

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ROBYG S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ROBYG S.A.
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2019 ROKU**

SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ.....	3
2.	OPIS STRUKTURY GRUPY ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY.....	3
3.	INFORMACJE O BIEŻĄCEJ I PRZYSZŁEJ DZIAŁALNOŚCI, PROJEKTACH I PRODUKTACH ROBYG S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ	7
4.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY (BIEŻĄCA I OCZEKIWANA).....	9
5.	PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY	13
6.	CZYNNIKI RYZYKA	13
7.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ.....	16
8.	INFORMACJE DODATKOWE.....	17

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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

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

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

Podstawowe informacje o ROBYG S.A.:

- 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:
 - Działalność holdingowa;
 - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

RADA NADZORCZA SPÓŁKI I ZARZĄD SPÓŁKI

Na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku, w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 30 czerwca 2019 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

W dniu 27 czerwca 2019 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały w sprawie powołania Oscara Kazanelsona, Fabrizia Greny, Kirilla Zavodova, Gabrieli Gryger, Stevena Skaara i Wojciecha Golaka na członków Rady Nadzorczej 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.

2. OPIS STRUKTURY GRUPY ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ GRUPY

2.1. Informacje korporacyjne

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		30 czerwca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
ROBYG S.A.	Działalność finansowa i holdingowa.	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 %

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		30 czerwca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
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 Zajeżdźnia 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 %
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 %

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		30 czerwca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
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 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 %
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 %
IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100,00 %	100,00 %
Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne AUTO-GDAŃSK Sp. z o.o.	Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek.	10 %	10 %
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 %
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 %

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Spółki (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		30 czerwca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
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 %
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 %
ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 %	100,00 %
Zajezdnia 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 % (2)	100,00 %
WEGA Development Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.	100,00 % (3)	-

- (1) Na dzień 30 czerwca 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku, NCRE II Investments Limited posiadała 49% udziałów (pośrednio lub bezpośrednio) w tych podmiotach.
- (2) Zmiana nazwy Podmiotu została zarejestrowana w III kwartale 2019 roku.
- (3) Udziały w Podmiocie zostały nabyte przez Spółkę w II kwartale 2019 roku.

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

2.2. Wspólne przedsięwzięcia Grupy

Szczegółowe informacje dotyczące wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Nazwa spółki	Zakres działalności	Udział procentowy Grupy (pośrednio lub bezpośrednio) w kapitale zakładowym podmiotu na dzień	
		30 czerwca 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 %

- (1) Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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/akcjach w niektórych jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach Spółki na rzecz banków finansujących działalność tych jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć. Na dzień 30 czerwca 2019 roku, wartość bilansowa zastawionych udziałów wynosiła 11 tys. PLN (na dzień 30 czerwca 2018 roku: 11 tys. PLN).

Dodatkowo, w związku ze sprawą sądową złożoną 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., według systemu REGON, jest działalność holdingów finansowych, nabywanie i sprzedaż nieruchomości we własnym imieniu oraz działalność związana z zarządzaniem oraz prowadzeniem działalności gospodarczej.

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku, Grupa oraz Spółka 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
Morenova III	115	5 284	108	57	51
Forum Wola I	148	8 350	143	12	131
Nowa Letnica III i V	237	11 519	235	134	101
Stacja Nowy Ursus IV	*) 227	10 932	223	201	22
RAZEM	727	36 085	709	404	305

Źródło: Spółka

*) Projekt realizowany z udziałem partnera, szczegóły w Nocie 1.3. do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku.

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
Nadmoławy E	157	5 066	129	2020
Osiedle Życzliwa I	93	4 080	72	2020
Osiedle Życzliwa II	90	4 301	58	2020
Mój Ursus II	182	9 802	62	2021
Zajezdnia Wrzeszcz V F	106	5 152	37	2021
Lawendowe Wzgórze/ Stacja	79	3 743	39	2021
Nowy Gdańsk XXXII	87	5 244	11	2020
Apartamenty Królewskie I	111	5 198	50	2020
Park Południe I	79	4 006	6	2020
City Sfera T	119	6 497	35	2020
Jagodno I	58	4 974	1	2020
Jagodno II	118	5 315	2	2020
RAZEM	1 279	63 378	502	-

