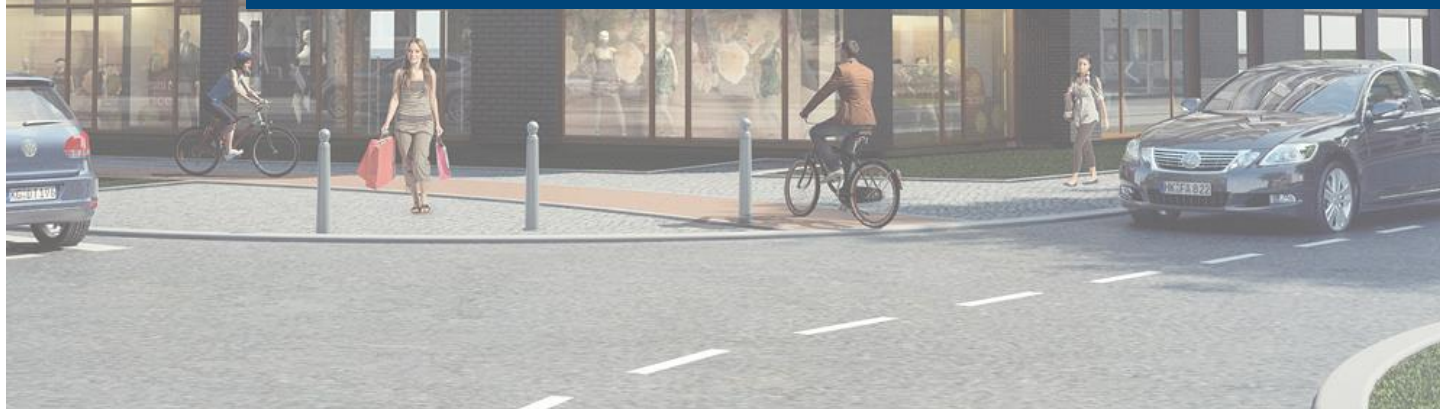


ROBYG
the Art of Building

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ROBYG S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2019 ROKU**



1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	3
2.	OPIS STRUKTURY GRUPY ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY	4
3.	INFORMACJE O BIEŻĄCEJ I PRZYSZŁEJ DZIAŁALNOŚCI, PROJEKTACH I PRODUKTACH SPÓŁKI I GRUPY	7
4.	SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI I GRUPY (BIEŻĄCA I OCZEKIWANA)	11
5.	PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY	15
6.	CZYNNIKI RYZYKA	16
7.	ROSZCZENIA SĄDOWE	18
8.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	19
9.	POZOSTAŁE INFORMACJE	19

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 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 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.:

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

RADA NADZORCZA SPÓŁKI I ZARZĄD SPÓŁKI

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, w skład Zarządu Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

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

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, w skład Zarządu Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, w skład Rady Nadzorczej Spółki ROBYG S.A. wchodziły następujące osoby:

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

W dniu 27 czerwca 2019 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały w sprawie powołania Oscara Kazanelsona, Fabrizia Grena, Kirilla Zavodov, Gabrieli Gryger, Stevena Skaar i Wojciecha Golak na członków Rady Nadzorczej Spółki na trzyletnią kadencję, rozpoczynającą się 27 czerwca 2019 roku i kończącą się 27 czerwca 2022 roku. Poprzednia kadencja Rady Nadzorczej wygasła dnia 26 czerwca 2019 roku.

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 Golak - Członek Rady Nadzorczej,
- Fabrizio Grena – Członek Rady Nadzorczej,
- Gabriela Gryger – Członek Rady Nadzorczej,
- Steven Skaar - Członek Rady Nadzorczej.

