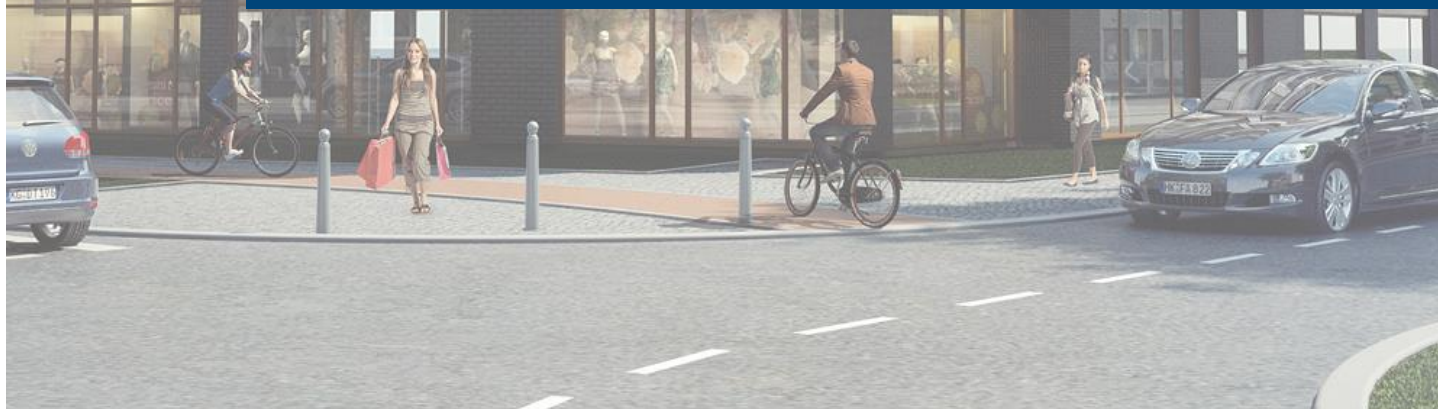


ROBYG
the Art of Building

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ROBYG S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2018 ROKU**



| | | |
|-----|---|----|
| 1. | PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ..... | 3 |
| 2. | OPIS STRUKTURY GRUPY ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY | 4 |
| 3. | PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO ORAZ JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 7 |
| 4. | INFORMACJE O BIEŻĄCEJ I PRZYSZŁEJ DZIAŁALNOŚCI, PROJEKTACH I PRODUKTACH ROBYG S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ..... | 7 |
| 5. | SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI I GRUPY (BIEŻĄCA I OCZEKIWANA)..... | 10 |
| 6. | PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY | 14 |
| 7. | CZYNNIKI RYZYKA | 15 |
| 8. | POLITYKA WYNAGRODZEŃ | 17 |
| 9. | ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ..... | 19 |
| 10. | POZOSTAŁE INFORMACJE | 19 |

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Grupę ROBYG S.A. („Grupa”) tworzy ROBYG S.A. („Spółka”) i jej spółki zależne. Jednostki tworzące Grupę wymienione zostały w punkcie 2.1, wspólne przedsięwzięcia Grupy wymienione zostały w punkcie 2.2.

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

Grupa obecnie prowadzi działalność w branży deweloperskiej i zajmuje się głównie budową oraz sprzedażą mieszkań i lokali usługowych.

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

- ROBYG S.A. ma zarejestrowaną siedzibę w Polsce, w Warszawie (02-972), przy 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.

RADA NADZORCZA SPÓŁKI I ZARZĄD SPÓŁKI

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

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

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

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

KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, kapitał zakładowy ROBYG S.A. wynosił 28 940 119,90 PLN i dzielił się na 289 401 199 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Jedna akcja uprawnia do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 9 lutego 2018 roku, Bricks Acquisitions Limited z siedzibą w Londynie, w Wielkiej Brytanii – spółka, której właścicielem większościowym jest pośrednio Goldman Sachs Group, Inc. - nabyła w ramach publicznego wezwania na akcje Spółki 284 066 044 akcji zwykłych na okaziciela (liczba nabytych akcji odpowiadała 98,16% kapitału zakładowego Spółki), następnie w drodze przymusowego wykupu w dniu 7 marca 2018 roku Bricks Acquisitions Limited nabyła pozostałe 1,84% akcji w kapitale zakładowym Spółki. W związku z powyższym, uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, od 29 maja 2018 roku akcje Spółki zostały wycofane z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarządu, Bricks Acquisitions Limited posiada 100% akcji Spółki.