Źródło: Spółka

ETAPY W TRAKCIE BUDOWY

Nazwa projektu – etapy projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania w mkw.	Liczba zakontraktowanych lokali	Planowana data ukończenia
Stacja Nowy Ursus V *)	257	12 816	252	2019
Ogrody Wilanów I	78	3 905	75	2019
Ogrody Wilanów II	74	3 890	69	2019
Ogrody Wilanów III	69	4 102	62	2019
Forum Wola III I IV	569	29 235	376	2020
City Sfera LM	157	8 012	107	2019
Green Mokotów VI *)	75	4 227	73	2019
Green Mokotów VII *)	57	3 409	47	2019
Green Mokotów VIII *)	70	3 984	63	2020
Green Mokotów IX *)	57	3 598	47	2019
Moment A	89	4 317	63	2020
Nadmoławy C	47	2 342	44	2020
Nadmoławy E	157	5 066	129	2020
Nowa Letnica VI	338	17 726	315	2019/2020
Nowa Letnica VII	224	12 099	116	2021
Apartamenty Królewskie I	87	5 244	11	2020
Osiedle Życzliwa I	93	4 080	72	2020
Zajezdnia Wrzeszcz III	228	11 857	220	2019
Zajezdnia Wrzeszcz IV	254	12 455	243	2019
Young City 3 A	140	7 240	100	2019
Jagodno I	119	6 497	35	2020
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk XXV	167	7 543	162	2019
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk XXVI	78	3 756	61	2020
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk XXVII	48	2 308	35	2020
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk XXVIII	69	3 162	69	2019
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk XXIX	92	4 442	91	2019
Lawendowe Wzgórze/ Stacja Nowy Gdańsk XXX	159	8 293	115	2020
RAZEM	3 852	195 605	3 052	-

Źródło: Spółka

*) Projekt realizowany z udziałem partnera, szczegóły w Nocie 1.3. do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku.

Zdarzenia i transakcje, które miały istotny wpływ na działalność Spółki i Grupy oraz finansowanie działalności Spółki i Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku zostały zaprezentowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za ten okres.

4. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY (BIEŻĄCA I OCZEKIWANA)

SYTUACJA FINANSOWA GRUPY

4.1. Wybrane dane ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku	
Przychody ze sprzedaży	420 674	420 138	0,1%
Koszt własny sprzedaży	-326 593	-295 926	10,4%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć	16	-124	-112,9%
Zysk / (Strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-1 007	2 252	-144,7%
Koszty marketingu i sprzedaży	-12 958	-13 013	-0,4%
Koszty ogólnego zarządu	-17 347	-18 132	-4,3%
Zysk operacyjny	62 794	85 184	-26,3%
Zysk netto	49 448	64 958	-23,9%
Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):	0.12	0.12	0,0%

Źródło: Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku.

4.2. Wybrane dane ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30 czerwca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	
Aktywa razem	2 337 243	2 310 945	1,1%
Aktywa trwałe, w tym:	421 005	452 163	-6,9%
Nieruchomości inwestycyjne	248 647	279 022	-10,9%
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	2 542	1 936	31,3%
Grunty przeznaczone pod zabudowę	36 967	44 787	-17,5%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 916 238	1 858 782	3,1%
Zapasy	1 343 199	1 262 108	6,4%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	135 561	111 800	21,3%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	432 591	479 212	-9,7%
Pasywa razem	2 337 243	2 310 945	1,1%
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	0,0%
Kapitał własny	627 919	704 961	-10,9%
Zobowiązania razem	1 709 324	1 605 984	6,4%
Zobowiązania długoterminowe	852 970	725 248	17,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	856 354	880 736	-2,8%

Źródło: Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku.

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

4.3. Wybrane dane ze skróconego śródrocznego sprawozdania z całkowitych dochodów

	(w tys. PLN)		Zmiana
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku	
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	123 128	75 578	62,9%
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	-40 276	-23 794	69,3%
Zysk brutto z podstawowej działalności operacyjnej	82 852	51 784	60,0%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	-3 317	-3 141	5,6%
Zysk przed opodatkowaniem	79 846	39 331	103,0%
Zysk netto	79 909	41 362	93,2%

Źródło: Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku.

4.4. Wybrane dane ze skróconego śródrocznego sprawozdania z sytuacji finansowej

	(w tys. PLN)		Zmiana
	30 czerwca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	
Aktywa razem	1 314 969	1 246 713	5,5%
Aktywa trwałe, w tym:	1 013 724	923 664	9,8%
Aktywa finansowe	1 007 907	917 729	9,8%
Aktywa obrotowe, w tym:	301 245	323 049	-6,7%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	139 838	85 744	63,1%
Aktywa finansowe	45 539	108 499	-58,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	115 367	128 124	-10,0%
Kapitał razem, w tym:	667 402	699 045	-4,5%
Kapitał zakładowy	28 940	28 940	0,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	548 263	548 263	0,0%
Zyski zatrzymane	87 501	117 564	-25,6%
Zobowiązania razem	647 567	547 668	18,2%
Zobowiązania długoterminowe	635 090	534 478	18,8%
Zobowiązania krótkoterminowe	12 477	13 190	-5,4%

Źródło: Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku.

4.5. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku 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 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 okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 drugiej połowie 2019.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki i Grupy na dzień 30 czerwca 2019 roku cechowały się stabilnością i bezpieczeństwem finansowym, dając solidne fundamenty do startu w drugie półrocze 2019 roku i kolejny rok. 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)		
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku	Zmiana
Wskaźniki rentowności			
Rentowność zysku operacyjnego			
<i>Zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży</i>	14,9%	20,3%	-26,4%
Rentowność netto			
<i>Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	11,8%	15,5%	-24,0%
Rentowność kapitału własnego (ROE)			
<i>Zysk netto(*) / kapitał własny</i>	26,4%	19,5%	35,2%

Źródło: Spółka

(*) Wskaźnik ROE został obliczony w oparciu o ostatnie 4 kwartały oraz zysk netto za okres 12 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku i 30 czerwca 2018 roku; kapitał własny – dane na dzień 30 czerwca 2019 roku i na dzień 30 czerwca 2018 roku.

Rentowność działalności Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku jest to łączny wynik rozpoznania nowych i kontynuowania dotychczasowych rentownych etapów projektów deweloperskich w skonsolidowanych wynikach za ten okres (ze średnim wskaźnikiem rentowności brutto na poziomie 22% w analizowanym okresie). Wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE) wskazuje na efektywne zarządzanie kapitałem.

	(w tys. PLN)		
	30 czerwca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	Zmiana
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy			
<i>kapitał własny / aktywa razem</i>	26,9%	30,5%	-11,9%
Dług netto do EBIT			
<i>dług netto (**) / zysk operacyjny</i>	1,98	1,97	0,5%
Wskaźnik zadłużenia (*)			
<i>dług netto wliczając środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz nabyte jednostki funduszy inwestycyjnych (***) / kapitał własny</i>	0,56	0,33	68,9%
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio)			
<i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	2,24	2,11	6,0%
Wskaźnik szybki (quick ratio)			
<i>(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,67	0,68	-1,2%
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)			
<i>środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,41	0,37	12,2%

Źródło: Spółka

(*) 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 do kwoty 50 000 tys. PLN;

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku w porównaniu z 31 grudnia 2018 roku, zmniejszeniu uległ wskaźnik kapitałowy. Wynikało to ze zmniejszenia wartości kapitałów własnych, które wiąże się przede wszystkim z wypłatą dywidendy w tym okresie.

Wzrost wskaźnika długu netto do EBIT w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku pozostał na podobnym poziomie jak w roku poprzednim.

Na wzrost wskaźnika zadłużenia wpływa głównie wzrost wartości długu netto, jak również spadek wartości kapitału własnego, które wynikają z wypłaty dywidendy w analizowanym okresie.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku, wskaźniki płynności dla działalności Grupy (tj. wskaźnik bieżący i wskaźnik natychmiastowy) uległy zwiększeniu, co wynikało głównie ze zwiększenia poziomu środków pieniężnych oraz zmniejszenia zobowiązań krótkoterminowych. Wskaźnik szybki pozostał na porównywalnym poziomie.

W analizowanym okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku, zarówno wskaźniki dźwigni, jaki i wskaźniki płynności, pozostawały na stabilnym i bezpiecznym poziomie.

WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

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

	(w tys. PLN)		
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku	Zmiana
Wskaźniki rentowności			
Rentowność zysku operacyjnego zysk z działalności operacyjnej / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	64,6%	50,9%	26,8%
Rentowność netto zysk netto / przychody z podstawowej działalności operacyjnej	64,9%	54,7%	18,6%
Rentowność kapitału własnego (ROE) zysk netto (*) / kapitał własny	22,3%	12,2%	82,7%

Źródło: Spółka

(*) Wskaźnik ROE został obliczony w oparciu o ostatnie 4 kwartały oraz zysk netto za okres 12 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku i 30 czerwca 2018 roku; kapitał własny – dane na dzień 30 czerwca 2019 roku i na dzień 30 czerwca 2018 roku.

	(w tys. PLN)		
	30 czerwca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	Zmiana
Wskaźniki dźwigni			
Wskaźnik kapitałowy kapitał własny / aktywa razem	50,8%	56,1%	-9,5%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) - środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / kapitały własne	0,77	0,58	33,2%
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	24,1	24,5	-1,4%
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe	9,2	9,7	-4,8%

Źródło: Spółka

Wskaźniki dźwigni i płynności Spółki pozostały na stabilnym i satysfakcjonującym poziomie w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku, podobnie jak w roku 2018.

Obecne poziomy wskaźników płynności 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 okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku, Grupa uruchomiła nowe projekty mieszkaniowe - Apartamenty Królewskie w Warszawie, Park Południe w Gdańsku i Jagodno we Wrocławiu, jak również rozpoczęła realizację nowych etapów następujących projektów: Mój Ursus, Osiedle Życzliwa Praga i City Sfera w Warszawie, Lawendowe Wzgórze (Stacja Nowy Gdańsk), Nadmotławie i Zajezdnia Wrzeszcz w Gdańsku.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku, Grupa nabyła grunty pod projekty w dzielnicy Letnica, w Gdańsku, oraz rozpoczęła działalność mieszkaniową na poznańskim rynku, kupując działkę położoną w dzielnicy Ostrów Tumski. Dodatkowo, Grupa podpisała przedwstępny umowę zakupu dodatkowych działek gruntu w Gdańsku oraz Wrocławiu, wzmacniając w ten sposób swoją pozycję na wrocławskim i gdańskim 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 okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku, Grupa zakontraktowała 1 077 lokali.

Kluczowymi elementami strategii Grupy w drugiej połowie 2019 roku i w roku 2020 będą:

- zakup nowych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach (w tym w nowych miastach),
- intensyfikacja wykorzystania aktualnie posiadanego banku ziemi polegająca na szybszym uruchamianiu budowy oraz sprzedaży nowych etapów,
- dalsze 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 Grupy należą:

- sprzedaż na poziomie 2 300 lokali oraz przekazanie około 2 800 – 3 000 lokali w 2019 roku,
- zwiększenie zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej,
- polepszenie marży,
- utrzymanie banku ziemi na porównywalnym poziomie,
- poszerzenie działalności we Wrocławiu i Poznaniu.

6. CZYNNIKI RYZYKA

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ OPERACYJNĄ GRUPY:

RYZYSKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM KOSZTÓW OPERACYJNYCH I INNYCH KOSZTÓW

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy mogą wzrosnąć przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, należą:

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

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

KOSZTY REALIZACJI PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH MOGĄ WZROSNAĆ

Koszty wytworzenia może wzrosnąć z powodu: (i) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi podwykonawstwa i Grupa nie jest w stanie skutecznie zapewnić terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót (ii) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia

wykwalifikowanych pracowników, (iii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie, gdy roboty nie są prowadzone, (iv) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (v) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (vi) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

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

PROJEKTY DEWELOPERSKIE MOGĄ NIE ZOSTAĆ ZREALIZOWANE W TERMINIE

Projekt deweloperski jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz wewnątrzgrupowego. Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na zmianę terminów realizacji projektów deweloperskich, należy zaliczyć długą i skomplikowaną procedurę administracyjną oraz liczne wymagania formalno-prawne poprzedzające wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, jak również problem z pozyskaniem doświadczonych zewnętrznych podmiotów świadczących usługi podwykonawstwa, które posiadają wystarczające i stabilne załogi robotnicze. Wpływ tych czynników oraz pozostałych czynników ryzyka, może spowodować opóźnienia. Konsekwencją tych opóźnień może być, oprócz przesunięcia się w czasie realizacji przychodów z działalności Grupy, także ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek, odszkodowań lub kar umownych wynikających z umów zawartych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów mogą istotnie negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to na działalność, sytuację finansową, w tym w szczególności płynność, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Grupy.

GRUPA MOŻE NIE POZYSKAĆ FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

ZAPLANOWANA PRZEZ GRUPĘ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ MOŻE NIE ZOSTAĆ OSIĄGNIĘTA

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

RYZIKO NIEOSIĄGNIĘCIA ZAKŁADANYCH CELÓW STRATEGICZNYCH

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

RYZIKO 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, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu 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.

Dnia 30 kwietnia 2016 r. weszła w życie ustawa ograniczająca obrót gruntami rolnymi. Po zmianach, nabywcą działki ewidencjonowanej jako ziemia rolna, nieobjętej planem zagospodarowania przestrzennego, może być tylko rolnik. Sprzedaż takiego gruntu deweloperowi może odbyć się tylko po uzyskaniu zgody Agencji Nieruchomości Rolnych. Alternatywnie, przed dokonaniem transakcji sprzedaży, nieruchomość będzie musiała zostać wyłączona z produkcji rolnej. Regulacje z 2016 roku znacząco ograniczyły podaż gruntów możliwych do nabycia i zagospodarowania przez podmioty z Grupy. Ponadto ww. czynniki mogą przełożyć się na wzrost cen gruntów nabywanych przez Grupę.

W latach 2016-2018 na rynku wystąpił zauważalny wzrost cen transakcyjnych dla gruntów nabywanych z przeznaczeniem na budownictwo mieszkaniowe. Cena gruntu stanowi istotny składnik kosztowy każdej inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Grupę. Wzrost ceny gruntów nabywanych przez Grupę przekłada się każdorazowo na wzrost kosztów realizowanej inwestycji. W przypadku kontynuacji zjawiska wzrostu ceny gruntów w przyszłości przy jednoczesnym braku możliwości podniesienia cen mieszkań, może nastąpić obniżenie marży Grupy z realizowanych inwestycji, co może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy w przyszłości.

POSTĘPOWANIA PRZECIWKO GRUPIE MOGĄ ZOSTAĆ ROZSTRZYGNIĘTE NA NIEKORZYŚĆ GRUPY

Spółki Grupy są stroną postępowań dotyczących roszczeń ze strony Wspólnot Mieszkaniowych, klientów i podwykonawców. W przypadku niekorzystnego dla Spółki bądź spółek Grupy zakończenia powyższych postępowań, powstanie obowiązek zapłaty należności z tytułu powyższych roszczeń. Na dzień 30 czerwca 2019 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**SYTUACJA NA ŚWIATOWYCH RYNKACH FINANSOWYCH ORAZ NIERUCHOMOŚCI MOŻE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY**

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

SYTUACJA SPOŁECZNO-EKONOMICZNA W POLSCE MOŻE WPŁYWAĆ NA GRUPĘ

Przychody Grupy uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku krajowym. Dlatego też na jej wyniki finansowe mają wpływ takie czynniki jak stopień stabilizacji sytuacji politycznej w kraju w danym okresie oraz dane makroekonomiczne dotyczące stanu polskiej gospodarki, w szczególności poziom stopy wzrostu PKB, poziom inwestycji, poziom dochodów gospodarstw domowych, wysokość stóp procentowych, kursów wymiany walut, stopa inflacji, deficytu budżetowego i poziom bezrobocia. Ewentualne negatywne zmiany w sytuacji makroekonomicznej Polski mogą powodować powstanie ryzyka dla prowadzonej przez Grupę działalności gospodarczej i tym samym wpływać na jej wyniki finansowe i perspektywy rozwoju w przyszłości. Wciąż nieznane są konkretne propozycje rozwiązania sytuacji osób posiadających kredyty we frankach szwajcarskich, a te rozwiązania mogą mieć bardzo istotny wpływ na sytuację banków oraz podaż na rynku mieszkaniowym.

Dodatkowo planowane są zmiany do Ustawy z dnia 16 września 2011 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 ULEC ZMIANIE

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych aktywów i zobowiązań. Istotna część ryzyka stopy procentowej jest związana z częścią pożyczek udzielonych przez Podmioty z Grupy, których oprocentowanie oparte jest o zmienną stopę procentową oraz zobowiązań z tytułu obligacji oraz kredytów bankowych, które są oparte o zmienną stopę procentową (WIBOR) (na dzień 30 czerwca 2019 roku 100% salda udzielonych pożyczek w PLN oprocentowane były w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR).

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

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

CENY MIESZKAŃ MOGĄ SPAŚĆ

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

7. ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

Zdarzenia po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania zostały opisane w Nocie 20 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku.

Zdarzenia po dacie bilansowej do dnia zatwierdzenia niniejszego raportu zostały opisane w Nocie 15 śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku.

8. INFORMACJE DODATKOWE

ZASADY SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku zostały przedstawione w nocie 2 do powyższego sprawozdania finansowego.

Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku zostały przedstawione w nocie 3 do powyższego sprawozdania finansowego.

WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

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

INFORMACJA O NABYCIU UDZIAŁÓW (AKCJI) WŁASNYCH PRZEZ SPÓŁKĘ

Grupa i Spółka nie nabywały akcji własnych.

ODDZIAŁY POSIADANE PRZEZ SPÓŁKĘ

Spółka nie posiada oddziałów.

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

Informacje dotyczące instrumentów finansowych, związanych z nimi ryzyk, a także metod zarządzania wspomnianymi ryzykami zostały przedstawione w sprawozdaniach finansowych Spółki i Grupy sporządzonych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

Warszawa, dnia 27 września 2019 roku

Zbigniew Wojciech Okoński
Prezes Zarządu

Eyal Keltsh
Wiceprezes Zarządu

Artur Ceglarz
Wiceprezes Zarządu