2. OPIS STRUKTURY GRUPY ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY

2.1. Struktura Grupy

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
1.	ROBYG S.A.	Działalność holdingowa i finansowa.	n/d	n/d
2.	ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
3.	ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
4.	ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
5.	ROBYG Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
6.	ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
7.	ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
8.	ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
9.	ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
10.	ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
11.	ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
12.	ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
13.	ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	Sprzedaż oraz działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy.	100,00 %	100,00 %
14.	ROBYG Księgowość Sp. z o.o.	Usługi związane z księgowością i administrowaniem.	100,00 %	100,00 %
15.	ROBYG Construction Sp. z o.o.	Działalność budowlana.	100,00 %	100,00 %
16.	ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
17.	ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
18.	P-Administracja Sp. z o.o.	Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.	100,00 %	100,00 %
19.	Wilanów Office Center Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
20.	ROBYG Business Park Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie powierzchnią biurową i handlową	100,00 %	100,00 %
21.	Jagodno Estates Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
22.	ROBYG Morenova Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
23.	OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
24.	ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
25.	ROBYG Ursynów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
26.	OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
27.	OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
28.	ROBYG Property Sp. z o.o.	Działalność związana z wynajmem.	100,00 %	100,00 %
29.	ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
30.	ROBYG Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	100,00 %	100,00 %
31.	ROBYG Finance Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
32.	ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
33.	ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
34.	ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
35.	ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
36.	ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
37.	ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
38.	ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 % (1)	51,00 %
39.	BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Działalność finansowa.	51,00 % (1)	51,00 %
40.	BARIUM Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	51,00 % (1)	51,00 %
41.	ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
42.	ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
43.	ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
44.	ROBYG Project Management Sp. z o.o.	Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.	100,00 %	100,00 %
45.	ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
46.	ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Villanova Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
47.	Kuropatwy Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
48.	GK ROBYG Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
49.	Inwestycja 2016 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	50,00%	50,00%
50.	ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	100,00 %
51.	ROBYG 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: ROBYG Wola Investment 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
52.	PZT "Transbud" S.A.	Wynajem nieruchomości na własny rachunek.	100,00 %	100,00 %
53.	PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji	Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu.	100,00 %	100,00 %
54.	PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	100,00 %	100,00 %
55.	PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o.	Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.	100,00 %	100,00 %
56.	ROBYG 27 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
57.	ROBYG 18 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu oraz działalność sportowa.	100,00 %	100,00 %
58.	ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
59.	ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %

Lp.	Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
			31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
60.	ROBYG 19 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
61.	ROBYG Working Balance Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG 20 Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
62.	ROBYG 21 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
63.	ROBYG 22 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
64.	Star Property Sp. z o.o. w likwidacji	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
65.	IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	100,00 %
66.	Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne AUTO-GDAŃSK Sp. z o.o.	Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek.	-	10,00 %
67.	8/126 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 8/126 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
68.	10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 10/165 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
69.	9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 9/151 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
70.	15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: 15/167 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
71.	ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
72.	ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
73.	ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o. (poprzednio: Przedsiębiorstwo Techniczno-Handlowe "POLMOZBYT" Sp. z o.o.)	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
74.	WEGA Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-
75.	ROBYG 23 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-
76.	ROBYG 24 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	-
77.	TM Investment Holding Sp. z o.o.	Działalność holdingowa.	100,00 %	-

Źródło: Spółka

(1) Na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku, NCRE II Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych podmiotach.

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 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %(1)	51,00 %
ROBYG Young City 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %(1)	51,00 %
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	51,00 %(1)	51,00 %

Źródło: Spółka

(2) Na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku, NCRE Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych podmiotach.

2.3. Pozostałe informacje

Na dzień 31 grudnia 2019 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku), udział Grupy w ogólnej liczbie głosów w spółkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach odpowiadał jej udziałowi w kapitale zakładowym tych podmiotów.

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

Zastawy rejestrowe zostały ustanowione na udziałach w niektórych jednostkach zależnych Spółki na rzecz banków finansujących działalność tych jednostek zależnych. Na dzień 31 grudnia 2019 roku, wartość bilansowa zastawionych udziałów wynosiła 6 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 11 tys. PLN).