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 | |
|---|--|--|-------------------------|
| | | 31 grudnia 2018 roku | 31 grudnia 2017 roku |
| ROBYG S.A. | Działalność holdingowa i finansowa. | n/d | n/d |
| ROBYG Development 1 Sp. z o.o. | Działalność holdingowa. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Development 2 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Park Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG City Apartments Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. | Działalność holdingowa. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o. | Sprzedaż oraz działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Księgowość Sp. z o.o. | Usługi związane z księgowością i administrowaniem. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Construction Sp. z o.o. | Działalność budowlana. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Construction Poland Sp. z o.o. | Działalność holdingowa. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Kameralna Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| P-Administracja Sp. z o.o. | Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami. | 100,00 % | 100,00 % |
| Wilanów Office Center Sp. z o.o. | Działalność deweloperska, i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Business Park Sp. z o.o. | Wynajem i zarządzanie powierzchnią biurową i handlową | 100,00 % | 100,00 % |
| Jagodno Estates Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Morenova Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o. | Działalność holdingowa. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Ursynów Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Property Sp. z o.o. | Działalność związana z wynajmem. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 % | 100,00 % |
| ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. | Działalność finansowa. | 100,00 % | 100,00 % |

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

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

- (1) Na dzień 31 grudnia 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku, NCRE II Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych podmiotach.
- (2) Szczegóły opisano w Nocie 17.3 do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.
- (3) Spółka ta została utworzona przez Spółkę w I kwartale 2018 roku.

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 2018 roku | 31 grudnia 2017 roku |
| Królewski Park Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 51,00 %(1) | 51,00 % |
| ROBYG Young City 1 Sp. z o.o. (poprzednio: FORT Property Sp. z o.o.) | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 51,00 %(1) | 51,00 % |
| ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 51,00 %(1) | 51,00 % |

Źródło: Spółka

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

2.3. Pozostałe informacje

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 31 grudnia 2018 roku wartość bilansowa zastawionych udziałów i akcji wynosiła 1 081 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 1 315 tys. PLN).

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

3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO ORAZ JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skonsolidowane oraz jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską („MSSF UE”).

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

4. INFORMACJE O BIEŻĄCEJ I PRZYSZŁEJ DZIAŁALNOŚCI, PROJEKTACH I PRODUKTACH ROBYG S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ

4.1. 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 roku zakończonym 31 grudnia 2018, ROBYG S.A. kontynuowała strategię, która była zgodna z podstawową działalnością Spółki.

4.2. 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 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 jednak zwiększają one atrakcyjność projektów deweloperskich Grupy poprzez zaoferowanie klientom udogodnień i dodatkowej infrastruktury.

DOMY JEDNORODZINNE

Grupa oferuje domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej.

LOKALE KOMERCYJNE I BIUROWE NA WYNAJEM

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

4.3. Projekty deweloperskie Grupy

ETAPY UKOŃCZONE W OKRESIE

| Nazwa projektu – etapy projektu | Liczba wybudowanych lokali | Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych lokali w mkw. | Zakontraktowane lokale | | |
|--|----------------------------|---|------------------------|-----------------------------------|--|
| | | | Razem | Rozpoznano przychody ze sprzedaży | Nie rozpoznano przychodów ze sprzedaży |
| Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XIX | 68 | 2 866 | 68 | 68 | - |
| Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XX | 121 | 4 953 | 121 | 116 | 5 |

| Nazwa projektu – etapy projektu | Liczba wybudowanych lokali | Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych lokali w mkw. | Zakontraktowane lokale | | |
|--|----------------------------|---|------------------------|-----------------------------------|--|
| | | | Razem | Rozpoznano przychody ze sprzedaży | Nie rozpoznano przychodów ze sprzedaży |
| Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXI | 192 | 8 777 | 189 | 20 | 169 |
| Słoneczna Morena – etap XX | 8 | 745 | 7 | 6 | 1 |
| Słoneczna Morena – etap XXI | 6 | 857 | 6 | 6 | - |
| Słoneczna Morena – etap XVIII | 495 | 25 724 | 467 | 424 | 43 |
| Green Mokotów – etap IA *) | 61 | 4 042 | 60 | 57 | 3 |
| Green Mokotów – etap IB *) | 94 | 6 985 | 90 | 19 | 71 |
| Green Mokotów – etap V *) | 110 | 6 626 | 109 | 73 | 36 |
| Nowa Letnica – etap I | 133 | 6 150 | 131 | 115 | 16 |
| Nowa Letnica – etap II | 105 | 4 957 | 105 | 97 | 8 |
| Nowa Letnica – etap IV | 111 | 4 971 | 110 | 102 | 8 |
| Zajezdnia Wrzeszcz - etap II | 237 | 11 946 | 229 | 88 | 141 |
| Osiedle Kameralne – etap VII | 112 | 5 756 | 111 | 93 | 18 |
| Stacja Nowy Ursus – etap II *) | 180 | 9 075 | 180 | 132 | 48 |
| Young City 2 - etap II *) | 58 | 3 001 | 58 | 2 | 56 |
| Morenova - etap II | 227 | 11 315 | 225 | 217 | 8 |
| Forum Wola – etap II | 161 | 9 588 | 154 | 113 | 41 |
| RAZEM | 2 479 | 128 334 | 2 420 | 1 748 | 672 |

Źródło: Spółka

*) Projekt realizowany z udziałem partnera, jak szerzej opisano w Nocie 4.1. do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

