
Jagodno – etap II	58	4 966	52	2021
Jagodno – etap III	118	5 316	113	2021
Jagodno – etap A2.B	40	1 795	38	2021
Jagodno – etap E	227	10 503	79	2022
Młode Stogi	160	7 923	64	2022
Porto – etap AB	146	7 726	109	2022
Szumilas - etap I	110	5 931	20	2022
WPB Uroczysko – etap III	88	4 173	80	2021
WPB Wojszyckie Alejki – etap II	148	7 663	21	2023
WPB Kameralna Olszówka	55	3 159	20	2022
RAZEM	6 071	296 380	3 950	

Źródło: Spółka

Informacje o pozostałych zdarzeniach i transakcjach, które miały istotny wpływ na działalność Spółki i Grupy oraz finansowanie działalności Spółki i Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku zostały przedstawione w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za ten okres.

4. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI I GRUPY (BIEŻĄCA I OCZEKIWANA)

SYTUACJA FINANSOWA GRUPY

4.1. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku	
Przychody ze sprzedaży	512 380	295 038	73.7%
Koszt własny sprzedaży	(356 145)	(224 579)	58.6%
Zysk brutto na sprzedaży	156 235	70 459	121.7%
Udział w zysku / (stracie) wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	47	(70)	(167.1%)
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	30 938	-	-
Koszty marketingu i sprzedaży	(17 814)	(11 171)	59.5%
Koszty ogólnego zarządu	(23 206)	(18 516)	25.3%
Zysk operacyjny	147 176	40 413	264.2%
Zysk netto za okres z działalności kontynuowanej	117 551	30 333	287.5%
Zysk netto za okres z działalności zaniechanej	-	2	(100.0%)
Zysk netto za okres	117 551	30 335	287.5%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	117 151	27 625	324.1%
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję)	0.40	0.10	304.8%

Źródło: Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku

4.2. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30 czerwca 2021 roku	31 grudnia 2020 roku	
Aktywa razem	3 117 725	2 573 916	21.1%
Aktywa trwałe, w tym:	505 723	498 993	1.3%
Nieruchomości inwestycyjne	343 668	339 431	1.2%
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	-	1 331	(100.0%)
Grunty przeznaczone pod zabudowę	3 178	3 178	0.0%
Aktywa obrotowe, w tym:	2 612 002	2 074 923	25.9%
Zapasy	1 682 946	1 559 525	7.9%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	420 679	138 307	204.2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz indywidualne rachunki powiernicze	479 030	372 146	28.7%
Pasywa razem	3 117 725	2 573 916	21.1%
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	0.0%
Kapitał własny	1 195 998	970 893	23.2%
Zobowiązania razem	1 921 727	1 603 023	19.9%
Zobowiązania długoterminowe	794 099	638 124	24.4%
Zobowiązania krótkoterminowe	1 127 628	964 899	16.9%

Źródło: Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

4.3. Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku	
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	94 860	73 413	29.2%
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(14 870)	(21 197)	(29.8%)
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej	79 990	52 216	53.2%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(3 124)	(3 096)	0.9%
Zysk brutto	76 867	49 399	55.6%
Zysk netto za okres	76 304	49 794	53.2%

Źródło: Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku

4.4. Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30 czerwca 2021 roku	31 grudnia 2020 roku	
Aktywa razem	1 764 872	1 398 313	26,2%
Aktywa trwałe, w tym:	977 501	940 283	4,0%
Aktywa finansowe (długoterminowe)	972 748	932 457	4,3%
Aktywa obrotowe, w tym:	787 371	458 030	71,9%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	88 506	125 879	-29,7%
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	514 187	222 878	130,7%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	184 296	108 958	69,1%
Kapitał razem, w tym:	1 047 367	863 509	21,3%
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	0,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	548 263	548 263	0,0%
Zyski zatrzymane	369 325	293 021	26,0%
Zobowiązania razem	717 505	534 804	34,2%
Zobowiązania długoterminowe	611 935	476 293	28,5%
Zobowiązania krótkoterminowe	105 570	58 511	80,4%

Źródło: Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku

4.5. Zarządzanie zasobami finansowymi

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku, zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników finansowych na wszystkich poziomach jej działalności (ze szczególnym uwzględnieniem wpływu pandemii COVID-19, co zostało szerzej opisane w Nocie 5 niniejszego Raportu). W ramach podjętych działań, Spółka i Grupa przeprowadziły nową emisję obligacji na łączną kwotę 150 000 tys. PLN oraz otrzymały dodatkową inwestycję kapitałową jedynego akcjonariusza w kwocie 100 000 tys. PLN 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.