Ponadto, na dzień 31 grudnia 2019 roku 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. INFORMACJE O BIEŻĄCEJ I PRZYSZŁEJ DZIAŁALNOŚCI, PROJEKTACH I PRODUKTACH SPÓŁKI I GRUPY

3.1. Informacje ogólne

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska, związana z realizacją projektów mieszkaniowych, 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 2019 roku, Spółka i Grupa kontynuowały strategię, która była zgodna z podstawową działalnością.

3.2. Produkty

W ramach swojej podstawowej działalności Grupa oferuje następujące rodzaje lokali:

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

3.3. Projekty deweloperskie Grupy

ETAPY UKOŃCZONE W OKRESIE

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba wybudowanych lokali	Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych lokali w mkw.	Zakontraktowane lokale		
			Razem	Rozpoznano przychody ze sprzedaży	Nie rozpoznano przychodów ze sprzedaży
<i>Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXIV</i>	167	7 544	164	40	124
<i>Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXV</i>	69	3 162	69	67	2
<i>Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXVI</i>	92	4 439	92	70	22
<i>Green Mokotów – VI</i> *)	75	4 224	75	63	12
<i>Green Mokotów – VII</i> *)	57	3 409	57	50	7
<i>Green Mokotów – VIII</i> *)	70	3 984	69	33	36
<i>Green Mokotów – IX</i> *)	57	3 598	52	41	11
<i>Nowa Letnica - etap III</i>	121	5 959	121	119	2
<i>Nowa Letnica - etap V</i>	116	5 565	115	115	0
<i>Nowa Letnica - etap VI</i>	338	17 910	328	181	147
<i>Zajezdnia Wrzeszcz - etap III</i>	232	11 773	226	134	92
<i>Zajezdnia Wrzeszcz - etap IV</i>	254	12 455	252	218	34
<i>Stacja Nowy Ursus – etap IV</i> *)	227	10 898	227	224	3
<i>Stacja Nowy Ursus – etap V</i> *)	257	12 764	255	230	25
<i>Morenova - etap III</i>	115	5 284	111	111	0
<i>Forum Wola - etap I</i>	146	8 381	146	141	5
<i>Ogrody Wilanów - etap I</i>	78	3 907	77	64	13
<i>Ogrody Wilanów - etap II</i>	74	3 835	69	57	12
<i>Ogrody Wilanów - etap III</i>	69	4 106	68	43	25
<i>City Sfera - etap LM</i>	155	7 799	134	104	30
RAZEM	2 769	140 996	2 707	2 105	602

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
<i>Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXIX</i>	79	3 724	47	2021
<i>Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXVIII</i>	127	6 507	63	2021
<i>Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXX</i>	85	4 035	41	2021
<i>Nowa Letnica – etap VII G2</i>	175	9 706	98	2020
<i>Nowa Letnica – etap VIII</i>	302	15 632	44	2021
<i>Zajezdnia Wrzeszcz - etap VI</i>	147	8 647	64	2021
<i>Zajezdnia Wrzeszcz - etap V F</i>	106	5 159	90	2020
<i>City Sfera - etap T</i>	79	4 006	53	2020
<i>City Sfera - etap O</i>	89	4 401	35	2021
<i>City Sfera - etap RS</i>	413	14 700	4	2021
<i>Osiedle Życzliwa Praga - etap I</i>	90	4 077	80	2020
<i>Osiedle Życzliwa Praga - etap II</i>	90	4 306	69	2021
<i>Osiedle Życzliwa Praga - etap VIII</i>	72	3 579	37	2021
<i>ROBYG Jagodno - etap I</i>	120	6 523	46	2020
<i>ROBYG Jagodno - etap II</i>	58	4 966	17	2020
<i>ROBYG Jagodno - etap III</i>	118	5 316	39	2020
<i>Mój Ursus - etap II</i>	182	9 782	95	2021
<i>Mój Ursus - etap III</i>	355	17 174	174	2021
<i>Park Południe - etap I</i>	169	7 652	141	2020
<i>Nadmotławie – etap B</i>	72	2 947	42	2021
<i>Nadmotławie – etap E</i>	157	5 047	139	2020
<i>Nadmotławie – etap D</i>	43	1 621	2	2020
<i>Apartamenty Królewskie</i>	87	5 242	59	2020
RAZEM	3 215	154 749	1 479	-