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 |
|--|------------------------------|---|---------------------------------|---------------------------|
| Forum Wola - etap IV | 232 | 11 233 | 109 | 2020 |
| Green Mokotów - etap IX *) | 57 | 3 598 | 43 | 2019 |
| Green Mokotów - etap VIII *) | 70 | 3 984 | 57 | 2020 |
| Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXV | 78 | 3 756 | 56 | 2020 |
| Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXVI | 48 | 2 308 | 32 | 2020 |
| Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXVII | 159 | 8 305 | 43 | 2021 |
| Moment – etap A | 89 | 4 317 | 47 | 2020 |
| Mój Ursus – etap I | 154 | 7 825 | 27 | 2020 |
| Nadmotławie – etap C | 47 | 2 342 | 35 | 2020 |
| City Sfera – etap LM | 157 | 8 012 | 36 | 2019 |
| Nowa Letnica – etap P | 1 | 596 | 1 | 2020 |
| Nowa Letnica – etap VI (II część) | 160 | 7 967 | 133 | 2019 |
| Nowa Letnica – etap VII | 224 | 12 099 | 24 | 2020 |
| Ogrody Wilanów – etap III | 69 | 4 102 | 55 | 2019 |
| Osiedle Życzliwa – etap VII | 68 | 3 334 | 26 | 2020 |
| Praga Arte | 246 | 12 897 | 7 | 2020 |
| Young City 3 – etap A | 140 | 7 240 | 23 | 2019 |
| Stacja Nowy Ursus – etap V | 257 | 12 816 | 202 | 2019 |
| Zajezdnia Wrzeszcz -etap V | 104 | 5 830 | 46 | 2020 |
| RAZEM | 2 360 | 122 561 | 1 002 | - |

Źródło: Spółka

*) Projekt realizowany z udziałem partnera, jak szerzej opisano w Nocie 4.1. do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

W kolejnych latach Grupa planuje rozpoczęcie budowy 2 651 lokali (o całkowitej powierzchni użytkowej 132 124 mkw.), których przedsprzedaż rozpoczęła się w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku.

ETAPY W TRAKCIE BUDOWY

| Nazwa projektu – etapy projektu | Liczba lokali do wybudowania | Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw. | Liczba zakontraktowanych lokali | Planowana data ukończenia |
|--|------------------------------|---|---------------------------------|---------------------------|
| City Sfera - etap LM | 157 | 8 012 | 36 | 2019 |
| Forum Wola - etap I | 148 | 8 350 | 130 | 2019 |
| Green Mokotów - etap IX *) | 57 | 3 598 | 43 | 2019 |
| Green Mokotów - etap VI *) | 75 | 4 215 | 69 | 2019 |
| Green Mokotów - etap VII *) | 57 | 3 409 | 45 | 2019 |
| Green Mokotów - etap VIII *) | 70 | 3 984 | 57 | 2020 |
| Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXII | 167 | 7 543 | 161 | 2019 |
| Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXIII | 69 | 3 159 | 68 | 2019 |
| Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXIV | 92 | 4 442 | 85 | 2019 |
| Morenova - etap III | 115 | 5 284 | 108 | 2019 |
| Nowa Letnica - etap III | 121 | 5 954 | 118 | 2019 |
| Nowa Letnica - etap V | 116 | 5 565 | 115 | 2019 |
| Nowa Letnica - etap VI | 338 | 17 726 | 298 | 2019 |
| Ogrody Wilanów - etap I | 78 | 3 905 | 77 | 2019 |
| Ogrody Wilanów - etap II | 74 | 3 890 | 66 | 2019 |
| Ogrody Wilanów - etap III | 69 | 4 102 | 55 | 2019 |
| Stacja Nowy Ursus – etap IV *) | 227 | 10 932 | 219 | 2019 |
| Stacja Nowy Ursus – etap V *) | 257 | 12 816 | 202 | 2019 |
| Young City 3 – etap A | 140 | 7 240 | 23 | 2019 |
| Zajezdnia Wrzeszcz – etap III | 228 | 11 857 | 200 | 2019 |
| Zajezdnia Wrzeszcz – etap IV | 254 | 12 462 | 207 | 2019 |
| RAZEM | 2 909 | 148 445 | 2 382 | - |

Źródło: Spółka

*) Projekt realizowany z udziałem partnera, jak szerzej opisano w Nocie 4.1. do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

4.4. Informacja o rynkach zbytu, klientach oraz źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, Grupa była zaangażowana w realizację projektów deweloperskich w Warszawie, Gdańsku oraz Wrocławiu. Dla celów swoich projektów, Grupa pozyskuje tereny w atrakcyjnych ze względu na wielkość i możliwe do osiągnięcia marże aglomeracjach miejskich.

Przychody w latach zakończonych 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku w podziale na rodzaje (1):

| Liczba ujętych lokali w podziale na rodzaje | Za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku (2) | Za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku | Zmiana (%) |
|---|--|--|-------------|
| Mieszkania | 2 657 | 2 067 | 29 % |
| Domy jednorodzinne | 13 | 15 | (13 %) |
| Lokale usługowe | 54 | 27 | 100 % |
| Razem | 2 724 | 2 109 | 29 % |

Źródło: Spółka

(1) W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, Grupa zaprezentowała analizę segmentową wyodrębniając podstawowe segmenty operacyjne w oparciu o lokalizacje geograficzne (miasta), w których prowadzi działalność (Warszawa, Gdańsk i Wrocław). Niniejszy podział na rodzaje produktów jest analizą dodatkową wobec analizy segmentowej zaprezentowanej w sprawozdaniu finansowym.

(2) Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali handlowych są ujmowane przez Grupę zgodnie z MSSF 15 Przychody z umów z klientami, jak opisano szczegółowo w Nocie 5.1. do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Grupa nie jest uzależniona od żadnego ze swoich klientów, ponieważ sprzedaż rozproszona jest na szeroką, zróżnicowaną i ciągle zmieniającą się grupę nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych. Klientami Grupy są w zdecydowanej większości osoby fizyczne.

Głównymi kosztami ponoszonymi przez Grupę w ramach działalności deweloperskiej są koszty usług budowlanych realizowanych przez niezwiązane z Grupą podmioty zewnętrzne oraz koszty zakupu gruntów pod te inwestycje.

W przypadku usług budowlanych, wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. Grupa korzysta z wielu działających na rynku warszawskim oraz gdańskim firm budowlanych i usługowych, przy czym nie istniało uzależnienie od jednego bądź jakiegokolwiek grupy usługodawców. Największymi kontrahentami Grupy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku, z uwagi na wartość zakupionych w tym okresie usług netto, byli:

| Nazwa dostawcy | Wartość zakupionych usług w 2018 roku w tys. PLN |
|-------------------------------------|--|
| MAREX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa | 59 712 |
| FABET Konstrukcje Sp. z o.o. | 52 468 |
| GRANIT Sp. z o.o. | 51 212 |
| Razem | 163 392 |

Źródło: Spółka

Wykazane powyżej kwoty stanowią ponad 33% wydatków Grupy na usługi budowlane w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku.

W przypadku gruntów, nie istnieje uzależnienie od jednego sprzedawcy bądź też od jakiegokolwiek ich grupy.

Informacje o pozostałych zdarzeniach i transakcjach, które miały istotny wpływ na działalność Spółki i Grupy oraz finansowanie działalności Spółki i Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku zostały przedstawione w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki za ten okres.

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

SYTUACJA FINANSOWA GRUPY

5.1. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy

| | (w tys. PLN) | | Zmiana |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| | Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku | |
| Przychody ze sprzedaży | 1 034 520 | 737 944 | 40,2% |
| Koszt własny sprzedaży | (767 706) | (542 715) | 41,5% |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu | (324) | 6 494 | (105%) |
| Zysk / (Strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej | 31 473 | 33 455 | (5,9%) |
| Koszty marketingu i sprzedaży | (26 250) | (29 352) | (10,6%) |
| Koszty ogólnego zarządu | (37 436) | (33 250) | 12,6% |
| Zysk operacyjny | 223 976 | 173 804 | 28,9% |
| Zysk netto | 181 464 | 135 493 | 33,9% |
| Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 138 894 | 109 924 | 26,4% |
| Zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN na akcję) | 0,48 | 0,40 | 20,0% |

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku

5.2. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy

| | (w tys. PLN) | | Zmiana |
|---|----------------------|----------------------|--------------|
| | 31 grudnia 2018 roku | 31 grudnia 2017 roku | |
| Aktywa razem | 2 310 945 | 1 989 339 | 16,2% |
| Aktywa trwałe, w tym: | 452 163 | 420 275 | 7,6% |
| Nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie | 279 022 | 220 490 | 26,5% |
| Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności | 1 936 | 7 044 | (72,5%) |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę | 44 787 | 78 684 | (43,1%) |

| | (w tys. PLN) | | Zmiana |
|--|----------------------|----------------------|--------------|
| | 31 grudnia 2018 roku | 31 grudnia 2017 roku | |
| Aktywa obrotowe, w tym: | 1 858 782 | 1 569 064 | 18,5% |
| Zapasy | 1 262 108 | 969 237 | 30,2% |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 111 800 | 119 367 | (6,3)% |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe | 479 212 | 477 614 | 0,3% |
| Pasywa razem | 2 310 945 | 1 989 339 | 16,2% |
| Kapitał zakładowy | 28 940 | 28 940 | 0,0% |
| Kapitał własny | 704 961 | 694 791 | 1,5% |
| Zobowiązania razem | 1 605 984 | 1 294 548 | 24,1% |
| Zobowiązania długoterminowe | 725 248 | 486 258 | 49,1% |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 880 736 | 808 290 | 9% |