Pomimo wpływu pandemii COVID-19, w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku Grupa wygenerowała dodatni wynik finansowy na każdym poziomie sprawozdania z całkowitych dochodów oraz utrzymywała bardzo wysokie tempo przedsprzedaży w realizowanych przez siebie projektach, zapewniając sobie tym samym bardzo dobrą pozycję odnośnie oczekiwanych wpływów od klientów w drugim półroczu 2021 roku oraz w kolejnych latach. Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki i Grupy na dzień 30 czerwca 2021 roku cechowały się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym.

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. Ponadto, było to również możliwe dzięki szybkiej i skutecznej operacyjnej i strategicznej reakcji Grupy na wybuch pandemii, która pozwoliła zminimalizować potencjalne zakłócenia w jej regularnej działalności biznesowej (dalsze szczegóły przedstawiono w Nocie 5 niniejszego Raportu).

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 2021 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku	
Wskaźniki rentowności			
Marża brutto <i>(Przychody ze sprzedaży – koszt własny sprzedaży) / przychody ze sprzedaży</i>	30,5%	23,9%	27,7%
Rentowność zysku operacyjnego <i>Zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży</i>	28,7%	13,7%	109,7%
Rentowność netto <i>Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	22,9%	10,3%	123,1%
Rentowność kapitału własnego (ROE) <i>Zysk netto / kapitał własny</i>	25,1%	16,9%	48,8%

Źródło: Spółka

Rentowność działalności Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku to łączny wynik rozpoznania nowych projektów i kontynuowania dotychczasowych rentownych etapów projektów deweloperskich w skonsolidowanych wynikach za ten okres (ze średnim wskaźnikiem marży brutto na sprzedaży lokali mieszkaniowych oraz komercyjnych na poziomie 30% w analizowanym okresie).

Wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE) wskazuje na efektywne zarządzanie kapitałem.

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30 czerwca 2021 roku	31 grudnia 2020 roku	
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy			
<i>Kapitał własny / aktywa razem</i>	38,36%	37,72%	1,7%
Dług netto do EBIT			
<i>Dług netto (*) / zysk operacyjny</i>	0,85	1,19	(28,3%)
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (**)			
<i>Dług netto w tym środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych escrow oraz jednostki funduszy inwestycyjnych (***) / kapitał własny</i>	0,24	0,24	(3,1%)
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio)			
<i>Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	2,32	2,15	7,7%
Wskaźnik szybki (quick ratio)			
<i>(Aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,82	0,53	54,2%
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)			
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,31	0,21	48,8%

Źródło: Spółka

(*) 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

(**) Zgodnie z definicją znajdującą się w warunkach emisji obligacji serii PA, PB, PC i PD

(***) Dług netto = oprocentowane kredyty i pożyczki – wewnątrzgrupowe pożyczki od podmiotów powiązanych – środki pieniężne i ich ekwiwalenty – kwoty znajdujące się na indywidualnych rachunkach powierniczych – jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych

W analizowanym roku zarówno wskaźniki dźwigni, jak i płynności pozostały na bezpiecznych poziomach.

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 2021 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku	
Wskaźniki rentowności			
Rentowność zysku operacyjnego			
<i>zysk z działalności operacyjnej / przychody z podstawowej działalności operacyjnej</i>	81,1%	66,9%	21,2%
Rentowność netto			
<i>zysk netto / przychody z podstawowej działalności operacyjnej</i>	80,4%	67,8%	18,6%
Rentowność kapitału własnego (ROE)			
<i>zysk netto / kapitał własny</i>	17,3%	13,3%	29,2%

Źródło: Spółka

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30 czerwca 2021 roku	31 grudnia 2020 roku	
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy <i>kapitał własny / aktywa razem</i>	59,35%	61,75%	(3,9%)
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>(zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) - środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / kapitały własne</i>	0,49	0,46	7,5%
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	7,5	7,8	(4,7%)
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,7	1,9	(6,3%)

Źródło: Spółka

Wskaźniki rentowności oraz wskaźnik kapitałowy Spółki pozostały na stabilnym i satysfakcjonującym poziomie w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku, podobnie jak w 2020 roku.

Obecne poziomy tych wskaźników są bezpieczne i zgodne ze strategią Zarządu Spółki.

4.6. 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 mieszkaniowe Grupy.

5. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku, czynnikiem wpływającym na otoczenie biznesowe, w którym działa Grupa, była pandemia COVID-19.

Grupa kontynuuje szereg podjętych wcześniej działań, aby skutecznie zareagować na zaistniałą sytuację i zapewnić niezakłóconą działalność operacyjną.

W związku z powyższym, Grupa na dzień sporządzenia niniejszego Raportu prowadziła i prowadzi regularną działalność operacyjną bez znaczących zakłóceń. Realizacja projektów mieszkaniowych oraz przekazanie gotowych lokali mieszkalnych i usługowych przebiegały zgodnie z warunkami umownymi i ustalonymi harmonogramami. Nie wystąpiły żadne istotne opóźnienia w przekazywaniu informacji spowodowanych skutkami pandemii COVID-19.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku, Grupa rozpoczęła nowe projekty deweloperskie w Warszawie, Gdańsku i Wrocławiu (dane szczegółowe zostały zamieszczone w punkcie 3.3 niniejszego Raportu).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku, Grupa zakupiła grunty pod projekty w dzielnicach Mokotów i Ursus w Warszawie, Piecki-Migowo w Gdańsku oraz Śródmieście w Gdyni, a także zawarła umowy przedwstępne na zakup dodatkowych działek w Warszawie (dzielnice Wilanów, Praga Południe i Ochota) (dalsze szczegóły powyższych transakcji zostały przedstawione w Nocie 18 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku).

Grupa kontynuowała także 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 2021 roku, Grupa zakontraktowała 2 306 lokali.

Ponadto:

- Obecna sytuacja płynnościowa i standing finansowy Spółki i Grupy są zabezpieczone, stabilne i nie uległy pogorszeniu;
- Grupa na chwilę obecną nie przewiduje niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów, w szczególności umów kredytów bankowych czy dotyczących obligacji;
- Grupa nie przewiduje konieczności dokonania w dającej się przewidzieć przyszłości odpisów z tytułu utraty wartości w odniesieniu do aktywów finansowych lub niefinansowych;
- W chwili obecnej pandemia COVID-19 nie ma istotnego wpływu na łańcuchy dostaw Grupy i jej współpracę z podwykonawcami.

Kluczowymi elementami strategii Grupy na resztę roku 2021 oraz rok 2022 są:

- zakup nowych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach,
- 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 lokali nabywanych w projektach deweloperskich Grupy,
- zapewnienie optymalnej struktury finansowania Grupy polegającej na wykorzystaniu nie tylko tradycyjnych kredytów bankowych, lecz również instrumentów kapitałowych oraz dłużnych,
- rozwój wewnątrzgrupowego know-how oraz doświadczenia menedżerskiego w sferze budownictwa, zarządzania projektami deweloperskimi, technik sprzedażowych oraz finansowania,
- bieżące monitorowanie rozwoju pandemii COVID-19 i podejmowanie odpowiednich działań w celu zminimalizowania jej możliwego wpływu na działalność i sytuację finansową Grupy.

Do celów strategicznych Grupy na najbliższe 12 miesięcy należą:

- zwiększenie zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej,
- utrzymanie marży,
- utrzymanie banku ziemi na podobnym poziomie,
- poszerzenie działalności we Wrocławiu i Poznaniu.

6. CZYNNIKI RYZYKA

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ OPERACYJNĄ GRUPY:

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 WZROSNAĆ

W toku prowadzenia inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów, 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 budowlanych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, zmiany w przepisach podatkowych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej, dostępność siły roboczej oraz wzrost kosztów finansowania.