Źródło: Spółka

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

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
<i>City Sfera - etap T</i>	79	4 006	53	2020
<i>Forum Wola - etap III i IV</i>	568	29 261	472	2020
<i>ROBYG Jagodno – etap I</i>	120	6 523	46	2020
<i>ROBYG Jagodno – etap II</i>	58	4 966	17	2020
<i>ROBYG Jagodno – etap A2.B</i>	40	1 795	-	2020
<i>Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXV</i>	80	3 866	77	2020
<i>Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXVI</i>	48	2 308	43	2020
<i>Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk – etap XXVII</i>	159	8 293	144	2020
<i>Moment – etap A</i>	91	4 465	84	2020
<i>Mój Ursus – etap I</i>	154	7 817	117	2020
<i>Nadmotławie – etap C</i>	47	2 342	47	2020
<i>Nadmotławie – etap E</i>	157	5 047	139	2020
<i>Nadmotławie – etap D</i>	43	1 621	2	2020
<i>Nowa Letnica – etap VII G2</i>	175	9 706	98	2021
<i>Nowa Letnica – etap VII G1</i>	239	12 730	168	2020
<i>Osiedle Życzliwa Praga - etap I</i>	90	4 077	80	2020
<i>Osiedle Życzliwa Praga - etap VII</i>	70	3 444	62	2021
<i>Osiedle Życzliwa Praga - etap VIII</i>	72	3 579	37	2021
<i>Park Południe - etap I</i>	169	7 652	141	2020
<i>Praga Arte</i>	246	12 860	146	2020
<i>Young City 3 - etap A</i>	134	7 549	126	2020
<i>Apartamenty Królewskie</i>	87	5 242	59	2020
<i>Zajezdnia Wrzeszcz - etap V F</i>	106	5 159	90	2020
<i>Zajezdnia Wrzeszcz - etap V E</i>	105	5 820	100	2020
<i>Zajezdnia Wrzeszcz - etap VI</i>	147	8 647	64	2021
RAZEM	3 284	168 775	2 412	-

Źródło: Spółka

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 2019 roku zostały przedstawione w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki za ten okres.

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

SYTUACJA FINANSOWA GRUPY

4.1. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	
Przychody ze sprzedaży	1 115 187	1 034 520	7,8%
Koszt własny sprzedaży	(839 755)	(767 706)	9,4%
Marża brutto	275 432	266 814	3,2%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	(29)	(324)	(91,0%)
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto	24 439	31 473	(22,3%)
Koszty marketingu i sprzedaży	(27 893)	(26 250)	6,3%
Koszty ogólnego zarządu	(35 990)	(37 436)	(3,9%)
Zysk operacyjny	239 433	223 976	6,9%
Zysk netto	202 138	181 464	11,4%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	177 593	138 894	27,9%
Zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN na akcję)	0,61	0,48	27,1%

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

4.2. Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy

	(w tys. PLN)		Zmiana
	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	
Aktywa razem	2 403 070	2 310 945	4,0%
Aktywa trwałe, w tym:	339 303	452 163	(25,0%)
Nieruchomości inwestycyjne	205 923	279 022	(26,2%)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	1 239	1 936	(36,0%)
Grunty przeznaczone pod zabudowę	3 178	44 787	(92,9%)
Aktywa obrotowe, w tym:	2 063 767	1 858 782	(11,0%)
Zapasy	1 286 139	1 262 108	1,9%
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	82 747	-	n/a
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	164 789	111 800	47,4,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz indywidualne rachunki powiernicze i pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	527 493	479 212	10,1%
Pasywa razem	2 403 070	2 310 945	4,0%
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	0,0%
Kapitał własny	777 201	704 961	10,2%
Zobowiązania razem	1 625 869	1 605 984	1,2%
Zobowiązania długoterminowe	804 914	725 248	11,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	767 944	880 736	(12,8%)
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	53 011	-	n/d

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

4.3. Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	188 129	162 084	16,1%
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(54 670)	(38 044)	43,7%
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej	133 459	124 040	7,6%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(6 358)	(6 453)	(1,5%)
Zysk przed opodatkowaniem	130 850	109 005	20,0%
Zysk netto	131 268	112 264	16,9%

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki ROBYG S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

4.4. Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki

	(w tys. PLN)		Zmiana
	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	
Aktywa razem	1 363 495	1 246 713	9,4%
Aktywa trwale, w tym:	1 019 946	923 664	10,4%
Aktywa finansowe (długoterminowe)	1 014 357	917 729	10,5%
Aktywa obrotowe, w tym:	343 549	323 049	6,3%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	106 014	85 744	23,6%
Aktywa finansowe (krótkoterminowe)	52 533	108 499	(51,6%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	184 622	128 124	44,1%
Kapitał razem, w tym:	718 930	699 045	2,8%
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	0,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	548 263	548 263	0,0%
Zyski zatrzymane	138 860	117 564	18,1%
Zobowiązania razem	644 565	547 668	17,7%
Zobowiązania długoterminowe	633 366	534 478	18,5%
Zobowiązania krótkoterminowe	11 199	13 190	(15,1%)

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki ROBYG S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

4.5. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku, zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy koncentrowało się głównie na zakupie nowych gruntów (w tym w nowych miastach), 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 pozyskały nowe kredyty bankowe oraz wyemitowała nowe serie obligacji 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 2019 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 2020 roku.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki i Grupy na dzień 31 grudnia 2019 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.

WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY

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

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	
Wskaźniki rentowności			
Marża brutto <i>(Przychody ze sprzedaży – koszt własny sprzedaży) / przychody ze sprzedaży</i>	24,70%	25,79%	(4,24%)
Rentowność zysku operacyjnego <i>Zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży</i>	21,47%	21,65%	(0,8%)
Rentowność netto <i>Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	18,13%	17,54%	3,3%
Rentowność kapitału własnego (ROE) <i>Zysk netto / kapitał własny</i>	26,01%	18,98%	37,0%

Źródło: Spółka

Rentowność działalności Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku to łączny wynik rozpoznania nowych projektów i kontynuowania dotychczasowych rentownych etapów projektów deweloperskich w skonsolidowanych wynikach za ten okres (ze średnim wskaźnikiem marży brutto z działalności deweloperskiej na poziomie 24% w analizowanym okresie).

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

	(w tys. PLN)		Zmiana
	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy <i>Kapitał własny / aktywa razem</i>	32,34%	30,51%	6,0%
Dług netto do EBIT <i>Dług netto (*) / zysk operacyjny</i>	1,09	1,97	(44,7%)
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (**) <i>Dług netto w tym środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych escrow oraz jednostki funduszy inwestycyjnych (***) / kapitał własny</i>	0,26	0,32	(18,8%)
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	2,51	2,11	19,1%
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(Aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,92	0,68	36,5%
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,47	0,37	29,7%

Źródło: Spółka

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

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

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

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

WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

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

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	
Wskaźniki rentowności			
Rentowność zysku operacyjnego zysk z działalności operacyjnej / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	69,31%	66,43%	4,3%
Rentowność netto zysk netto / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	69,78%	69,26%	0,7%
Rentowność kapitału własnego (ROE) zysk netto / kapitał własny	18,26%	16,06%	13,7%

Źródło: Spółka

	(w tys. PLN)		Zmiana
	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy kapitał własny / aktywa razem	52,73%	56,07%	(6,0%)
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki)- środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / kapitały własne	0,62	0,58	7,2%
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	30,7	24,5	25,3%
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe	16,5	9,7	69,7%

Źródło: Spółka

Wskaźniki rentowności oraz wskaźnik kapitałowy Spółki pozostały na stabilnym i satysfakcjonującym poziomie w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku, podobnie jak w 2018 roku.

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

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

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

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.

5. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY

W 2019 roku, Grupa rozpoczęła nowe projekty deweloperskie w Warszawie, Gdańsku i Wrocławiu – dane szczegółowe zostały zamieszczone w punkcie 3.3.

W 2019 roku, Grupa nabyła grunty pod projekty w dzielnicach Mokotów i Bemowo w Warszawie oraz rozpoczęła działalność mieszkaniową na poznańskim rynku, kupując działkę położoną w dzielnicy Ostrów Tumski, a także podpisując przedwstępną umowę nabycia działek gruntu w dzielnicy Piątkowo. Ponadto, Grupa podpisała umowy przedwstępne na zakup dodatkowych działek w Gdańsku oraz Wrocławiu, wzmacniając w ten sposób swoją pozycję na gdańskim i wrocławskim rynku.

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 2019 roku, Grupa zakontraktowała 2569 lokali.

Kluczowymi elementami strategii Grupy na rok 2020 są:

- zakup nowych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach,
- intensyfikacja wykorzystania aktualnie posiadanego banku ziemi polegająca na szybszym uruchamianiu budowy oraz sprzedaży nowych etapów,
- dalsze dostosowywanie oferty Grupy do oczekiwań oraz możliwości finansowych klientów polegające na zaoferowaniu większej liczby mniejszych mieszkań o jak najlepszym układzie przestrzennym,
- aktywna współpraca z bankami celem udzielenia klientom niezbędnego wsparcia w uzyskaniu kredytów hipotecznych na sfinansowanie mieszkań kupowanych w projektach 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 strategicznych Grupy na najbliższe 12 miesięcy należą:

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

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

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

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

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności Zarząd - zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą i oceną - oświadcza:

- Grupa podejmuje działania mające na celu zminimalizowanie opisanych powyżej ryzyk w szczególności, by umożliwić realizację projektów mieszkaniowych Grupy zgodnie z zawartymi umowami i uzgodnionymi harmonogramami, jak również prowadzenie regularnej działalności operacyjnej Grupy z jak najmniejszymi zakłóceniami;
- Obecna sytuacja płynnościowa i standing finansowy Spółki i Grupy są stabilne i nie uległy pogorszeniu;
- Grupa na chwilę obecną nie przewiduje niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów, w szczególności umów kredytów bankowych czy dotyczących obligacji;
- Grupa nie przewiduje konieczności dokonania w dającej się przewidzieć przyszłości odpisów z tytułu utraty wartości w odniesieniu do aktywów finansowych lub niefinansowych;
- Obecna sytuacja nie ma istotnego wpływu na łańcuchy dostaw Grupy i jej współpracę z podwykonawcami.

Zarząd monitoruje na bieżąco proces rozprzestrzeniania się epidemii wirusa COVID-19 i jest przygotowany, aby podejmować odpowiednie działania mające na celu zminimalizowanie jego wpływu na działalność Grupy i jej sytuację finansową.

6. CZYNNIKI RYZYKA

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ OPERACYJNĄ GRUPY:

RYZYKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM KOSZTÓW OPERACYJNYCH I INNYCH KOSZTÓW

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

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

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

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

KOSZTY REALIZACJI PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH MOGĄ WZROSNAĆ

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

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

PROJEKTY DEWELOPERSKIE MOGĄ NIE ZOSTAĆ ZREALIZOWANE W TERMINIE

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

ZAPLANOWANA PRZEZ GRUPĘ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ MOŻE NIE ZOSTAĆ OSIĄGNIĘTA

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

RYZYKO NIEOSIĄGNIĘCIA ZAKŁADANYCH CELÓW STRATEGICZNYCH

Na osiągnięcie zamierzonych przez Grupę celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji organów zarządzających Grupy i których, pomimo zachowania należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności członków tych organów, nie będą one w stanie przewidzieć. Ponadto przy ocenie szans na realizację przez Grupę jej celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie popełnienia przez osoby odpowiedzialne błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia na jej podstawie nietrafnych decyzji, które będą skutkować znacznym pogorszeniem się wyników finansowych Grupy.

RYZYKO ZWIĄZANE Z ZALEŻNOŚCIĄ OD OSÓB PEŁNIĄCYCH KLUCZOWE FUNKCJE KIEROWNICZE

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

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

RYZYKO ODPOWIEDZIALNOŚCI Z TYTUŁU SPRZEDAŻY MIESZKAŃ

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

RYZYKO KONKURENCJI ZE STRONY INNYCH PODMIOTÓW ORAZ BRAKU ODPOWIEDNIEGO BANKU ZIEMI

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

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

Napięta sytuacja polityczna na świecie może spowodować odpływ inwestorów zagranicznych z rynków Europy Wschodniej i Centralnej, co może mieć bezpośrednie przełożenie na popyt na mieszkania budowane przez Grupę poprzez zmniejszenie popytu na mieszkania, ograniczenie dostępności dla potencjalnych klientów do kredytu oraz spadek ich dochodów i skłonności do podejmowania długofalowych decyzji inwestycyjnych.

SYTUACJA SPOŁECZNO-EKONOMICZNA W POLSCE MOŻE WPLYWAĆ 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. Wciąż nieznane są konkretne propozycje rozwiązania sytuacji osób posiadających kredyty we frankach szwajcarskich, a te rozwiązania mogą mieć bardzo istotny wpływ na sytuację banków oraz podaż na rynku mieszkaniowym.

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

STOPY PROCENTOWE MOGĄ ULEĆ ZMIANIE

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych aktywów i zobowiązań. Istotną część ryzyka stopy procentowej jest związana z częścią pożyczek udzielonych przez Podmioty z Grupy, których oprocentowanie oparte jest o zmienną stopę procentową oraz zobowiązań z tytułu obligacji oraz kredytów bankowych, które są oparte o zmienną stopę procentową (WIBOR) (na dzień 31 grudnia 2019 roku 100% salda udzielonych pożyczek w PLN oprocentowane było w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR).

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

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

CENY MIESZKAŃ MOGĄ SPAŚĆ

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

Ryzyka związane z rozprzestrzenianiem się epidemii wirusa COVID-19 zostały opisane w Sekcji 5.

7. ROSZCZENIA SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, łączna wartość postępowań toczących się przed sądami, organami właściwymi i organami administracji publicznej, dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 37,1 mln PLN (bez odsetek niewliczonych do wartości przedmiotu sporu) (na dzień 31 grudnia 2018 roku około 35,9 mln PLN). W odniesieniu do roszczeń, które Grupa uznała za zasadne, istnieją rezerwy oraz odpisy o łącznej wartości około 6,3 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2018 roku około 5,9 mln PLN).

8. ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

Zdarzenia po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania zostały opisane w Nocie 33 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku oraz w Nocie 31 do sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

9. POZOSTAŁE INFORMACJE

PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku zostały przedstawione w nocie 2 do sprawozdania finansowego.

Zasady sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku zostały przedstawione w nocie 6 do sprawozdania finansowego.

WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Grupa i Spółka nie prowadziły prac w dziedzinie badań i rozwoju.

INFORMACJA O NABYCIU UDZIAŁÓW (AKCJI) WŁASNYCH PRZEZ SPÓŁKĘ

Grupa i Spółka nie nabywały akcji własnych.

ODDZIAŁY POSIADANE PRZEZ SPÓŁKĘ

Spółka nie posiada oddziałów.

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

Informacje dotyczące instrumentów finansowych, związanych z nimi ryzyk, a także metod zarządzania wspomnianymi ryzykami zostały przedstawione w sprawozdaniach finansowych Spółki i Grupy sporządzonych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku.

Warszawa, dnia 23 marca 2020 roku

Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu

Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu

Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Oleg Zaslavsky

Wiceprezes Zarządu

Wojciech Gruza

Wiceprezes Zarządu