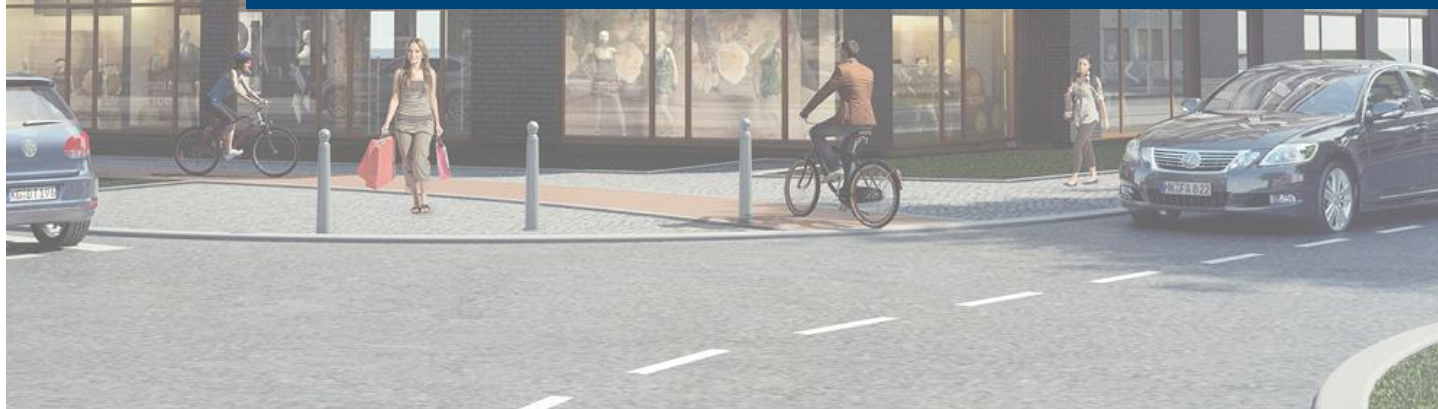


ROBYG
the Art of Building

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ROBYG S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2020 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 SPÓŁKI 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	18
8.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	18
9.	POZOSTAŁE INFORMACJE	18

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, wspólne przedsięwzięcia Grupy wymienione zostały w punkcie 2.2.

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

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 2020 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Zbigniew Wojciech Okoński – Prezes Zarządu;
- Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu;
- Artur Ceglaz – Wiceprezes Zarządu;
- Oleg Zaslavsky - Wiceprezes Zarządu;
- Wojciech Gruza - Wiceprezes Zarządu.

W dniu 3 grudnia 2019 roku, Rada Nadzorcza ROBYG S.A. powołała Olega Zaslavsky i Wojciecha Gruzę na stanowiska Wiceprezesów Zarządu ROBYG S.A. na trzyletnią kadencję do dnia 25 czerwca 2022 roku.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

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

W dniu 25 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały w sprawie odwołania Stevena Skaar ze stanowiska członka Rady Nadzorczej obecnej kadencji trwającej do dnia 27 czerwca 2022 roku oraz powołania Nicolasa Romao Papamichael na obecną kadencję Rady Nadzorczej trwającą do dnia 27 czerwca 2022 roku.

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 2020 roku	31 grudnia 2019 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 %
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 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym/akcyjnym podmiotu na dzień	
			30 czerwca 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
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. (poprzednio: ROBYG Villanova 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. (poprzednio: ROBYG Wola Investment 3 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.	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. (poprzednio: ROBYG 20 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 %
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 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym/akcyjnym podmiotu na dzień	
			30 czerwca 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
65.	IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	100,00 %
66.	Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne AUTO-GDANSK Sp. z o.o.	Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek.	10,00 %	10,00 %
67.	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 %	100,00 %
68.	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 %	100,00 %
69.	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 %	100,00 %
70.	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 %	100,00 %
71.	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
72.	ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
73.	ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o. (poprzednio Przedsiębiorstwo Techniczno-Handlowe "POLMOZBYT" Sp. z o.o.) (3)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
74.	WEGA Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 %	100,00 %
75.	ROBYG 23 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 %	100,00 %
76.	ROBYG 24 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 %	100,00 %
77.	TM Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
78.	GYBOR Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 %	-
79.	ROBYG 25 Sp. z o.o. w organizacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 %	-
80.	ROBYG 26 Sp. z o.o. w organizacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 %	-
81.	ROBYG 28 Sp. z o.o. w organizacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 %	-
82.	ROBYG 29 Sp. z o.o. w organizacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 %	-
83.	ROBYG 30 Sp. z o.o. w organizacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	100,00 %	-
84.	"Auto-Centrum" Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne S.A.	Sprzedaż detaliczna i hurtowa samochodów osobowych i dostawczych oraz wynajem powierzchni handlowych	100,00 %	-
85.	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu	68,53 %	-

