

ROBYG
the Art of Building



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ROBYG S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 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	7
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 Kapitałową ROBYG S.A. („Grupa”) tworzy ROBYG S.A. („Spółka”) i jej spółki zależne („Spółki Zależne”). Jednostki tworzące Grupę wymienione zostały w Nocie 2.1, wspólne przedsięwzięcia Grupy wymienione zostały w Nocie 2.2 niniejszego Raportu.

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

Grupa obecnie prowadzi działalność głównie w branży deweloperskiej i zajmuje się budową oraz sprzedażą nieruchomości mieszkaniowych oraz 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 31 grudnia 2020 roku, w skład Zarządu Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

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

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku nie było zmian w składzie 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 31 grudnia 2020 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;
- Raphael Edberg - Członek Rady Nadzorczej;
- Jonathan Emery - 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.

W dniu 30 września 2020 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały w sprawie odwołania Kirilla Zavodov z funkcji członka Rady Nadzorczej obecnej kadencji oraz powołania Raphaela Edberg na obecną kadencję Rady Nadzorczej trwającą do dnia 27 czerwca 2022 roku.

W dniu 19 listopada 2020 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały w sprawie powołania Jonathana Emery 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 podmiotu na dzień	
			31 grudnia 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 podmiotu na dzień	
			31 grudnia 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 % (4)	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 % (4)	51,00 %
36.	ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (4)	51,00 %
37.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (4)	51,00 %
38.	ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (4)	51,00 %
39.	Barium 1 Sp. z o.o. (poprzednio: BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.) (1)	Działalność finansowa.	51,00 % (4)	51,00 %
40.	BARIUM Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	51,00 % (4)	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.	Wynajem powierzchni biurowych i komercyjnych oraz zarządzanie.	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 %
65.	IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
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.	ROBYG WEGA Development Sp. z o.o. (poprzednio: WEGA Development Sp. z o.o.) (2)	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 %	-
78.	Robyg 25 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-
79.	Robyg 26 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-
80.	Robyg 28 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-
81.	Robyg 29 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-
82.	Robyg 30 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-
83.	„Auto-Centrum” Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne Sp. z o.o. (poprzednio: „Auto-Centrum” Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne S.A.) (3)	Sprzedaż detaliczna i hurtowa pojazdów mechanicznych	100,00 %	-
84.	ROBYG WPB Sp. z o.o. (poprzednio: Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.) (2)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	99,65 %	-

Źródło: Spółka

- (1) Zmiana nazwy Podmiotu została zarejestrowana w III kwartale 2020 roku.
- (2) Zmiana nazwy Podmiotu została zarejestrowana w IV kwartale 2020 roku.
- (3) Zmiana formy prawnej Podmiotu została zarejestrowana w IV kwartale 2020 roku.
- (4) Na dzień 31 grudnia 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku, NCRE II Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych Podmiotach.
- (5) W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, Grupa zawarła przedwstępną warunkową umowę nabycia 100% udziałów w spółce Przybrzeżna Sp. z o.o. Na podstawie ustaleń umownych na dzień 31 grudnia 2020 roku, Grupa rozpoznała kontrolę nad tym Podmiotem.

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

2.2. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		31 grudnia 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 31 grudnia 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 31 grudnia 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 31 grudnia 2020 roku (podobnie jak na dzień 31 grudnia 2019 roku) (opis organizacji Grupy został przedstawiony w Notach 2.1 i 2.2 niniejszego Raportu).

Informacje dotyczące segmentów działalności Spółki i Grupy zostały przedstawione w Nocie 8 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku nie ustanowiono zastawów rejestrowych na udziałach i akcjach jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć Spółki na rzecz banków finansujących działalność tych jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć (na dzień 31 grudnia 2019 roku wartość bilansowa zastawionych udziałów wynosiła 6 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 i 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 roku zakończonym 31 grudnia 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
Forum Wola – etap III i IV	568	29 261	557	402	155
Praga Arte	246	12 860	239	140	99
Osiedle Życzliwa Praga – etap I	90	4 057	90	54	36
Apartamenty Królewskie	87	5 242	81	61	20
City Sfera – etap T	79	4 006	72	59	13
Young City 3 – etap A	132	6 461	132	132	0
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXVII	80	3 870	80	79	1
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXVIII	48	2 308	48	38	10
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXI	159	8 314	158	136	22
Moment – etap A	91	4 485	91	91	0
Park Południe – etap I	169	7 653	168	143	25
Nowa Letnica – etap VII	413	22 436	353	235	118
Zajezdnia Wrzeszcz – etap V	211	10 975	208	188	20
Zajezdnia Wrzeszcz – etap VI	147	8 647	142	109	33
Nadmoławy – etap CDE	247	9 010	228	153	75
WPB Uroczysko – etap II (1)	83	4 136	64	0	64
WPB Leśna Przystań (1)	28	3 820	28	28	0
RAZEM	2 878	147 542	2 739	2 048	691