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

5.3. Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki

| | (w tys. PLN) | | Zmiana |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| | Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku | |
| Przychody z podstawowej działalności operacyjnej | 162 084 | 122 000 | 32,9% |
| Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej | (38 044) | (25 580) | 48,7% |
| Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej | 124 040 | 96 420 | 28,6% |
| Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu | (6 453) | (6 765) | (4,6)% |
| Zysk przed opodatkowaniem | 109 005 | 91 726 | 18,8% |
| Zysk netto | 112 264 | 91 905 | 22,2% |

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki ROBYG S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku

5.4. Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki

| | (w tys. PLN) | | Zmiana |
|--|----------------------|----------------------|--------------|
| | 31 grudnia 2018 roku | 31 grudnia 2017 roku | |
| Aktywa razem | 1 246 713 | 1 117 735 | 11,5% |
| Aktywa trwale, w tym: | 923 664 | 859 367 | 7,5% |
| Aktywa finansowe | 917 729 | 855 489 | 7,3% |
| Aktywa obrotowe, w tym: | 323 049 | 258 368 | 25% |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 85 744 | 39 045 | 119,6% |
| Aktywa finansowe | 108 499 | 120 728 | (10,1)% |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 128 124 | 98 224 | 30,4% |
| Kapitał razem, w tym: | 699 045 | 678 393 | 3% |
| Kapitał zakładowy | 28 940 | 28 940 | 0,0% |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | 548 263 | 548 263 | 0,0% |
| Zyski zatrzymane | 117 564 | 92 997 | 26,4% |
| Zobowiązania razem | 547 668 | 439 342 | 24,7% |
| Zobowiązania długoterminowe | 534 478 | 252 540 | 111,6% |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 13 190 | 186 802 | (92,9)% |

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki ROBYG S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku

5.5. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku, zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów, na zakup nowych gruntów (w tym w nowych miastach), jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników finansowych na wszystkich poziomach jej działalności. W ramach podjętych działań, Spółka i Grupa pozyskały nowe kredyty bankowe na realizację przyszłych projektów, bądź uruchomienie nowych etapów projektów już realizowanych.

Zarząd na bieżąco analizuje istniejącą i planuje przyszłą, optymalną strukturę finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wyników finansowych oraz utrzymania zadowalającego poziomu wskaźników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce i Grupie płynności i bezpieczeństwa finansowego. W 2018 roku Grupa wygenerowała dodatni wynik finansowy na każdym poziomie sprawozdania z całkowitych dochodów oraz utrzymywała bardzo wysokie tempo przedsprzedaży w realizowanych przez siebie projektach, zapewniając sobie tym samym bardzo dobrą pozycję odnośnie oczekiwanych wpływów od klientów w 2019 roku.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki i Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku cechowały się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym, dając solidne fundamenty do startu w kolejnym roku. Wynikało to z osiągniętej przez Spółkę i Grupę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym oraz zebranego odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego, zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak i sprzedaży oraz finansowania tych projektów.

GRUPA

| | (w tys. PLN) | | Zmiana |
|---|--|--|--------|
| | Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku | |
| Wskaźniki rentowności | | | |
| Rentowność zysku operacyjnego <i>zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży</i> | 21,65% | 23,55% | (8,1%) |
| Rentowność netto <i>zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i> | 17,54% | 18,36% | (4,5%) |
| Rentowność kapitału własnego (ROE) <i>zysk netto / kapitał własny</i> | 18,98% | 19,50% | 2,7% |

Źródło: Spółka

Rentowność działalności Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku to łączny wynik rozpoznania nowych projektów i kontynuowania dotychczasowych rentownych etapów projektów deweloperskich w skonsolidowanych wynikach za okres (ze średnim wskaźnikiem rentowności brutto na poziomie 28% w analizowanym okresie). Ponadto, w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku, Grupa dokonała przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej (zysk z przeszacowania wyniósł 31 473 tys. PLN) oraz osiągnęła zysk ze sprzedaży gruntów w kwocie 11 949 tys. PLN. Wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE) wskazuje na efektywne zarządzanie kapitałem.

| | (w tys. PLN) | | Zmiana |
|---|----------------------|----------------------|---------|
| | 31 grudnia 2018 roku | 31 grudnia 2017 roku | |
| Wskaźniki dźwigni | | | |
| Wskaźnik kapitałowy <i>kapitał własny / aktywa razem</i> | 30,51% | 34,93% | (12,7%) |
| Dług netto do EBIT <i>dług netto (*) / zysk operacyjny</i> | 1,97 | 1,44 | 36,8% |
| Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (**) <i>dług netto (***) / kapitał własny</i> | 0,32 | 0,29 | 10,72% |
| Wskaźniki płynności | | | |
| Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i> | 2,11 | 1,94 | 8,8% |
| Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i> | 0,68 | 0,74 | (8,1%) |
| Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe</i> | 0,37 | 0,47 | (21,3%) |

Źródło: Spółka

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

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

(***) 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 roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku w porównaniu do roku zakończonego 31 grudnia 2017 roku, zmniejszeniu uległ wskaźnik kapitałowy. Wynikało to ze zwiększenia poziomu aktywów, głównie na skutek wzrostu wartości zapasów w analizowanym okresie.

Wzrost wskaźnika długu netto do EBIT wynika głównie z wyższego poziomu zysku operacyjnego w porównaniu do roku poprzedniego.

Na wzrost wskaźnika zadłużenia odsetkowego netto wpłynął przede wszystkim wzrost łącznej wartości długu netto. Podczas gdy wartość oprocentowanych kredytów i pożyczek pozostała na niemalże takim samym poziomie, na jakim znajdował się na koniec roku zakończonego 31 grudnia 2017 roku, wartość pożyczek od podmiotów powiązanych oraz środków pieniężnych spadła, co miało wpływ na powyższy wskaźnik.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, wskaźnik bieżący płynności dla działalności Grupy wzrósł, a wskaźniki szybki i natychmiastowy uległy zmniejszeniu. Wzrost wskaźnika bieżącego płynności wynikał ze wzrostu wartości aktywów obrotowych (głównie zapasów), podczas gdy spadek wskaźnika natychmiastowego był efektem obniżenia poziomu środków pieniężnych.

W analizowanym okresie, zarówno wskaźniki dźwigni, jaki i wskaźniki płynności, pozostawały na stabilnym i bezpiecznym poziomie.

SPÓŁKA

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

| | (w tys. PLN) | | Zmiana |
|--|--|--|----------|
| | Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku | |
| Wskaźniki rentowności | | | |
| Rentowność zysku operacyjnego zysk z działalności operacyjnej / przychody z podstawowej działalności operacyjnej | 66,43% | 73,47% | (9,6%) |
| Rentowność netto zysk netto / przychody z podstawowej działalności operacyjnej | 69,26% | 75,33% | (8,1%) |
| Rentowność kapitału własnego (ROE) zysk netto / kapitał własny | 16,06% | 13,55% | 18,5% |
| Źródło: Spółka | | | |
| Wskaźniki dźwigni | | | |
| Wskaźnik kapitałowy kapitał własny / aktywa razem | 56,07% | 60,69% | (7,6%) |
| Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki)- środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / kapitały własne | 0,58 | 0,22 | 163,6% |
| Wskaźniki płynności | | | |
| Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe | 24,5 | 1,4 | 1 650,0% |
| Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe | 9,7 | 0,5 | 1 840,0% |
| Źródło: Spółka | | | |

Wskaźniki rentowności oraz wskaźnik kapitałowy Spółki pozostały na stabilnym i satysfakcjonującym poziomie w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku, podobnie jak i w 2017 roku.

Wzrósł wskaźnik długu netto do EBIT, co było głównie wynikiem wzrostu łącznej wartości długu netto.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku wskaźniki płynności Spółki wzrosły, co wynikało jednocześnie ze wzrostu poziomu aktywów obrotowych, w tym środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, jak również ze znaczącego spadku poziomu zobowiązań krótkoterminowych.

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

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

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

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

6. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY

W 2018 roku Grupa rozpoczęła nowe projekty deweloperskie: Ogrody Wilanów, Young City 3 i City Sfera w Warszawie, a także rozpoczęła nowe etapy następujących projektów: Green Mokotów, Stacja Nowy Ursus, Forum Wola w Warszawie i Lawendowe Wzgórze / Stacja Nowy Gdańsk, Nowa Letnica i Zajezdnia Wrzeszcz w Gdańsku.

W 2018 roku Grupa nabyła grunty pod projekty w dzielnicach: Wilanów, Białołęka, Włochy i Ursus w Warszawie, Wrzeszczu, Chełmie, Siedlcach, Śródmieściu i Ujeścisku w Gdańsku oraz w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu. Ponadto, Grupa podpisała umowę przedwstępną na zakup dodatkowych działek w warszawskiej dzielnicy Włochy, wzmacniając tym samym swoją pozycję na rynkach we wszystkich miastach, w których prowadzi działalność.

Grupa kontynuowała działania marketingowe zmierzające do zwiększenia sprzedaży oraz koncentrowała się na dostosowaniu swojej oferty produktowej do oczekiwań i możliwości finansowych swoich klientów. W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku, Grupa zakontraktowała 2520 lokali.

Kluczowymi elementami strategii Grupy na rok 2019 są:

- zakup nowych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach (w tym w nowych miastach),
- intensyfikacja wykorzystania aktualnie posiadanego banku ziemi polegająca na szybszym uruchamianiu budowy oraz sprzedaży nowych etapów,
- dalsze dostosowywanie oferty Grupy do oczekiwań oraz możliwości finansowych klientów polegające na zaoferowaniu większej liczby mniejszych mieszkań o jak najlepszym rozkładzie,
- 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 kapitałowych oraz dłużnych,
- rozwój wewnątrzgrupowego know-how oraz doświadczenia menedżerskiego w sferze budownictwa, zarządzania projektami deweloperskimi, technik sprzedażowych oraz finansowania.

Do celów strategicznych Grupy na najbliższe 12 miesięcy należą:

- dalsze umacnianie marki „ROBYG” na rynku, w szczególności na rynkach, na których Grupa prowadzi aktywną działalność, tj. w Warszawie i Gdańsku,
- utrzymanie satysfakcjonującego poziomu sprzedaży,
- rozwój działalności we Wrocławiu,
- utrzymanie banku ziemi Grupy na poziomie odpowiednim do skali działalności.

7. CZYNNIKI RYZYKA

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ OPERACYJNĄ GRUPY:

WZROST KOSZTÓW

Koszty wytworzenia mogą wzrosnąć z następujących powodów: (i) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (ii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie, gdy roboty nie są prowadzone, (iii) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (iv) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (v) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

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

PROJEKTY DEWELOPERSKIE MOGĄ NIE ZOSTAĆ ZREALIZOWANE W TERMINIE

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

GRUPA MOŻE NIE POZYSKAĆ FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

ZAPLANOWANA PRZEZ GRUPĘ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ MOŻE NIE ZOSTAĆ OSIĄGNIĘTA

Grupa realizuje swoje projekty w oparciu o solidnie przygotowane projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie określonej powierzchni użytkowej w ramach poszczególnych etapów projektów. Z uwagi jednak na fakt, że Grupa planuje swoje projekty z wyprzedzeniem możliwe jest, iż w trakcie ich realizacji konieczne będzie wprowadzenie zmian do przyjętych projektów architektonicznych. Zmiany te mogą wynikać w szczególności: (i) ze zmian planów zagospodarowania przestrzennego i 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 ZWIĄZANE Z ZALEŻNOŚCIĄ OD OSÓB PEŁNIĄCYCH KLUCZOWE FUNKCJE KIEROWNICZE

Sukces Grupy jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Grupy. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregokolwiek z członków Zarządu Grupy, osób na stanowiskach kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy.

RYZIKO ODPOWIEDZIALNOŚCI Z TYTUŁU SPRZEDAŻY MIESZKAŃ

Spółki wchodzące w skład Grupy ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych lokali. Podmioty należące do Grupy muszą liczyć się z ryzykiem zgłaszania takich roszczeń przez nabywców poszczególnych lokali bądź przez wspólnoty mieszkaniowe.

RYZIKO KONKURENCJI ZE STRONY INNYCH PODMIOTÓW ORAZ BRAKU ODPOWIEDNIEGO BANKU ZIEMI

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

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

POSTĘPOWANIA PRZECIWKO GRUPIE MOGĄ ZOSTAĆ ROZSTRZYGNIĘTE NA NIEKORZYŚĆ GRUPY

Spółki Grupy są stroną postępowań dotyczących roszczeń ze strony Wspólnot Mieszkaniowych, klientów i podwykonawców oraz ustalenia wysokości opłat za użytkowanie wieczyste posiadanych gruntów. W przypadku niekorzystnego dla Spółki bądź spółek Grupy zakończenia powyższych postępowań, powstanie obowiązek zapłaty należności z tytułu powyższych roszczeń. Na dzień 31 grudnia 2018 roku, Grupa utworzyła stosowne rezerwy odzwierciedlające jej szacunek ryzyk związanych z aktualnym statusem powyższych postępowań.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM, W KTÓRYM DZIAŁA GRUPA

CENY MIESZKAŃ MOGĄ SPAŚĆ

Wyniki finansowe Grupy są uzależnione w szczególności od poziomu cen mieszkań, domów i powierzchni użytkowej w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości ma m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów, w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia lokali. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

SYTUACJA SPOŁECZNO-EKONOMICZNA W POLSCE MOŻE WPŁYWAĆ NA GRUPĘ

Przychody Grupy uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku krajowym. Dlatego też na jej wyniki finansowe mają wpływ takie czynniki jak stopień stabilizacji sytuacji politycznej w kraju w danym okresie oraz dane makroekonomiczne dotyczące stanu polskiej gospodarki, w szczególności poziom stopy wzrostu PKB, poziom inwestycji, poziom dochodów gospodarstw domowych, wysokość stóp procentowych, kursów wymiany walut, stopa inflacji, deficytu budżetowego i poziom bezrobocia. Ewentualne negatywne zmiany w sytuacji makroekonomicznej Polski mogą powodować powstanie ryzyk dla prowadzonej przez Grupę działalności gospodarczej i tym samym wpływać na jej wyniki finansowe i perspektywy rozwoju w przyszłości.