Źródło: Spółka

- (1) Zmiana nazwy spółki została zarejestrowana w III kwartale 2020 roku.
- (2) Na dzień 30 czerwca 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku, NCRE II Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych podmiotach.
- (3) Zmiana nazwy spółki została zarejestrowana w III kwartale 2019 roku.

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.	Czeladź
Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław
"Auto-Centrum" Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne S.A.	Poznań

2.2. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		30 czerwca 2020 roku	31 grudnia 2019 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.	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 %

Źródło: Spółka

- (1) Na dzień 30 czerwca 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku, NCRE Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych podmiotach.

2.3. Pozostałe informacje

Na dzień 30 czerwca 2020 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2019 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.

Wszystkie jednostki należące do Grupy podlegały konsolidacji na dzień 30 czerwca 2020 roku (podobnie jak na dzień 31 grudnia 2019 roku i 30 czerwca 2019 roku) (opis organizacji Grupy został przedstawiony w Notach 2.1 i 2.2. niniejszego Raportu).

Na dzień 30 czerwca 2020 roku nie ustanowiono żadnych zastawów rejestrowych na udziałach w jednostkach zależnych Spółki na rzecz banków finansujących działalność tych jednostek zależnych (na dzień 30 czerwca 2019 roku wartość bilansowa zastawionych udziałów wynosiła 11 tys. PLN).

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 2020 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
Young City 3 - etap A	134	7 571	131	107	24
RAZEM	134	7 571	131	107	24

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
Więcej - etap I	59	2 545	30	2021
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk - etap XXXV G3	78	3 652	37	2022
Lagom - etap I	16	2 053	1	2022
ROBYG Jagodno – etap A2.B	40	1 795	1	2021
RAZEM	193	10 045	69	

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
City Sfera - etap T	79	4 006	63	2020
City Sfera - etap O	89	4 402	64	2021
Forum Wola - etap III i IV	568	29 261	517	2020
ROBYG Jagodno – etap I	120	6 524	64	2020
ROBYG Jagodno – etap II	58	4 966	24	2021
ROBYG Jagodno – etap III	118	5 316	63	2021
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXVII	80	3 866	77	2020
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXVIII	48	2 308	47	2020
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXI	159	8 297	154	2020
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXIII	127	6 509	95	2021
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXIV	165	7 796	103	2021
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXV	78	3 652	37	2022
Moment – etap A	91	4 465	90	2020
Mój Ursus – etap I	154	7 817	126	2020
Mój Ursus – etap II	182	9 802	113	2021
Nadmołławie – etap C	47	2 342	47	2020
Nadmołławie – etap B	72	2 947	58	2021
Nadmołławie – etap E	157	5 047	141	2020
Nadmołławie – etap D	43	1 621	11	2020
Nowa Letnica - etap VII	413	22 436	299	2020
Nowa Letnica - etap P	302	596	0	2021
Nowa Letnica - etap VIII	1	15 632	135	2021
Osiedle Życzliwa Praga - etap I	90	4 077	88	2020
Osiedle Życzliwa Praga - etap VII	70	3 444	67	2021
Osiedle Życzliwa Praga - etap VIII	73	3 579	51	2021
Park Południe - etap I	169	7 653	154	2020
Praga Arte	246	12 860	187	2020
Apartamenty Królewskie	87	5 242	68	2020
Zajezdnia Wrzeszcz - etap V	211	10 975	204	2020
Zajezdnia Wrzeszcz - etap VI	147	8 647	118	2021
Więcej - etap I	59	2 545	30	2021
WPB Uroczysko - etap II (1)	83	4 136	42	2021
WPB Wojszyckie Alejki - etap I (1)	62	3 456	28	2021
WPB Willa Nad Potokiem - etap I (1)	13	734	5	2020
WPB Leśna Przystań - etap I (1)	28	3 820	26	2020
RAZEM	4 489	230 776	3 396	