Źródło: Spółka

- (1) Udziały w spółce ROBYG WPB Sp. z o.o. (poprzednio: Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.) zostały nabyte przez Grupę w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, co zostało szerzej opisane w Nocie 17.3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za powyższy okres.

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
Mój Ursus – etap IV A	152	7 836	74	2022
Praga Deco	192	9 262	30	2023
Osiedle Życzliwa Praga – etap III	103	4 162	46	2022
Osiedle Życzliwa Praga – etap IV	107	4 308	95	2022
Young City 3 – etap BD	160	7 480	44	2022
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXV	150	7 176	104	2021
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXVI H1	72	3 320	8	2022
Lagom – etap I	16	2 053	3	2022
Park Południe – etap II D	91	4 028	16	2022
Więcej – etap I	176	7 664	103	2021
Nowa Letnica – etap VIII H2	160	8 610	56	2021
Zajezdnia Wrzeszcz – etap VII	165	9 400	94	2021
ROBYG Jagodno – etap A2.B	40	1 795	31	2021
ROBYG Jagodno – etap E	227	10 513	16	2022
Młode Stogi – etap A1	39	1 878	33	2022
Porto – etap AB	146	7 726	23	2022
WPB Uroczysko – etap III (1)	88	4 173	14	2021
Razem	2 084	101 385	790	-

Źródło: Spółka

- (1) Udziały w spółce ROBYG WPB Sp. z o.o. (poprzednio: Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.) zostały nabyte przez Grupę w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, co zostało szerzej opisane w Nocie 17.3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za powyższy okres.

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	149	2021
Mój Ursus – etap II	182	9 802	145	2021
Mój Ursus – etap III	355	17 171	255	2021
Mój Ursus – etap IV A	152	7 836	74	2022
Osiedle Życzliwa Praga – etap VII i VIII	143	7 023	125	2021
City Sfera – etap R	194	6 773	69	2022
City Sfera – etap O	89	4 402	79	2022
City Sfera – etap S	219	7 927	0	2022
Young City 2 – etap E	88	4 220	0	2021
Young City 3 – etap BD	160	7 480	44	2022
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXIII	127	6 509	113	2021
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXIV	165	7 796	127	2021
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXXV	150	7 176	104	2021
Park Południe – etap II D	91	4 028	16	2022
Więcej – etap I	176	7 664	103	2021
Nowa Letnica – etap VIII	466	24 622	261	2021
Zajezdnia Wrzeszcz – etap VII	165	9 400	94	2021
Nadmołławie – etap AB	104	6 051	72	2021
ROBYG Jagodno – etap I	120	6 524	96	2021
ROBYG Jagodno – etap II	58	4 966	35	2021
ROBYG Jagodno – etap III	118	5 316	95	2021
ROBYG Jagodno – etap A2.B	40	1 795	31	2021
ROBYG Jagodno – etap E	227	10 513	16	2022
WPB Uroczysko – etap III (1)	88	4 173	14	2021
WPB Willa Nad Potokiem (1)	13	734	6	2021
WPB Wojszyckie Alejki – etap I (1)	62	3 456	40	2021
RAZEM	3 906	191 174	2 163	-

Zródło: Spółka

(1) Udziały w spółce ROBYG WPB Sp. z o.o. (poprzednio: Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.) zostały nabyte przez Grupę w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, co zostało szerzej opisane w Nocie 17.3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za powyższy okres.

Informacje o pozostałych zdarzeniach i transakcjach (w tym połączeniach / przejęciach), które miały istotny wpływ na działalność Spółki i Grupy oraz finansowanie działalności Spółki i Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku zostały przedstawione w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki 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 Grupy

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	
Przychody ze sprzedaży	1 105 307	1 115 187	(0,9%)
Koszt własny sprzedaży	(800 304)	(839 755)	(4,7%)
Zysk brutto na sprzedaży	305 003	275 432	10,7%
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	31 545	24 439	29,1%
Koszty marketingu i sprzedaży	(26 436)	(27 893)	(5,2%)
Koszty ogólnego zarządu	(39 972)	(35 990)	11,1%
Zysk operacyjny	269 187	239 433	12,4%
Zysk netto	213 490	202 138	5,6%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	210 666	177 593	18,6%
Zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN na akcję)	0,73	0,61	19,3%

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

4.2. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy

	(w tys. PLN)		Zmiana
	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	
Aktywa razem	2 573 916	2 403 070	7,1%
Aktywa trwałe, w tym:	498 993	339 303	47,1%
Nieruchomości inwestycyjne	339 431	205 923	64,8%
Grunty przeznaczone pod zabudowę	3 178	3 178	0,0%
Aktywa obrotowe, w tym:	2 074 923	2 063 767	0,5%
Zapasy	1 559 525	1 286 139	21,3%
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	82 747	(100,0%)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	138 307	164 789	(16,1%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz indywidualne rachunki powiernicze i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	372 146	527 493	(29,5%)
Pasywa razem	2 573 916	2 403 070	7,1%
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	0,0%
Kapitał własny	970 893	777 201	24,9%
Zobowiązania razem	1 603 023	1 625 869	(1,4%)
Zobowiązania długoterminowe	638 124	804 914	(20,7%)
Zobowiązania krótkoterminowe	964 899	767 944	25,6%
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	53 011	(100,0%)

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

4.3. Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	193 496	188 129	2,9%
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(33 826)	(54 670)	(38,1%)
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej	159 670	133 459	19,6%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(6 567)	(6 358)	3,3%
Zysk przed opodatkowaniem	153 361	130 850	17,2%
Zysk netto	154 161	131 268	17,4%

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki ROBYG S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

4.4. Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	
Aktywa razem	1 398 313	1 363 495	2,6%
Aktywa trwałe, w tym:	940 283	1 019 946	(7,8%)
Aktywa finansowe (długoterminowe)	932 457	1 014 357	(8,1%)
Aktywa obrotowe, w tym:	458 030	343 549	33,3%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	125 879	106 014	18,7%
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	222 878	52 553	324,1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	108 958	184 622	(41,0%)
Kapitał razem, w tym:	863 509	718 930	20,1%
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	0,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	548 263	548 263	0,0%
Zyski zatrzymane	293 021	138 860	111,0%
Zobowiązania razem	534 804	644 565	(17,0%)
Zobowiązania długoterminowe	476 293	633 366	(24,8%)
Zobowiązania krótkoterminowe	58 511	11 199	422,5%

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki ROBYG S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

4.5. Zarządzanie zasobami finansowymi

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 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 pozyskały nowe kredyty bankowe na realizację przyszłych projektów, bądź uruchomienie nowych etapów projektów już realizowanych.

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

Pomimo wpływu pandemii COVID-19, w 2020 roku Grupa wygenerowała dodatni wynik finansowy na każdym poziomie sprawozdania z całkowitych dochodów oraz utrzymywała wysokie tempo przedsprzedaży w realizowanych przez siebie projektach, zapewniając sobie tym samym bardzo dobrą pozycję odnośnie oczekiwanych wpływów od klientów w 2021 roku. Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki i Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku cechowały się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym, dając solidne fundamenty do startu w 2021.

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
	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	
Wskaźniki rentowności			
Marża brutto <i>(Przychody ze sprzedaży – koszt własny sprzedaży) / przychody ze sprzedaży</i>	27,59%	24,70%	11,7%
Rentowność zysku operacyjnego <i>Zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży</i>	24,35%	21,47%	13,4%
Rentowność netto <i>Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	19,31%	18,13%	6,6%
Rentowność kapitału własnego (ROE) <i>Zysk netto / kapitał własny</i>	21,99%	26,01%	(15,5%)

Źródło: Spółka

Rentowność działalności Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 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 28% w analizowanym okresie).

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

	(w tys. PLN)		Zmiana
	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy <i>Kapitał własny / aktywa razem</i>	37,72%	32,34%	16,6%
Dług netto do EBIT <i>Dług netto (*) / zysk operacyjny</i>	1,19	1,09	9,0%
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	0,26	(6,3%)
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	2,15	2,51	(14,5%)
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(Aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,53	0,95	(43,7%)
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,21	0,47	(56,4%)

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 uległy poprawie i pozostały na bezpiecznych poziomach.

WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

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

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	
Wskaźniki rentowności			
Rentowność zysku operacyjnego zysk z działalności operacyjnej / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	79,11%	69,31%	14,1%
Rentowność netto zysk netto / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	79,67%	69,78%	14,2%
Rentowność kapitału własnego (ROE) zysk netto / kapitał własny	17,85%	18,26%	(2,2%)

Źródło: Spółka

	(w tys. PLN)		Zmiana
	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy kapitał własny / aktywa razem	61,75%	52,73%	17,1%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki)- środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / kapitały własne	0,46	0,62	(26,2%)
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	7,8	30,7	(74,5%)
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe	1,9	16,5	(88,7%)

Źródło: Spółka

Wskaźniki rentowności oraz wskaźnik kapitałowy Spółki pozostały na stabilnym i satysfakcjonującym poziomie w roku zakończonym 31 grudnia 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

Począwszy od marca 2020 roku do daty niniejszego Raportu 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 (takie jak m.in. wdrożenie pracy zdalnej, profesjonalny sprzęt do czyszczenia i dezynfekcji, monitory jakości i oczyszczacze powietrza we wszystkich obiektach ROBYG (w szczególności w biurach sprzedaży Grupy));
- Celem zminimalizowania potencjalnych zakłóceń w procesie sprzedaży lokali, Grupa zwiększyła wykorzystanie zdalnych sposobów komunikacji z klientami (czaty wideo, podpisy elektroniczne, usługi internetowe i telefoniczne) oraz wprowadziła procedurę regularnego testowania pod kątem obecności wirusa COVID-19 wśród pracowników działów sprzedaży i budowy.

W związku z powyższym, na dzień sporządzenia niniejszego Raportu Grupa 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 2020 roku Grupa rozpoczęła nowe projekty deweloperskie w Warszawie, Gdańsku i Wrocławiu (dane szczegółowe dotyczące etapów projektów rozpoczętych w okresie zostały zamieszczone w Nocie 3.3 niniejszego Raportu).

W 2020 roku Grupa nabyła (bezpośrednio i pośrednio) oraz podpisała przedwstępne umowy zakupu gruntów pod przyszłe projekty (szczegóły transakcji zostały przedstawione w Nocie 17 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 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 2020 roku, Grupa zawarła umowy deweloperskie i przedwstępne dotyczące sprzedaży 2 738 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 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 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,
- polepszenie marży,
- powiększenie posiadanego banku ziemi,
- rozszerzenie działalności we Wrocławiu i Poznaniu.

6. CZYNNIKI RYZYKA

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM, W KTÓRYM DZIAŁA SPÓŁKA I 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 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.

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 deweloperów.

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 pożyczkami udzielonymi 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 31 grudnia 2020 roku 100% salda udzielonych pożyczek 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

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ OPERACYJNĄ GRUPY:

RYZIKO 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.

Dodatkowo koszty wytworzenia mogą wzrosnąć z powodu:

- 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;
- realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników;
- 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;
- warunki gruntowe nieruchomości przeznaczonych pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych;
- wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości;
- wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

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

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 niezbędnych decyzji i pozwoleń (takich jak np. decyzje dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego / miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pozwolenia na budowę, decyzje środowiskowe), jak również problem z pozyskaniem doświadczonych zewnętrznych podmiotów świadczących usługi podwykonawstwa, które posiadają wystarczające i stabilne zespoły pracowników. 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 osiągnięcia 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 rękopisami 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 osiągnięte przez Grupę może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do nabywania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim stadium przygotowania pod proces inwestycyjny. Grupa może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i nabywania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Grupę, pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia, okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, 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.

7. ROSZCZENIA SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami arbitrażowymi i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 20,7 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 po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego Raportu zostały opisane w Nocie 32 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku oraz w Nocie 31 do sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

9. POZOSTAŁE INFORMACJE

PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku zostały przedstawione w Nocie 2 do sprawozdania finansowego.

Zasady sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku zostały przedstawione w Nocie 6 do 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 rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku.

Warszawa, dnia 29 marca 2021 roku

Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu

Oleg Zaslavsky

Wiceprezes Zarządu

Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu

Wojciech Gruza

Wiceprezes Zarządu

Artur Ceglarsz

Wiceprezes Zarządu