PROJEKTY DEWELOPERSKIE MOGĄ NIE ZOSTAĆ ZREALIZOWANE W TERMINIE

Projekt deweloperski jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz wewnątrzgrupowego. Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na zmianę terminów realizacji projektów deweloperskich, należy zaliczyć długą i skomplikowaną procedurę administracyjną oraz liczne wymagania formalno-prawne i poprzedzające wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, jak również problem z pozyskaniem doświadczonych zewnętrznych podmiotów świadczących usługi podwykonawstwa, które posiadają wystarczające i stabilne załogi robotnicze. Wystąpienie 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 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 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.

POSTĘPOWANIA PRZECIWKO GRUPIE MOGĄ ZOSTAĆ ROZSTRZYGNIĘTE NA NIEKORZYŚĆ GRUPY

Spółki z Grupy są stroną postępowań dotyczących roszczeń ze strony wspólnot mieszkaniowych, klientów oraz podwykonawców. W przypadku niekorzystnego dla Spółki bądź spółek z Grupy zakończenia powyższych postępowań, powstanie obowiązek zapłaty należności z tytułu roszczeń wniesionych przez wspólnoty mieszkaniowe, klientów lub podwykonawców. Na dzień 30 czerwca 2021 roku Grupa utworzyła stosowne rezerwy odzwierciedlające jej szacunek ryzyk związanych z aktualnym statusem powyższych postępowań.

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, warunków zabudowy 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 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 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.

RYZYKO 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.

RYZYKO KONKURENCJI ZE STRONY INNYCH PODMIOTÓW, BRAKU ODPOWIEDNIEGO BANKU ZIEMI ORAZ RYZYKO WZROSTU CEN GRUNTÓW

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 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.

Ponadto ww. czynniki mogą przełożyć się na wzrost cen gruntów nabywanych przez Grupę. W latach 2016-2020 na rynku wystąpił zauważalny wzrost cen transakcyjnych dla gruntów nabywanych z przeznaczeniem na budownictwo mieszkaniowe. Cena gruntu stanowi istotny składnik kosztowy każdej inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Spółkę. Wzrost cen gruntów nabywanych przez Grupę przekłada się każdorazowo na wzrost kosztów realizowanej inwestycji. W przypadku kontynuacji trendu wzrostowego cen gruntów w przyszłości przy jednoczesnym braku możliwości podniesienia cen mieszkań, może nastąpić obniżenie marż Grupy z realizowanych inwestycji co może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy w przyszłości.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM, W KTÓRYM DZIAŁA GRUPA:**SYTUACJA NA ŚWIATOWYCH RYNKACH FINANSOWYCH ORAZ NIERUCHOMOŚCIOWYCH MOŻE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY**

Sytuacja polityczna na świecie 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 dostępności potencjalnych klientów do kredytu oraz spadek ich dochodów i skłonności do podejmowania długofalowych decyzji inwestycyjnych.

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 ryzyka dla prowadzonej przez Grupę działalności gospodarczej i tym samym wpływać na jej wyniki finansowe i perspektywy rozwoju w przyszłości. Wciąż nieznane są konkretne propozycje rozwiązania sytuacji osób posiadających kredyty we frankach szwajcarskich, a te rozwiązania mogą mieć bardzo istotny wpływ na sytuację banków oraz podaż na rynku mieszkaniowym.

STOPY PROCENTOWE MOGĄ ULEC ZMIANIE

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych aktywów i zobowiązań. Istotna część ryzyka stopy procentowej jest związana z częścią pożyczek udzielonych przez Grupę, których oprocentowanie oparte jest o zmienną stopę procentową oraz zobowiązań z tytułu obligacji oraz kredytów bankowych, które są oparte o zmienną stopę procentową (WIBOR) (na dzień 30 czerwca 2021 roku, 100% pozostałej kwoty udzielonych kredytów oprocentowane było zmienną stopą procentową WIBOR).

Grupa jest stroną umów obligacji, umów kredytowych i leasingowych, w których stopa odsetek obliczana jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych. Istotny wzrost stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko niekorzystnej zmiany stóp procentowych zostało częściowo ograniczone poprzez zawarcie przez Grupę transakcji zabezpieczających (transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)).

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 mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

RYZYSKO ZWIĄZANE ZE ZDARZENIAMI NADZWYCZAJNYMI BĘDĄCYMI POZA KONTROLĄ SPÓŁKI, W TYM GŁÓWNIERYZYSKO ZWIĄZANE ZE SKUTKAMI EKONOMICZNYMI PANDEMII KORONAWIRUSA (COVID-19)

Ryzyka będące poza kontrolą Grupy i Spółki, takie jak ataki terrorystyczne, działania wojenne, klęski, a nade wszystko panująca na świecie pandemia koronawirusa (COVID-19), mogą skutkować znaczącymi zakłóceniami w światowej i polskiej gospodarce, sytuacji politycznej na świecie, jak również wzrostem stopnia niepewności na rynkach finansowych, co może zakłócić działalność Grupy i skutkować obniżeniem kontraktacji, a w konsekwencji spadkiem przychodów generowanych przez Grupę. Powyższe zdarzenia i straty są trudne do przewidzenia, zaś ich rozmiar będzie zależny od zasięgu, skali oraz czasu trwania pandemii oraz środków podjętych przez władze poszczególnych państw, w tym zwłaszcza rządy poszczególnych państw członkowskich Unii Europejskiej oraz samą Unię Europejską. Konsekwencje zdarzeń nadzwyczajnych mogą dotyczyć wszystkich aktywów Grupy, w tym zapasów, jak również zdarzenia te mogą mieć wpływ na kluczowych pracowników Grupy. Nieprzewidywalne zdarzenia, w tym wpływ pandemii koronawirusa (COVID-19) na gospodarkę, mogą także skutkować dodatkowymi kosztami operacyjnymi, takimi jak wyższe składki ubezpieczeniowe i wdrożenie dodatkowych planów awaryjnych. Ochrona ubezpieczeniowa pewnych rodzajów ryzyka może także być niedostępna, co spowoduje wzrost ryzyka Grupy i Spółki. Jeżeli Grupa nie zdoła skutecznie zarządzać powyższymi ryzykami, może to wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, płynnościową oraz wyniki finansowe.

RYZYKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPNOŚCIĄ FINANSOWANIA KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze wywołane przez pandemię mogą wpłynąć na sytuację finansową kredytobiorców i politykę kredytową banków, a co za tym idzie na dostępność kredytów, w tym mieszkaniowych. Zmienność rynku i niepewna sytuacja gospodarcza może skutkować osłabieniem zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców.

Jednym z działań banków, mających na celu ograniczenie ryzyka portfela jest restrykcyjne podejście do polityki kredytowej, które przejawia się w zwiększeniu wysokości wkładu własnego oraz coraz większych wymogach wobec kredytobiorców. Takie działania może skutkować ograniczeniem popytu na mieszkania, a w konsekwencji może negatywnie wpłynąć na przychody Grupy.

7. ROSZCZENIA SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2021 roku, łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami arbitrażowymi i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 19,6 mln PLN (bez odsetek niewliczonych do wartości przedmiotu sporów) (na dzień 31 grudnia 2020 roku wartość ta wynosiła około 20,7 mln PLN). W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, zostały utworzone rezerwy oraz odpisy o łącznej wartości około 6,0 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku około 5,9 mln PLN).

8. ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

Zdarzenia, które miały miejsce po dniu bilansowym, do dnia zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania zostały opisane w Nocie 20 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku oraz Nocie 15 śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021.

9. POZOSTAŁE INFORMACJE

ZASADY SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku zostały przedstawione w Nocie 2 i 3 do tego sprawozdania finansowego.

Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku zostały przedstawione w Nocie 3 i 4 do tego sprawozdania finansowego.

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 30 czerwca 2021 roku oraz rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku.

Warszawa, dnia 27 września 2021 roku

Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu

Artur Ceglarsz

Wiceprezes Zarządu

Wojciech Gruza

Wiceprezes Zarządu

Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu