

**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 2017 ROKU**



**SPIS TREŚCI**

1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ .....	3
2.	OPIS STRUKTURY GRUPY ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY .....	3
3.	KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI.....	6
4.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU .....	8
5.	INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI – PROJEKTACH I PRODUKTACH GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A. ....	8
6.	UDZIELONE PORĘCZENIA I GWARANCJE .....	10
7.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY.....	12
8.	PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY .....	16
9.	POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ .....	17
10.	ISTOTNE TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE .....	17
11.	WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE SPÓŁKI BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	18
12.	POLITYKA WYNAGRODZEŃ .....	18
13.	CZYNNIKI RYZYKA.....	20
14.	INFORMACJE DODATKOWE .....	23
15.	POZOSTAŁE INFORMACJE .....	24
16.	INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO, DO DNIA ZATWIERDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY .....	25

## 1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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

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

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

- ROBYG S.A. ma zarejestrowaną siedzibę w Polsce, w Warszawie (02-972), al. Rzeczypospolitej 1,
- ROBYG S.A. została założona na podstawie statutu z dnia 14 marca 2007 roku,
- ROBYG S.A. została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398,
- ROBYG S.A. nadano numer statystyczny REGON 140900353,
- Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działania Spółki jest:
  - Działalność holdingów;
  - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

## 2. OPIS STRUKTURY GRUPY ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY

### 2.1. Informacje korporacyjne

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		30 czerwca 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00%	100,00%
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Sprzedaż oraz działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Księgowość Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.)	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		30 czerwca 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska, i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie powierzchnią biurową i handlową	100,00 %	100,00 %
Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz Sp. z o.o. (poprzednio: OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Ursynów Sp. z o.o. (poprzednio: OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o. (poprzednio: OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Property Sp. z o.o.	Działalność związana z wynajmem.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (poprzednio: SELENIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.)	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Finance Sp. z o.o. (poprzednio: SELENIUM Sp. z o.o.)	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG I Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Praga Investment II Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
ROBYG Young City 2 Sp. z o.o. (poprzednio: GW Development Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	51,00 %	51,00 %
BARIUM Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	51,00 %	51,00 %
ROBYG Young City 3 Sp. z o.o. (poprzednio: MK Development Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Project Management Sp. z o.o. (poprzednio: DUCENTI Sp. z o.o.)	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o. (dawniej: ROBYG Villanova Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		30 czerwca 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00%	50,00%
ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Wola Investment 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud" S.A.	Wynajem nieruchomości na własny rachunek.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	100,00 %	100,00 %
PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o.	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu oraz działalność sportowa.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne AUTO-GDAŃSK Sp. z o.o.	Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek.	100,00 %	100,00 %
ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (1)	n/d
ROBYG Working Balance Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG 20 Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (2)	n/d
ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (3)	n/d
ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (4)	n/d

Źródło: Spółka

(1), (2), (3), (4) Spółka ta została utworzona przez Spółkę w II kwartale 2017 roku.

## 2.2. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

Szczegółowe informacje na temat wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 30 czerwca 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		30 czerwca 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
ROBYG Young City 1 Sp. z o.o. (poprzednio: FORT Property Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %	51,00 %

Źródło: Spółka

### 2.3. Pozostałe informacje

Na dzień 30 czerwca 2017 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku) udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w spółkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach odpowiada jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

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

Zastawy rejestrowe zostały ustanowione na udziałach w niektórych jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach Spółki na rzecz banków finansujących działalność tych jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć. Na dzień 30 czerwca 2017 wartość bilansowa zastawionych udziałów wynosiła 7 003 tys. PLN (na dzień 30 czerwca 2016: 6 071 tys. PLN).

#### **RADA NADZORCZA SPÓŁKI I ZARZĄD SPÓŁKI**

Na dzień 30 czerwca 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 30 czerwca 2017 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Oscar Kazanelson – Przewodniczący Rady Nadzorczej;
- Michał Wnorowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Kaczmarek – Członek Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Gerula – Członek Rady Nadzorczej,
- Marek Szymczak - Członek Rady Nadzorczej,
- Wojciech Golak - Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Schramm - Członek Rady Nadzorczej.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu ani Rady Nadzorczej Spółki.

## **3. KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI**

### **3.1. Struktura kapitału zakładowego na dzień 30 czerwca 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania Zarządu**

Kapitał zakładowy ROBYG S.A. na dzień 30 czerwca 2017 roku (z uwzględnieniem wpływu podwyższenia kapitału zakładowego) wynosił 28.940.119,9 PLN i dzielił się na 289.401.199 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy dokonano podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 2 631 tys. PLN w drodze emisji 26 309 199 akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Cena emisyjna akcji wyniosła 3,00 PLN za jedną akcję. Łączna wartość emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej wyniosła 75 458 tys. PLN.

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% głosów na dzień 30 czerwca 2017 roku (z uwzględnieniem wpływu podwyższenia kapitału opisanego powyżej).

Informacje dotyczące struktury akcjonariatu przedstawione w poniższych tabelach są oparte na informacjach przekazywanych Spółce zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku gdy z faktu rejestracji akcjonariuszy na walne zgromadzenia akcjonariuszy Spółki wynika, że akcjonariusze, którzy uprzednio zgodnie z wymogami prawa zawiadomili Spółkę o stanie posiadania akcji Spółki, posiadają większą liczbę akcji niż wskazana w ich zawiadomieniach, wówczas Spółka uwzględnia również stan posiadania wynikający z dokonanej rejestracji na Walne Zgromadzenie.

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji posiadana przez danego Akcjonariusza(*)	% udział w kapitale zakładowym
AVIVA OFE	25 013 983	8,64%
PZU OFE	23 900 000	8,26%
PKO BP Bankowy OFE	23 051 663	7,97%
Oscar Kazanelson wraz z akcjami posiadanymi za pośrednictwem spółki REIDAR Consulting & Management LTD	25 101 063	8,67%
Nationale-Nederlanden OFE	21 598 345	7,46%
AEGON OFE	21 697 165	7,50%
GENERALI OFE	18 905 918	6,53%
Pozostali akcjonariusze (**)	130 133 062	44,97%
<b>Razem</b>	<b>289 401 199</b>	<b>100,00%</b>

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

(\*\*) Pozostali akcjonariusze (w tym osoby na stanowiskach zarządczych i nadzorczych Grupy określonych w Nocie 3.2 niniejszego sprawozdania zarządu), z których na dzień 30 czerwca 2017 roku, żaden nie posiadał 5% lub więcej akcji w kapitale zakładowym Grupy oraz w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% głosów na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

Akcjonariusz	Łączna liczba akcji posiadana przez danego Akcjonariusza(*)	% udział w kapitale zakładowym
AVIVA OFE	25 013 983	8,64%
PZU OFE	23 900 000	8,26%
PKO BP Bankowy OFE	23 051 663	7,97%
Oscar Kazanelson wraz z akcjami posiadanymi za pośrednictwem spółki REIDAR Consulting & Management LTD	25 101 063	8,67%
Nationale-Nederlanden OFE	21 598 345	7,46%
AEGON OFE	21 697 165	7,50%
GENERALI OFE	18 905 918	6,53%
BZ WBK TFI S.A.	15 185 502	5,25%
Pozostali akcjonariusze (**)	114 947 560	39,72%
<b>Razem</b>	<b>289 401 199</b>	<b>100,00%</b>

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

(\*\*) Pozostali akcjonariusze (w tym osoby na stanowiskach zarządczych i nadzorczych Grupy określonych w Nocie 3.2 niniejszego sprawozdania Zarządu), z których na dzień publikacji niniejszego sprawozdania zarządu, żaden nie posiadał 5% lub więcej akcji w kapitale zakładowym Grupy oraz w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

### 3.2. Zestawienie stanu posiadania akcji lub praw do akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania Zarządu		Stan na dzień 30 czerwca 2017 roku		Zmiana w okresie po publikacji raportu kwartalnego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku
	Łączna liczba akcji znajdujących się w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej (*)	% udział w kapitale zakładowym (**)	Łączna liczba akcji znajdujących się w posiadaniu przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej (*)	% udział w kapitale zakładowym (**)	
Oscar Kazanelson (***)	25 101 063	8,67	25 101 063	8,67	2 903 253
Alex Goor (****)	4 070 000	1,41	4 070 000	1,41	370 000
Artur Ceglarz	300 000	0,10	300 000	0,10	-
<b>Total</b>	<b>29 471 063</b>	<b>10,18</b>	<b>29 471 063</b>	<b>10,18</b>	<b>3 273 253</b>

(\*) Liczba akcji posiadanych przez poszczególnych akcjonariuszy jest równa liczbie głosów przysługującym im na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

(\*\*) Udział w kapitale zakładowym jest równy udziałowi w łącznej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

(\*\*\*) Są to akcje posiadane przez Oscara Kazanelsona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez spółki kontrolowane przez niego.

(\*\*\*\*) Są to akcje posiadane przez Alexę Goorę bezpośrednio lub pośrednio, poprzez spółki kontrolowane przez niego.

W dniu 20 czerwca 2017 roku w związku z subskrypcją prywatną akcji w ramach oferty prywatnej Pan Oscar Kazanelson oraz podmiot kontrolowany przez niego nabyli łącznie 2 903 253 akcje po cenie emisyjnej 3 PLN za akcję.

## 4. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

## 5. INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI – PROJEKTACH I PRODUKTACH GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.

### 5.1. Informacje ogólne

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska, związana z realizacją projektów mieszkaniowych, 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 zakończonych 30 czerwca 2017 roku, Grupa oraz Spółka kontynuowały strategię, która była zgodna z podstawową działalnością.

### 5.2. Produkty

W ramach swojej podstawowej działalności Grupa oferuje następujące rodzaje lokali:

#### MIESZKANIA

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

#### LOKALE USŁUGOWE W RAMACH INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

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

#### DOMY JEDNORODZINNE

Grupa oferuje domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej.

#### LOKALE KOMERCYJNE I BIUROWE NA WYNAJEM

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

### 5.3. Projekty deweloperskie Grupy

#### UKOŃCZONE ETAPY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM DNIA 30 CZERWCA 2017 ROKU

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich ukończonych w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba wybudowanych lokali	Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych lokali w mkw.	Zakontraktowane lokale		
			Razem	Rozpoznano przychody ze sprzedaży	Nie rozpoznano przychodów ze sprzedaży
Słoneczna Morena - etap XVI	4	548	4	4	-
Słoneczna Morena - etap XVII	12	1 319	12	8	4
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XV	167	7 338	166	163	3
Młody Wilanów – etap II	75	3 746	71	60	11
Apartamenty Villa Nobile - etap I *)	168	10 058	163	147	16
Stacja Nowy Ursus - etap I *)	144	7 098	137	120	17
<b>RAZEM</b>	<b>570</b>	<b>30 107</b>	<b>553</b>	<b>502</b>	<b>51</b>

Źródło: Spółka

\*) Projekt Joint-Venture.



**ETAPY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH W TRAKCIE REALIZACJI**

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku Grupa rozpoczęła realizację następujących etapów projektów deweloperskich:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
Stonieczna Morena – etap XX	8	744	-	2Q 2017	1Q 2018
Stonieczna Morena – etap XXI	6	854	2	1Q 2017	1Q 2018
Osiedle Kameralne – etap V	112	5 777	81	2Q 2017	3Q 2018
Green Mokotów - etap V *)	111	6 665	78	1Q 2017	3Q 2018
Morenova - etap II	227	11 295	168	1Q 2017	1Q 2018
Stacja Nowy Ursus- etap III *)	245	11 776	121	1Q 2017	4Q 2017
Nowa Letnica - etap I	133	6 148	106	1Q 2017	2Q 2018
Nowa Letnica - etap II	105	4 938	75	2Q 2017	3Q 2018
Nowa Letnica - etap IV	111	4 976	83	2Q 2017	3Q 2018
<b>RAZEM</b>	<b>1 058</b>	<b>53 173</b>	<b>714</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Źródło: Spółka

\*) Projekt Joint-Venture.

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku Grupa kontynuowała realizację następujących etapów projektów deweloperskich rozpoczętych w 2016 roku:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XVI	153	6 681	153	2Q 2016	3Q 2017
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XVII	70	2 873	69	3Q 2016	4Q 2017
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XVIII	69	3 272	68	3Q 2016	4Q 2017
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XIX	68	2 857	67	3Q 2016	1Q 2018
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XX	121	4 948	120	4Q 2016	1Q 2018
Stonieczna Morena – etap XVIII	252	12 937	173	2Q 2016	1Q 2018
Stonieczna Morena – etap XIX	243	12 723	125	3Q 2016	2Q 2018
Osiedle Kameralne - etap IV	40	2 273	28	2Q 2016	3Q 2017
Green Mokotów - etap Ia *)	61	4 040	34	4Q 2016	4Q 2017
Green Mokotów - etap II *)	78	4 768	56	2Q 2016	3Q 2017
Green Mokotów - etap III *)	71	4 938	55	3Q 2016	4Q 2017
Mila Baltica - etap II	152	7 889	152	2Q 2016	3Q 2017
Morenova - etap I	177	8 412	158	2Q 2016	3Q 2017
Apartamenty Villa Nobile - etap II *)	299	16 711	294	3Q 2016	4Q 2017
Apartamenty Villa Nobile - etap III *)	169	12 241	155	4Q 2016	4Q 2017
Zajezdnia Wrzeszcz - etap I	207	10 053	182	4Q 2016	4Q 2017
<b>RAZEM</b>	<b>2 230</b>	<b>117 616</b>	<b>1 889</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Źródło: Spółka

\*) Projekt Joint-Venture.

## ETAPY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA W 2017 ROKU

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku Grupa uruchomiła przedsprzedaż następujących etapów projektów deweloperskich, których budowa jeszcze się nie rozpoczęła:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Planowana data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXI	192	8 767	118	3Q 2017	4Q 2018
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXII	135	6 215	4	4Q 2017	4Q 2018
Morenova - etap III	105	5 623	15	4Q 2017	4Q 2018
Zajezdnia Wrzeszcz - etap II	237	11 946	181	3Q 2017	4Q 2018
Zajezdnia Wrzeszcz - etap III	228	11 857	38	4Q 2017	2Q 2019
Nowa Letnica - etap III	121	5 954	43	3Q 2017	4Q 2018
Young City 2- etap I *)	211	10 327	164	4Q 2017	2Q 2019
Young City 2- etap II *)	58	2 975	38	3Q 2017	4Q 2018
Young City 2- etap III *)	323	16 630	18	4Q 2017	2Q 2019
Ogrody Wilanów - etap I	71	3 255	28	4Q 2017	4Q 2018
Forum Wola - etap I	142	8 470	83	3Q 2017	4Q 2018
Forum Wola - etap II	160	9 740	84	3Q 2017	4Q 2018
Stacja Nowy Ursus - etap II *)	103	5 307	28	3Q 2017	3Q 2018
Green Mokotów - etap IB *)	93	7 037	4	3Q 2017	3Q 2018
Green Mokotów - etap VI *)	73	3 982	21	3Q 2017	4Q 2018
Osiedle Życzliwa - etap I	94	3 984	2	3Q 2017	4Q 2018
<b>RAZEM</b>	<b>2 346</b>	<b>122 069</b>	<b>869</b>	-	-

Źródło: Spółka

\*) Projekt Joint-Venture.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie informacji na temat etapów projektów deweloperskich, których budowę Grupa planuje rozpocząć w drugiej połowie 2017 roku oraz mieszkań z etapów, w których do dnia 30 czerwca 2017 nie rozpoczęto przedsprzedaży:

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Planowana data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
Young City 3- etap I	159	8 697	4Q 2017	1Q 2019
Nowa Letnica - etap V	110	5 664	3Q 2017	4Q 2018
Nowa Letnica - commercial	1	512	4Q 2017	4Q 2018
Osiedle Życzliwa - etap II	193	8 922	4Q 2017	1Q 2019
Green Mokotów - etap VII *)	56	3 493	4Q 2017	4Q 2018
Stacja Nowy Ursus - etap IV *)	227	10 923	3Q 2017	4Q 2018
<b>RAZEM</b>	<b>746</b>	<b>38 211</b>	-	-

Źródło: Spółka

\*) Projekt Joint-Venture.

## 6. UDZIELONE PORĘCZENIA I GWARANCJE

### PORĘCZENIA UDZIELONE

Na dzień 30 czerwca 2017 roku całkowita wartość gwarancji udzielonych przez Spółkę na rzecz banków finansujących poszczególne inwestycje realizowane przez Grupę (w związku z zaciągniętymi kredytami) oraz związanych z umowami leasingu wynosiła 340 205 tys. PLN w porównaniu do 329 553 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Poręczenia oraz gwarancje udzielone przez Spółkę na rzecz jej jednostek zależnych w związku z otrzymanymi przez te jednostki kredytami bankowymi oraz związanymi z umowami leasingu w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku:

Jednostka powiązana	Bank finansujący	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia tys. PLN	Z dnia	Do dnia
GK Robyg Sp. z o.o.	Bank PEKAO S.A.	zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia kredytu inwestycyjnego	71 300	2017-05-26	2023-12-31
<b>Razem</b>	-	-	<b>71 300</b>	-	-

Źródło: Spółka

Poręczenia oraz gwarancje udzielone w latach poprzednich przez Spółkę na rzecz jej jednostek zależnych w związku z otrzymanymi przez te jednostki kredytami bankowymi oraz związanymi z umowami leasingu, które wygasły w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku:

- gwarancja w wysokości 38 880 tys. PLN udzielonej na rzecz PEKAO S.A. związanej z kredytem uzyskanym przez spółkę GK Robyg Sp. z o.o., w wyniku nieuruchomienia tego kredytu;
- gwarancja w wysokości 15 768 tys. PLN udzielonej na rzecz Bank Zachodni WBK S.A. związanej z kredytem uzyskanym przez spółkę ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o. Sp. k., w wyniku całkowitej spłaty tego kredytu;
- zmniejszenie kwoty gwarancji o kwotę 6 000 tys. PLN na rzecz Bank Zachodni WBK S.A. związanej z kredytem uzyskanym przez spółkę ROBYG Kameralna Sp. z o.o. (wygasa dnia 30 czerwca 2022 roku).

Ostateczna wartość wynagrodzenia należnego Spółce z tytułu ustanawiania gwarancji finansowych uzależniona jest od faktycznego okresu obowiązywania danego poręczenia i w związku z tym kalkulowana, należna i fakturowana jest na koniec tego okresu. Wynagrodzenie liczone jest w oparciu o kwotę poręczenia (dalej „Podstawa Wynagrodzenia”), przy czym w przypadku, gdy Podstawa Wynagrodzenia ulega zmianie, to wynagrodzenie od momentu zmiany Podstawy Wynagrodzenia liczone jest w oparciu o zmienioną kwotę Podstawy Wynagrodzenia. Wynagrodzenie uzależnione jest od okresu faktycznego obowiązywania poręczenia i wynosi ono:

% Podstawy Wynagrodzenia	Okres Poręczenia
0,50%	Nie dłużej niż 1 rok
0,75%	Ponad 1 rok lecz nie dłużej niż 2 lata
0,95%	Ponad 2 lata lecz nie dłużej niż 3 lata
1,20%	Ponad 3 lata lecz nie dłużej niż 4 lata
1,50%	Ponad 4 lata lecz nie dłużej niż 5 lat
2,00%	Ponad 5 lat lecz nie dłużej niż 6 lat
2,50%	Ponad 6 lat lecz nie dłużej niż 7 lat
3,00%	Ponad 7 lat lecz nie dłużej niż 8 lat
3,50%	Ponad 8 lat lecz nie dłużej niż 9 lat
4,00%	Ponad 9 lat

Źródło: Spółka

Całkowita kwota wynagrodzenia Spółki z tytułu ustanowienia zabezpieczeń spłaty kredytów, w szczególności z tytułu udzielenia gwarancji podmiotom powiązanym ze Spółką, należnego i zafakturowanego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku wyniosła 358 tys. PLN oraz za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku wyniosła 770 tys. PLN.

Spółka oraz jej jednostka zależna - ROBYG Construction Sp. z o.o. są poręczycielami płatności wobec kontrahentów na poczet dostaw towarów zamawianych w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy. Podsumowanie udzielonych gwarancji na dzień 30 czerwca 2017 roku zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Gwarant	Wykonawca	Przedmiot gwarancji	Do kwoty	Od	Do
Robyg S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	500	02-01-2017	30-06-2017
Robyg S.A.	Cemex polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 500	21-09-2016	31-10-2017
Robyg S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	28-11-2016	31-01-2018
Robyg S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 000	30-12-2016	31-01-2018
Robyg S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Umowa o prace budowlane	1 000	24-04-2017	30-05-2018
Robyg S.A.	Ronson Development Sp. z o.o.	Umowa o prace budowlane	150	12-09-2016	31-12-2017
Robyg S.A.	Skanska Residential Development Poland Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	150	12-09-2016	31-12-2017
Robyg S.A.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	300	30-03-2017	30-09-2017
Robyg Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	900	28-11-2016	31-10-2017
Robyg Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 200	30-12-2016	31-12-2017
Robyg Construction Sp. z o.o.	Stal-Service sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	700	21-03-2017	15-11-2017
Robyg Construction Sp. z o.o.	Cemex Polska Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	600	20-03-2017	31-01-2018
Robyg Construction Sp. z o.o.	Stal-Service Sp. z o.o.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	200	28-03-2017	15-09-2017
<b>Razem</b>			<b>9 200</b>		

## 7. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY

### SYTUACJA FINANSOWA GRUPY

#### 7.1. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku	
Przychody ze sprzedaży	214 621	197 429	8,7%
Koszt własny sprzedaży	(164 498)	(159 510)	3,1%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	6 058	28 687	(78,9%)
Koszty marketingu i sprzedaży	(13 460)	(9 856)	36,6%
Koszty ogólnego zarządu	(14 635)	(14 195)	3,1%
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>48 807</b>	<b>42 119</b>	<b>15,9%</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>35 354</b>	<b>35 213</b>	<b>0,4%</b>
<b>Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):</b>	<b>0,11</b>	<b>0,14</b>	<b>(21,4%)</b>

Źródło: Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku

## 7.2. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30 czerwca 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 965 660</b>	<b>1 753 561</b>	<b>12,1%</b>
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>461 255</b>	<b>413 952</b>	<b>11,4%</b>
Nieruchomości inwestycyjne	206 454	136 734	51,0%
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	7 042	45 510	(84,5%)
Grunty przeznaczone pod zabudowę	134 145	120 859	11,0%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 504 405</b>	<b>1 339 609</b>	<b>12,3%</b>
Zapasy	945 404	837 814	12,8%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	155 140	93 168	66,5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	401 887	401 814	0,0%
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 965 660</b>	<b>1 753 561</b>	<b>12,1%</b>
Kapitał zakładowy	26 309	26 309	0,0%
<b>Kapitał własny</b>	<b>603 771</b>	<b>561 132</b>	<b>7,6%</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>1 361 889</b>	<b>1 192 429</b>	<b>14,2%</b>
Zobowiązania długoterminowe	717 201	651 687	10,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	644 688	540 742	19,2%

Źródło: Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku

## SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

### 7.3. Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku	
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	70 642	36 673	92,6%
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(12 947)	(18 539)	(30,2%)
<b>Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>57 695</b>	<b>18 134</b>	<b>218,2%</b>
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(2 709)	(3 159)	(14,3%)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>55 867</b>	<b>15 917</b>	<b>251,0%</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>55 846</b>	<b>15 801</b>	<b>253,4%</b>

Źródło: Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku

### 7.4. Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30 czerwca 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 188 741</b>	<b>1 036 825</b>	<b>14,7%</b>
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>726 943</b>	<b>674 102</b>	<b>7,8%</b>
Aktywa finansowe	723 782	671 491	7,8%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>461 798</b>	<b>362 723</b>	<b>27,3%</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	89 035	39 057	128,0%
Aktywa finansowe	201 308	227 096	(11,4%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	171 055	96 212	77,8%
<b>Kapitał razem, w tym:</b>	<b>642 006</b>	<b>578 784</b>	<b>10,9%</b>
Kapitał zakładowy	26 309	26 309	0,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	548 263	472 805	16,0%
Zyski zatrzymane	56 938	72 127	(21,1%)
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>546 735</b>	<b>458 041</b>	<b>19,4%</b>
Zobowiązania długoterminowe	422 103	396 922	6,3%
Zobowiązania krótkoterminowe	124 632	61 119	103,9%

Źródło: Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku

## 7.5. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w jednostkowym i skonsolidowanym raporcie półrocznym a wcześniej publikowanymi prognozami na 2017 rok

W świetle wyników zaprezentowanych w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia przesłanek wskazujących na niemożność zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz.

## 7.6. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników finansowych na wszystkich poziomach jej działalności. W ramach podjętych działań, Spółka i Grupa nie tylko pozyskały nowe kredyty bankowe na realizację przyszłych projektów, bądź uruchomienie nowych etapów projektów już realizowanych, ale również pozyskały znaczące środki finansowe z nowej emisji akcji serii H z przeznaczeniem na realizację nowych projektów w Krakowie lub Wrocławiu.

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. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku Grupa utrzymywała wysokie tempo przedsprzedaży w realizowanych przez siebie projektach i udało jej się poprawić wolumen osiągnięty w drugiej połowie 2016 roku sprzedając w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku 1 693 lokale i zapewniając sobie bardzo dobrą pozycję odnośnie oczekiwanych wpływów od klientów w całym 2017 roku.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki i Grupy na dzień 30 czerwca 2017 roku cechowała się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym dając solidne fundamenty do startu w drugie półrocze 2017 roku. Wynikało to z osiągniętej przez Spółkę i Grupę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym oraz zebrania odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich oraz sprzedaży i 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 2017 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku	
<b>Wskaźniki rentowności</b>			
<b>Rentowność zysku operacyjnego</b> <i>zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży</i>	22,7%	21,3%	6,6%
<b>Rentowność netto</b> <i>zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	16,5%	17,8%	(7,3%)
<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b> <i>zysk netto(*) / kapitał własny</i>	17,3%	18,5%	(6,5%)

Źródło: Spółka

(\*) Wskaźnik ROE zostały obliczone w oparciu o zysk netto za cztery ostatnie kwartały oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 roku; kapitał własny – dane na dzień 30 czerwca 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku

Rentowność działalności Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku jest to łączny wynik rozpoznania nowych i kontynuowania dotychczasowych rentownych etapów projektów deweloperskich w skonsolidowanych wynikach za ten okres. Pozytywny wpływ na wskaźniki rentowności zysku operacyjnego i rentowności netto osiągnięte w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku miało przede wszystkim rozpoczęcie rozpoznawania przez Grupę zysków z nowych projektów, ze średnim wskaźnikiem rentowności brutto na poziomie 30% w analizowanym okresie. Wskaźnik rentowności kapitału własnego w analizowanym okresie wskazuje na efektywne zarządzanie kapitałem.

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30 czerwca 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	
<b>Wskaźniki dźwigni</b>			
<b>Wskaźnik kapitałowy</b> <i>kapitał własny / aktywa razem</i>	30,7%	32,0%	(4,1%)
<b>Dług netto do EBIT</b> <i>dług netto (*) / zysk operacyjny (***)</i>	2,65	2,54	4,3%
<b>Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto</b> <i>dług netto (*) / kapitał własny</i>	0,57	0,56	1,79%
<b>Wskaźniki płynności</b>			
<b>Wskaźnik bieżący (current ratio)</b> <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	2,33	2,48	(6,1%)
<b>Wskaźnik szybki (quick ratio)</b> <i>(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,87	0,93	(6,5%)
<b>Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)</b> <i>środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,47	0,61	(23,0%)

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 - oprocentowane pożyczki od podmiotów powiązanych oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach

(\*\*\*) Wskaźnik za bieżący okres został obliczony w oparciu o zysk netto za cztery kwartały zakończone 30 czerwca 2017 roku.

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku w porównaniu z analogicznym okresem roku 2016 zmniejszeniu uległ wskaźnik kapitałowy, co wynikało głównie ze zwiększenia wartości skonsolidowanych aktywów przede wszystkim w wyniku zakupów nowych gruntów przez Grupę, jakie miały miejsce w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku.

Wskaźnik długu netto do EBIT wzrósł w analizowanym okresie, głównie w wyniku wyższego poziomu długu netto w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku w stosunku do roku poprzedniego. Zwiększenie długu netto wynika przede wszystkim ze spłaty pożyczek wewnątrzgrupowych od podmiotów powiązanych, o które korygowany jest stan oprocentowanych kredytów i pożyczek.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku wskaźniki płynności dla działalności Grupy (tj. wskaźnik bieżący, szybki i wskaźnik natychmiastowy) uległy zmniejszeniu, co wynikało głównie ze wzrostu poziomu skonsolidowanych zobowiązań krótkoterminowych głównie wskutek zbliżającego się terminu wykupu obligacji serii K1 oraz O, tym samym reklasyfikacji tych zobowiązań z długoterminowych na krótkoterminowe.

W analizowanym okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku zarówno wskaźniki dźwigni, jaki i wskaźniki płynności, pozostawały na stabilnym i bezpiecznym poziomie.

## WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

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

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku	
<b>Wskaźniki rentowności</b>			
<b>Rentowność zysku operacyjnego</b> zysk z działalności operacyjnej / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	78,1%	40,5%	92,8%
<b>Rentowność netto</b> zysk netto / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	79,1%	43,1%	83,5%
<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b> zysk netto (*) / kapitał własny	16,4%	11,3%	45,1%

Źródło: Spółka

(\*)Wskaźnik ROE zostały obliczone w oparciu o zysk netto za cztery ostatnie kwartały oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 roku; kapitał własny – dane na dzień 30 czerwca 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30 czerwca 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	
<b>Wskaźniki dźwigni</b>			
<b>Wskaźnik kapitałowy</b> kapitał własny / aktywa razem	54,0%	55,82%	(3,3%)
<b>Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto</b> (zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki)- środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / kapitały własne	0,46	0,61	(24,6%)
<b>Wskaźniki płynności</b>			
<b>Wskaźnik bieżący (current ratio)</b> aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	3,7	5,9	(37,3%)
<b>Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)</b> środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe	1,4	1,6	(12,5%)

Źródło: Spółka

Wskaźniki dźwigni Spółki pozostały na stabilnym i satysfakcjonującym poziomie w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku, podobnie jak w roku 2016. Zmiana poziomów wymienionych powyżej wskaźników dźwigni wynikała głównie ze zwiększenia salda kapitałów własnych spowodowanego emisją akcji serii H.

Wskaźniki płynności dotyczące działalności Spółki uległy zmniejszeniu na dzień 30 czerwca 2017 roku w porównaniu z końcem 2016 roku, głównie w wyniku zwiększenia się salda zobowiązań krótkoterminowych z tytułu obligacji w związku ze zbliżającym się terminem wykupu obligacji serii K1 oraz O. Obecne poziomy wskaźników płynności są nadal bezpieczne i zgodne ze strategią Zarządu Spółki.

## 8. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY

Grupa ROBYG w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku nie tylko zachowała skalę realizacji projektów i kontraktacji z roku 2016, a wręcz znacząco ją zwiększyła odnotowując rekordowe wyniki kontraktacji lokali, odbiorów gotowych lokali, jak również rozpoczęła realizację nowych etapów dotychczas realizowanych projektów zarówno w Warszawie jak i w Gdańsku. Dodatkowo w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku Grupa uruchomiła kolejny projekt mieszkaniowych *Nowa Letnica* – rozpoczynając budowę trzech etapów tego projektu. Ponadto, w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku w Warszawie Grupa uruchomiła kolejne etapy następujących projektów *Osiedle Kameralne*, *Green Mokotów*, *Stacja Nowy Ursus*, zaś w Gdańsku *Słoneczna Morena* oraz *Morena*.

W 2017 roku Grupa nabyła grunty pod projekty na warszawskiej Białołęce oraz w gdańskich dzielnicach Śródmieście oraz Wrzeszcz. Grupa podpisała przedwstępne umowy zakupu dodatkowych działek gruntu w warszawskich dzielnicach Białołęka, Włochy i Wilanów, wzmacniając w ten sposób swoją pozycję na warszawskim i gdańskim rynku.



Grupa kontynuowała działania marketingowe zmierzające do zwiększenia sprzedaży oraz koncentrowała się na dostosowaniu swojej oferty produktowej do oczekiwań i możliwości finansowych klientów. Podjęte przez Grupę kroki zaowocowały w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku utrzymaniem wysokiego tempa przedsprzedaży lokali we wszystkich projektach Grupy. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku Grupa zakontraktowała 1 693 lokale znacznie poprawiając tym samym rezultat osiągnięty w analogicznym okresie poprzedniego roku na poziomie 1 375 lokali. Ilość zakontraktowanych mieszkań w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku pozwala optymistycznie spoglądać na pozycję wyjściową dotyczącą przychodów ze sprzedaży na drugą połowę 2017 roku i rok 2018.

Kluczowymi elementami strategii Grupy w roku 2017 będą:

- zakup nowych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach (w tym w nowych miastach),
- intensyfikacja wykorzystania aktualnie posiadanego banku ziemi polegająca na szybszym uruchamianiu budowy oraz sprzedaży nowych etapów,
- dalsze dostosowanie oferty Grupy do oczekiwań oraz możliwości finansowych klientów polegające na zaoferowaniu większej liczby mniejszych mieszkań o jak najlepszym układzie przestrzennym,
- aktywna współpraca z bankami celem udzielenia klientom niezbędnego wsparcia do uzyskania kredytów hipotecznych na sfinansowanie mieszkań kupowanych w projektach Grupy,
- zapewnienie optymalnej struktury finansowania Grupy polegające na wykorzystaniu nie tylko tradycyjnych kredytów bankowych, lecz również instrumentów rynku kapitałowego typu właścicielskiego oraz dłużnego,
- rozwój wewnątrzgrupowego know-how oraz doświadczenia menedżerskiego w sferze budownictwa, zarządzania projektami deweloperskimi, technik sprzedażowych oraz finansowania.

Do celów Grupy na najbliższe 12 miesięcy należą:

- dalsze umocnienie marki „ROBYG” na rynku, a w szczególności na rynkach, na których Grupa prowadzi aktywną działalność, tj. w Warszawie i Gdańsku,
- ekspansja na nowe rynki działalności (wrocławski lub krakowski),
- utrzymanie rocznej kontraktacji lokali na poziomie powyżej 3 300 rocznie,
- rozpoczęcie budowy ponad 4 000 lokali,
- utrzymanie banku ziemi Grupy na poziomie odpowiednim do skali działalności.

## **9. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ**

Na dzień 30 czerwca 2017 roku nie występowały postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość stanowiłaby łącznie lub pojedynczo co najmniej 10% kapitałów własnych ROBYG S.A.

Łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami właściwymi i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła na dzień 30 czerwca 2017 roku około 26,4 mln PLN (bez odsetek niewliczonych do wartości przedmiotu sporu) (na dzień 31 grudnia 2016 roku około 26,9 mln PLN). W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, istnieją rezerwy o łącznej wartości około 4,7 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2016 roku około 5,1 mln PLN). Dodatkowo, na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa wykazuje rezerwy w wysokości 4,8 mln PLN w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, nie objęte sporami sądowymi (na dzień 31 grudnia 2016 roku około 4,7 mln PLN)

## **10. ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE**

Spółka ani żadna ze spółek z Grupy nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

## 11. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE SPÓŁKI BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Zdaniem Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. istotne znaczenie na osiągnięte przez nią wyniki będą miały następujące czynniki:

- sytuacja makroekonomiczna w Europie oraz w Polsce, która wywiera znaczący wpływ na decyzje gospodarstw domowych w sprawie nabycia mieszkań oraz zaciągnięcia na ten cel kredytów hipotecznych oraz na skłonność banków do ich udzielania na akceptowalnych dla klientów warunkach,
- dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów, która ma decydujący wpływ na popyt na nowe mieszkania oraz na strukturę i cenę tych mieszkań. Zaostrzenie warunków przyznawania kredytów hipotecznych (np. w wyniku wymagania większego wkładu własnego klientów) może wpłynąć na ograniczenie ich dostępności dla osób zamierzających sfinansować nabycie mieszkania na rynku pierwotnym,
- możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty deweloperskie. Źródłem przyszłego sukcesu Grupy jest jej zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku Grupa przeanalizowała szereg działek gruntu pod kątem potencjalnego nabycia i zawarła transakcje nabycia nowych działek w dzielnicy Białołęka w Warszawie oraz w dzielnicach Wrzeszcz i Śródmieście w Gdańsku.

Ponadto jak opisano w nocie 3.1 niniejszego sprawozdania, Grupa pozyskała w drodze emisji akcji serii H kwotę 78 089 tys. PLN, która zostanie wykorzystana na inwestycje na nowych dla Grupy rynkach (w Krakowie lub we Wrocławiu).

## 12. POLITYKA WYNAGRODZEŃ

### 12.1. System wynagrodzeń przyjęty w Spółce

Zasady wynagradzania i wynagrodzenie członków Zarządu Spółki ustala Rada Nadzorcza uwzględniając rekomendacje Komitetu ds. Wynagrodzeń. Wynagrodzenie dla Członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie Spółki.

Spółka posiada politykę (system) wynagrodzeń dla członków organów zarządzających i nadzorujących oraz kluczowych pracowników Grupy (razem „Kluczowi Pracownicy”), która określa formę, strukturę i sposób ustalania wynagrodzeń członków organów spółki i jej kluczowych menedżerów. Obowiązująca polityka wynagrodzeń jest ściśle powiązana ze strategią Spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi oraz wynikami finansowymi, opierając się o system długoterminowego motywowania. Ma ona na celu utrzymanie pozytywnego rozwoju spółek Grupy, zarówno w krótkiej jak i w długiej perspektywie.

Polityka wynagrodzeń została ustalona w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz wewnętrzne regulacje obowiązujące w Spółce w oparciu o umowy zawarte pomiędzy osobami uprawnionymi a określonymi spółkami w Grupie.

W oparciu o powyższe do głównych elementów systemu wynagrodzeń należą:

- komponent stały, tj. miesięczne wynagrodzenie wynikające z danej umowy;
- krótkoterminowy plan motywacyjny („KPM”); oraz
- długoterminowy plan motywacyjny („DPM”).

KPM oparty jest na różnych celach finansowych i operacyjnych wyznaczonych przez Radę Nadzorczą Spółki pod koniec danego roku na rok następny po uzyskaniu rekomendacji Komitetu ds. Wynagrodzeń w ramach Rady Nadzorczej. Cele KPM oraz jego wartość są różne dla poszczególnych Kluczowych Pracowników w zależności od ich roli w Grupie. Wysokość wynagrodzenia w ramach KPM płatna rocznie jest ograniczona kwotowo.

DPM oparty jest na trzyletnim okresie realizacji (gdzie pierwszy okres to lata 2014-2016). Wynagrodzenie wynikające z DPM jest oparte o procent zysku netto Grupy, który jest określony indywidualnie dla każdego uczestnika, przy czym wynagrodzenie to jest odroczone i płatne częściami co roku, poczynając od wynagrodzenia za pierwszy rok trzyletniego okresu realizacji płatnego po zakończeniu tego trzyletniego okresu realizacji.

### ŚWIADCZENIA WYPŁACANE W ZWIĄZKU Z ROZWIĄZANIEM STOSUNKU PRACY

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istnieją umowy zawarte za Spółką przewidujące wypłatę świadczeń osobom zarządzającym w chwili rozwiązania stosunku pracy. Zaznaczyć jednak należy, że w razie wypowiedzenia umowy o pracę z Panem Arturem Ceglarzem, Panem Zbigniewem Ochońskim oraz Panem Eyalem

Keltsh z innej przyczyny niż popełnienie przez nich przestępstwa, rażące naruszenie przepisów prawa lub określonych wewnętrznych aktów korporacyjnych oraz rażącego naruszenia należytej staranności lub wyrządzenia szkody Spółce lub spółkom z Grupy okres wypowiedzenia wynosi 9 miesięcy w przypadku Pana Zbigniewa Okońskiego oraz Pana Artura Ceglarza oraz 12 miesięcy w przypadku Pana Eyal Keltsh i w tym okresie pozostają oni uprawnieni do wynagrodzenia miesięcznego, jak też pozostają do dyspozycji Spółki. Taka sama zasada obowiązuje w przypadku wypowiedzenia umowy przez wymienione powyżej osoby wskutek naruszenia przez Spółkę obowiązku zapłaty miesięcznego wynagrodzenia.

## 12.2. Wynagrodzenie członków Zarządu Spółki (w tym pozafinansowe składniki wynagrodzenia)

W tabeli poniżej przedstawione zostały informacje na temat wysokości wynagrodzeń należnych w Grupie poszczególnym członkom Zarządu Spółki (również warunkowych lub odroczone) przyznanych w Grupie za usługi wykonane przez te osoby w ramach wszelkich pełnionych przez nie funkcji w okresach 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 roku oraz 30 czerwca 2016 roku w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia.

Imię i nazwisko Członka Zarządu	Wynagrodzenie wypłacone i należne (w tys. PLN) za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku			
	od Spółki		od innych spółek z Grupy	
	stałe składniki	zmienne składniki	stałe składniki	zmienne składniki
Zbigniew Okoński	189	-	168	452
Artur Ceglarz	113	-	210	399
Eyal Keltsh	145	-	584	692

Imię i nazwisko Członka Zarządu	Wynagrodzenie wypłacone i należne (w tys. PLN) za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku			
	od Spółki		od innych spółek z Grupy	
	stałe składniki	zmienne składniki	stałe składniki	zmienne składniki
Zbigniew Okoński	184	-	168	512
Artur Ceglarz	111	-	310	451
Eyal Keltsh	140	-	587	789

Źródło: Spółka

Członkowie Zarządu są uprawnieni do zwrotu kosztów określonych wydatków. Dodatkowo dysponowali oni samochodami i telefonami służbowymi, jak również objęci byli prywatną opieką medyczną.

## WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI (W TYM POZAFINANSOWE SKŁADNIKI WYNAGRODZENIA)

W tabeli poniżej przedstawione zostały informacje na temat wysokości wynagrodzeń należnych w Grupie poszczególnym członkom Rady Nadzorczej Spółki (również warunkowego lub odroczonego oraz świadczeń w naturze) przyznanych w Grupie za usługi wykonane przez te osoby w ramach wszelkich pełnionych przez nie funkcji w okresach 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2017 oraz dnia 30 czerwca 2016 roku.

Imię i nazwisko członka Rady Nadzorczej	Wynagrodzenie wypłacone i należne od Spółki w tys. PLN	
	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku	Za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku
	Oscar Kazanelson (*)	72
Marek Szymczak	42	-
Piotr Schramm	43	-
Jan Czarniecki	-	21
Michał Wnorowski	66	43
Piotr Kaczmarek	50	-
Piotr Stark	-	39
Krzysztof Kaczmarczyk	-	57
Wojciech Golak	51	24
Krzysztof Gerula	42	27

Źródło: Spółka

(\*) Wynagrodzenie (należne i naliczone) dla spółki kontrolowanej przez Pana Oscara Kazanelson, z ramienia której wykonuje on czynności w Grupie związane z jej bieżącym nadzorowaniem, od innych spółek Grupy (składniki stałe) za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2017 roku wyniosło 1 059 tys. PLN (1 043 tys. PLN za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku). Dodatkowo wynagrodzenie dla spółki kontrolowanej przez Pana Oscara Kazanelson (należne i naliczone) wynikające z krótkoterminowego i długoterminowego planu motywacyjnego od innych spółek Grupy (składniki zmienne) za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku wyniosło 1 392 tys. PLN (1 575 tys. PLN za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku).

Dodatkowo Oscar Kazanelson dysponował samochodem służbowym, telefonem służbowym, jak również objęty był prywatną opieką medyczną.

### **12.3. Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń**

Funkcjonująca w Spółce i Grupie polityka wynagrodzeń jest powiązana ze strategią Grupy, jej celami krótko- i długoterminowymi oraz wynikami finansowymi, w szczególności stanowi ona podstawę długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy oraz stabilności funkcjonowania Grupy. Po zakończonym roku finansowym Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej informację na temat spełnienia celów w ramach KPM. Rada Nadzorcza ponadto corocznie ustala cele w ramach KPM na następny rok finansowy oraz podstawy do DPM uwzględniając krótkookresowe i długookresowe perspektywy rozwoju Spółki.

### **12.4. Zmiany w polityce wynagrodzeń**

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku nie wystąpiły istotne zmiany w polityce wynagrodzeń przyjętej w Spółce i Grupie.

## **13. CZYNNIKI RYZYKA**

### **RYZYKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM KOSZTÓW OPERACYJNYCH I INNYCH KOSZTÓW**

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

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

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

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

### **KOSZTY REALIZACJI PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH MOGĄ WZROSNAĆ**

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

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

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

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnątrzgrupowe. Wpływ tych czynników oraz pozostałych czynników ryzyka, może spowodować opóźnienia. Konsekwencją tych opóźnień może być, oprócz przesunięcia się w czasie realizacji przychodów z działalności Grupy, także ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek, odszkodowań lub kar umownych wynikających z umów zawartych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów mogą istotnie negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to na działalność, sytuację finansową, w tym w szczególności płynność, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Grupy.

**GRUPA MOŻE NIE POZYSKAĆ FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO**

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

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

Spółki Grupy są stroną postępowań dotyczących ustalenia wysokości opłat za użytkowanie wieczyste posiadanych gruntów oraz roszczeń ze strony Wspólnot Mieszkaniowych, klientów oraz podwykonawców. W przypadku niekorzystnego dla Spółki bądź spółek Grupy zakończenia powyższych postępowań, powstanie obowiązek zapłaty należności z tytułu roszczeń wniesionych przez Wspólnoty Mieszkaniowe, klientów lub podwykonawców, bądź z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste. Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa utworzyła stosowne rezerwy odzwierciedlające jej szacunek ryzyk związanych z aktualnym statusem powyższych postępowań.

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

Grupa realizuje swoje projekty w oparciu o solidnie przygotowane projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie określonej powierzchni użytkowej w ramach poszczególnych etapów projektów. Z uwagi jednak na fakt, że Grupa planuje swoje projekty z wyprzedzeniem możliwe jest, iż w trakcie ich realizacji konieczne będzie wprowadzenie zmian do przyjętych projektów architektonicznych. Zmiany te mogą wynikać w szczególności: (i) ze zmian planów zagospodarowania przestrzennego i dostosowania do tych planów projektów deweloperskich celem optymalnego wykorzystania dostępnej przestrzeni, (ii) zmian w strukturze planowanych mieszkań, które jeśli będą polegały na zmniejszeniu średniej powierzchni mieszkań, wymagać będą przeznaczenia dodatkowej powierzchni na garaże, co z kolei zmniejszy całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań, oraz (iii) przyjęcia innych niż zamierzone rozwiązań technicznych i budowlanych.

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

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

### **STRUKTURA AKCJONARIATU**

Obecnie struktura akcjonariatu Spółki jest rozdrobniona. Brak akcjonariusza strategicznego czyni Spółkę bardziej narażoną na wpływ zmian w strukturze akcjonariuszy.

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

#### **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. W dalszym ciągu niedostatecznie rozpoznane pozostają skutki reakcji banków na wprowadzenie podatku od aktywów, czyli skala ograniczenia wolumenu udzielanych kredytów hipotecznych oraz podniesienia marż dla kredytów hipotecznych. 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.

### STOPY PROCENTOWE MOGĄ ULEC ZMIANIE

Grupa jest stroną umów obligacji, umów kredytowych oraz pożyczek od akcjonariuszy lub podmiotów z nimi 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 Spółkę 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 to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

## 14. INFORMACJE DODATKOWE

### 14.1. Polityka w zakresie działalności sponsoringowej, charytatywnej i innej o zbliżonym charakterze

Spółka w pierwszym półroczu 2017 roku przekazała 251 tys. zł na cele charytatywne. Działalność ta była realizowana w takich głównych obszarach, jak sport, działalność edukacyjna oraz kultura i sztuka. Głównymi beneficjentami środków przekazywanych przez Grupę na cele charytatywne były:

- Teatr Palladium
- Muzeum POLIN
- Urząd Dzielnicy Wola
- Urząd Dzielnicy Bemowo
- Pomorskie Hospicjum dla Dzieci
- Muzeum Pałacu Króla Jana III w Wilanowie

Grupa prowadzi także aktywną działalność sponsoringową traktując ją jako jedno z narzędzi do realizacji swojej strategii rozwoju oraz budowania wizerunku Grupy jako odpowiedzialnej społecznie.

W pierwszym półroczu 2017 roku głównymi obszarami działalności sponsoringowej były:

- a) **Sport i zdrowy tryb życia**
  - Akcja „Bemowo nadaje rytm Warszawie”
  - Wielki Mecz Charytatywny #podajdalej
- b) **Społeczność lokalna**
  - Rodzinne zabawy w Parku Odolany
  - Odlotowy Piknik ROBYG na Białołęce
  - Dzień dziecka w Muzeum POLIN
  - Nasadzenia drzew z okazji Dnia Ziemi w Gdańsku
  - Fundacja „Trzeba marzyć” – stała pomoc
  - Fundacja Pomorskie Hospicjum dla Dzieci - stała pomoc

**c) „Kultura**

- Mecenat spektakli w Teatrze Palladium
- V Królewski Festiwal Światła w Wilanowie
- XII Międzynarodowy Festiwal Mozartowski MOZARTIANA
- Gdański Festiwal Muzyczny

## **15. POZOSTAŁE INFORMACJE**

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

Grupa i Spółka nie prowadziły i w związku z tym nie posiadają ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

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

Grupa i Spółka nie nabywały akcji własnych.

### **ODDZIAŁY POSIADANE PRZEZ SPÓŁKĘ**

Spółka nie posiada oddziałów.

### **INSTRUMENTY FINANSOWE I ZWIĄZANE Z NIMI RYZYKA A TAKŻE METODY ZARZĄDZANIA WSPOMNIANYMI RYZYKAMI**

Informacje dotyczące instrumentów finansowych, związanych z nimi ryzyk, a także metod zarządzania wspomnianymi ryzykami zostały przedstawione w sprawozdaniach finansowych Spółki i Grupy sporządzonych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku.



## **16. INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO, DO DNIA ZATWIERDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY**

Zdarzenia po dacie bilansowej do dnia zatwierdzenia niniejszego raportu zostały opisane w Nocie 19 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku.

Zdarzenia po dacie bilansowej do dnia zatwierdzenia niniejszego raportu zostały opisane w Nocie 15 śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego ROBYG S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku.

Warszawa, dnia 23 sierpnia 2017 roku

---

Zbigniew Wojciech Okoński  
*Prezes Zarządu*

---

Eyal Keltsh  
*Wiceprezes Zarządu*

---

Artur Ceglarski  
*Wiceprezes Zarządu*