Źródło: Spółka

- (1) Udziały w spółce Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o. o. zostały nabyte przez Grupę w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku, co zostało szerzej opisane w nocie 18.4 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za powyższy okres.

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 2020 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 2020 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku	
Przychody ze sprzedaży	295 038	420 674	(29,9%)
Koszt własny sprzedaży	(224 579)	(326 593)	(31,2%)
Marża brutto	70 459	94 081	(25,1%)
Udział w zysku / (stracie) wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	(70)	16	(537,5%)
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	-	(1 007)	(100,0%)
Koszty marketingu i sprzedaży	(11 171)	(12 958)	(13,8%)
Koszty ogólnego zarządu	(18 516)	(17 347)	6,7%
Zysk operacyjny	40 413	62 794	(35,6%)
Zysk netto za okres z działalności kontynuowanej	30 333	49 448	(38,7%)
Zysk netto za okres z działalności zaniechanej	2	-	100,0%
Zysk netto za okres	30 335	49 448	(38,7%)
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	27 625	36 150	(23,6%)
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję)	0,10	0,12	(16,7%)

Źródło: Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku

4.2. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30 czerwca 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	
Aktywa razem	2 828 178	2 403 070	17,7%
Aktywa trwałe, w tym:	484 317	339 303	42,7%
Nieruchomości inwestycyjne	314 032	205 923	52,5%
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	1 231	1 239	(0,6%)
Grunty przeznaczone pod zabudowę	3 178	3 178	0,0%
Aktywa obrotowe, w tym:	2 343 861	2 063 767	13,6%
Zapasy	1 587 721	1 286 139	23,4%
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	82 747	(100%)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	145 084	164 789	(12,0%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz indywidualne rachunki powiernicze i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	605 825	527 493	14,8%
Pasywa razem	2 828 178	2 403 070	17,7%
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	0,0%
Kapitał własny	787 110	777 201	1,3%
Zobowiązania razem	2 041 068	1 625 869	25,5%
Zobowiązania długoterminowe	930 121	804 914	15,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	1 110 947	767 944	44,7%
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	53 011	(100,0%)

Źródło: Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

4.3. Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku	
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	73 413	123 128	(40,4%)
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(21 197)	(40 276)	(47,4%)
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej	52 216	82 852	(37,0%)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(3 096)	(3 317)	(6,7%)
Zysk brutto	49 399	79 846	(38,1%)
Zysk netto za okres	49 794	79 909	(37,7%)

Źródło: Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku

4.4. Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30 czerwca 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	
Aktywa razem	1 504 792	1 363 495	10,4%
Aktywa trwałe, w tym:	1 194 082	1 019 946	17,1%
Aktywa finansowe (długoterminowe)	1 186 091	1 014 357	16,9%
Aktywa obrotowe, w tym:	310 710	343 549	(9,6%)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	103 266	106 014	(2,6%)
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	43 808	52 553	(16,6%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	163 204	184 622	(11,6%)
Kapitał razem, w tym:	757 877	718 930	5,4%
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	0,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	548 263	548 263	0,0%
Zyski zatrzymane	188 654	138 860	35,9%
Zobowiązania razem	746 915	644 565	15,9%
Zobowiązania długoterminowe	728 796	633 366	15,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	18 119	11 199	61,8%

Źródło: Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku

4.5. Zarządzanie kapitałem

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku koncentrowało się głównie na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników finansowych na wszystkich poziomach jej działalności (w szczególności biorąc pod uwagę wpływ pandemii COVID-19, jak szerzej opisano w Nocie 5 niniejszego Raportu). W ramach podjętych działań, Spółka i Grupa pozyskały nowy kredyt bankowy.

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 2020 roku cechowały się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym, dając solidne fundamenty do startu w drugim półroczu 2020 roku i kolejnym roku. 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 2020 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku	
Wskaźniki rentowności			
Marża brutto (Przychody ze sprzedaży – koszt własny sprzedaży) / przychody ze sprzedaży	23,9%	22,4%	6,8%
Rentowność zysku operacyjnego Zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży	13,7%	14,9%	(8,2%)
Rentowność netto Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	10,3%	11,8%	(12,5%)
Rentowność kapitału własnego (ROE) Zysk netto / kapitał własny	16,9%	26,4%	(36,1%)

Źródło: Spółka

Rentowność działalności Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 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 z działalności deweloperskiej na poziomie 25% w analizowanym okresie).

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

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30 czerwca 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy Kapitał własny / aktywa razem	27,83%	32,34%	(13,9%)
Dług netto do EBIT Dług netto (*) / zysk operacyjny	1,55	1,09	(42,3%)
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (**) Dług netto w tym środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych escrow oraz jednostki funduszy inwestycyjnych (***) / kapitał własny	0,40	0,26	(54,9%)
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio) Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,11	2,51	(16,1%)
Wskaźnik szybki (quick ratio) (Aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,68	0,95	(28,1%)
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe	0,44	0,47	(6,3%)

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 i PC

(***) 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 2020 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku	
Wskaźniki rentowności			
Rentowność zysku operacyjnego <i>zysk z działalności operacyjnej / przychody z podstawowej działalności operacyjnej</i>	66,9%	64,6%	3,6%
Rentowność netto <i>zysk netto / przychody z podstawowej działalności operacyjnej</i>	67,8%	64,9%	4,5%
Rentowność kapitału własnego (ROE) <i>zysk netto / kapitał własny</i>	13,3%	22,3%	(40,5%)

Źródło: Spółka

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30 czerwca 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy <i>kapitał własny / aktywa razem</i>	50,36%	52,73%	(4,5%)
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto <i>(zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki)- środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / kapitały własne</i>	0,73	0,62	17,4%
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	17,1	30,7	(44,1%)
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe</i>	9,0	16,5	(45,4%)

Źródło: Spółka

Wskaźniki rentowności oraz wskaźnik kapitałowy Spółki pozostały na stabilnym i satysfakcjonującym poziomie w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku, podobnie jak w 2019 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 2020 roku istotnym czynnikiem wpływającym na otoczenie biznesowe, w którym działa Grupa, była pandemia COVID-19.

Grupa podjęła szereg działań, aby skutecznie zareagować na zaistniałą sytuację i zapewnić niezakłóconą kontynuację działalności operacyjnej, w szczególności:

- Grupa wdrożyła odpowiednie środki ostrożności, zgodnie z zaleceniami odpowiednich władz polskich, w biurach administracyjnych i biurach sprzedaży oraz na placach budowy;
- Celem zminimalizowania potencjalnego spadku wielkości sprzedaży lokali, Grupa zwiększyła wykorzystanie zdalnych sposobów komunikacji z klientami (czaty wideo, podpisy elektroniczne, usługi internetowe i telefoniczne).

W związku z powyższym, Grupa na dzień sporządzenia niniejszego raportu prowadzi swoją działalność operacyjną bez znaczących zakłóceń. Realizacja projektów mieszkaniowych oraz przekazywanie gotowych lokali mieszkalnych i usługowych klientom przebiega zgodnie z warunkami umownymi i ustalonymi harmonogramami. Nie odnotowano istotnych opóźnień w przekazaniach lokali w związku z pandemią COVID-19.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku Grupa rozpoczęła nowe projekty deweloperskie w Gdańsku i Wrocławiu (dane szczegółowe dotyczące projektów rozpoczętych w okresie zostały zamieszczone w Nocie 3.3 niniejszego Raportu).

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku Grupa zakupiła (bezpośrednio i pośrednio) grunty pod projekty w dzielnicach Wilanów i Ursus w Warszawie, Stogi, Zaspą i Nowy Port w Gdańsku oraz Piątkowo w Poznaniu, a także zawarła umowy przedwstępne na zakup dodatkowych działek w Warszawie (dzielnice Praga Południe i Wawer). Dodatkowo, Grupa podpisała ostateczną umowę zakupu udziałów Wrocławskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego Sp. z o. o. (dalsze szczegóły powyższych transakcji zostały przedstawione w Nocie 18 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 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 2020 roku, Grupa zakontraktowała 750 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;
- Obecna sytuacja nie ma istotnego wpływu na łańcuchy dostaw Grupy i jej współpracę z podwykonawcami.

Kluczowymi elementami strategii Grupy na resztę roku 2020 oraz rok 2021 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 mieszkań kupowanych w projektach deweloperskich Grupy,
- zapewnienie optymalnej struktury finansowania Grupy polegającej 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.
- 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,

- polepszenie marży,
- powiększenie posiadanego banku ziemi,
- rozszerzenie 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

Koszty wytworzenia może wzrosnąć z powodu: (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 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 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.

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 warunków zabudowy oraz 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 ORAZ BRAKU ODPOWIEDNIEGO BANKU ZIEMI

Na wyniki osiągane przez Grupę może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do 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, ochronę środowiska czy protesty społeczne, jak również decyzje niezależne od Grupy podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków 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.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM, W KTÓRYM DZIAŁA GRUPA:

PANDEMIA COVID-19 MOŻE MIEĆ NEGATYWNY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ I WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY

Ze względu na duży poziom niepewności Zarząd nie jest obecnie w stanie oszacować wpływu pandemii COVID-19 na Spółkę i Grupę. Jednakże Zarząd zidentyfikował następujące obszary, w jakich powyższy wpływ może być istotny dla Grupy:

- Zmniejszenie popytu na lokale mieszkalne,
- Brak możliwości ukończenia projektów w założonym terminie i/lub zgodnie z budżetem ze względu na zakłócenia w łańcuchu dostaw, braki siły roboczej, wydłużenie terminów uzyskiwania pozwoleń oraz innych procedur administracyjnych;
- Utrudniony dostęp do finansowania.

Zakres i siła zmian w powyższych obszarach są obecnie niemożliwe do przewidzenia.

SYTUACJA NA ŚWIATOWYCH RYNKACH FINANSOWYCH ORAZ NIERUCHOMOŚCI MOŻE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

Napięta 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 dla 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 nieznaną 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.

Dodatkowo, planowane są zmiany do Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Trudno przewidzieć, kiedy zmiany będą wprowadzone, jakie będą finalne zapisy w ustawie oraz jakie będą konsekwencje wprowadzonych zmian dla dewelopera.

STOPY PROCENTOWE MOGĄ ULEC ZMIANIE

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych aktywów i zobowiązań. Istotną część ryzyka stopy procentowej jest związana z częścią pożyczek udzielonych przez Podmioty z Grupy, 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 2020 roku 100% salda udzielonych pożyczek w PLN oprocentowane było w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR).

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. 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.

7. ROSZCZENIA SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2020 roku, łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami arbitrażowymi i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 29,5 mln PLN (bez odsetek niewliczonych do wartości przedmiotu sporów) (na dzień 31 grudnia 2019 roku wartość ta wynosiła około 37,1 mln PLN). W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, zostały utworzone rezerwy oraz odpisy o łącznej wartości około 5,9 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku około 6,3 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 2020 roku oraz Nocie 15 śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020.

9. POZOSTAŁE INFORMACJE

ZASADY SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku zostały przedstawione w Nocie 2 i 3 do powyższego sprawozdania finansowego.

Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku zostały przedstawione w Nocie 3 i 4 do powyższego 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 2020 roku oraz rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku.

Warszawa, dnia 28 września 2020 roku

Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu

Artur Ceglarski

Wiceprezes Zarządu

Wojciech Gruza

Wiceprezes Zarządu

Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu

Oleg Zaslavsky

Wiceprezes Zarządu