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

STOPY PROCENTOWE MOGĄ ULEC ZMIANIE

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

8. POLITYKA WYNAGRODZEŃ

8.1 SYSTEM WYNAGRODZEŃ PRZYJĘTY W SPÓŁCE

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

Spółka posiada politykę (system) wynagrodzeń dla członków organów zarządzających i nadzorczych 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, oparta na długoterminowym systemie motywacyjnym. 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 finansowego na rok następny po uzyskaniu rekomendacji Komitetu ds. Wynagrodzeń Rady Nadzorczej Spółki. Cele KPM są różne dla poszczególnych Kluczowych Pracowników w zależności od ich roli w Grupie. Wysokość wynagrodzenia w ramach KPM płatna corocznie 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.

8.2 WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI (W TYM POZAFINANSOWE SKŁADNIKI WYNAGRODZENIA)

W tabeli poniżej przedstawione zostały informacje na temat wysokości wynagrodzeń należnych w Grupie (również warunkowych lub odroczone) poszczególnym członkom Zarządu Spółki przyznanych w Grupie za usługi wykonane przez te osoby w ramach wszelkich pełnionych przez nie funkcji w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2018 roku oraz dnia 31 grudnia 2017 roku w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia.

| Imię i nazwisko Członka Zarządu | Wynagrodzenie wypłacone i należne (w tys. PLN) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|--------------------------|-------------------|
| | od Spółki | | od innych spółek z Grupy | |
| | stałe składniki | zmienne składniki | stałe składniki | zmienne składniki |
| Zbigniew Okoński | 340 | - | 336 | 1 308 |
| Artur Ceglaz | 218 | - | 689 | 1 147 |
| Eyal Keltsh | 272 | - | 1 187 | 2 052 |

| Imię i nazwisko Członka Zarządu | Wynagrodzenie wypłacone i należne (w tys. PLN) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku | | | |
|---------------------------------|---|--------------------|--------------------------|--------------------|
| | od Spółki | | od innych spółek z Grupy | |
| | stałe składniki | zmiennie składniki | stałe składniki | zmiennie składniki |
| Zbigniew Okoński | 359 | - | 336 | 1 144 |
| Artur Ceglarz | 217 | - | 420 | 985 |
| Eyal Keltsh | 271 | - | 1 166 | 1 725 |

Źródło: Spółka

Członkowie Zarządu są uprawnieni do otrzymania 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 latach zakończonych dnia 31 grudnia 2018 oraz dnia 31 grudnia 2017 roku.

| Imię i nazwisko członka Rady Nadzorczej | Wynagrodzenie wypłacone i należne od Spółki w tys. PLN | |
|---|---|--|
| | Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku | Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku |
| | Oscar Kazanelson (*) | 124 |
| Tavis Cannell | - | - |
| Fabrizio Grena | - | - |
| Gabriela Gryger | 75 | - |
| Wojciech Golak | 103 | 103 |
| Steven Skaar | - | - |
| Marek Szymczak | 21 | 78 |
| Piotr Schramm | 21 | 85 |
| Michał Wnorowski | 33 | 123 |
| Piotr Kaczmarek | 25 | 94 |
| Krzysztof Gerula | 21 | 78 |

Źródło: Spółka

(*) Należne i naliczone wynagrodzenie 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 rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku wyniosło 2 136 tys. PLN (2 125 tys. PLN za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku). Dodatkowo, należne i naliczone wynagrodzenie dla spółki kontrolowanej przez Pana Oscara Kazanelson wynikające z krótkoterminowego i długoterminowego planu motywacyjnego od innych spółek Grupy (składniki zmienne) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku wyniosło 4 065 tys. PLN (3 520 tys. PLN za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku).

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

POSIADANE AKCJE I OPCJE NA AKCJE

W dniu 7 lutego 2018 roku, zgodnie z Powiadomieniem o transakcji, o której mowa w art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR, Oscar Kazanelson, Alex Goor oraz Artur Ceglarz zawarli umowy sprzedaży akcji Spółki na rzecz Bricks Acquisitions Limited w ramach wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki ogłoszonego przez Bricks Acquisitions Limited w dniu 1 grudnia 2017 roku.

9. ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

W dniu 24 stycznia 2019 roku, Spółka podpisała umowę kredytu odnawialnego z mBank S.A. z globalnym limitem 100 000 tys. PLN.

W dniu 22 stycznia 2019 roku, ROBYG Business Park Sp. z o. o. podpisał aneks do umowy najmu budynku biurowego ROBYG Business Center z Millennium Leasing Sp. z o. o. przedłużający okres leasingu ze stycznia 2020 roku do stycznia 2025 roku.

W dniu 15 marca 2019 roku, Kuropatwy Park Sp. z o.o. spółka należąca do Grupy sprzedała posiadaną przez siebie działkę gruntu za cenę 11 200 tys. PLN.

W dniu 22 marca 2019 roku, Spółka zawarła transakcję zamiany stóp procentowych (SWAP) na łączną kwotę 70 000 tys. PLN.

10. 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 skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki i Grupy sporządzonymi za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

Warszawa, dnia 28 marca 2019 roku

Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu

Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu