



**PROPOZYCJA NABYCIA  
OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII E  
SPÓŁKI**

**ROBYG S.A.**

[www.robyg.pl](http://www.robyg.pl)

**W TRYBIE OFERTY PUBLICZNEJ**

**Minimalna kwota inwestycji: 220.000 złotych**

**OFERUJĄCY:**

**NOBLE  
SECURITIES**  
DOM MAKLESKI

*Data zatwierdzenia Propozycji Nabycia: 12 czerwca 2012 r.*

Oferta obligacji na okaziciela serii E spółki ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie kierowana jest do nieoznaczonego adresata poprzez opublikowanie Propozycji Nabycia na stronie internetowej Noble Securities, tym samym stanowi publiczne proponowanie nabycia obligacji, spełniające kryteria oferty publicznej obligacji w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie, dokonywane w trybie art. 9 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach.

Oferta obligacji kierowana jest wyłącznie do Inwestorów, z których każdy nabędzie Obligacje o wartości, liczonej według ich ceny emisyjnej, co najmniej 220.000 zł, tj. wynoszącej więcej niż 50.000 euro w dniu ustalenia tej ceny (w dniu 11 czerwca 2012 r., tj. w dniu podjęcia przez zarząd Emitenta *uchwały nr 1/2012* średni kurs euro ogłoszony w tym dniu przez Narodowy Bank Polski wynosił 4,2922 zł). Wobec powyższego i stosownie do treści art. 7 ust. 3 pkt. 2 oraz 38 ust. 3 Ustawy o Ofercie w związku z ofertą publiczną Obligacji nie jest wymagane sporządzenie, zatwierdzenie oraz udostępnienie do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie, a Propozycja Nabycia nie stanowi żadnego z tych dokumentów.

Emitent zlecił Noble Securities pełnienie funkcji oferującego Obligacje a także upoważnił Noble Securities do rozpowszechniania Propozycji Nabycia w szczególności za pośrednictwem strony internetowej w związku z przeprowadzaną emisją Obligacji.

Obligacje nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o Obligacjach a ich ewidencję będzie prowadzić Noble Securities. Następnie, o ile Obligacje będą wprowadzane do ASO CATALYST, zostaną zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A., tj. nastąpi dematerializacja Obligacji na podstawie Ustawy o Obrocie.

Emitent oświadczył, że dane zawarte w Propozycji Nabycia Obligacji, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Emitenta i przy dołożeniu należytej staranności są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominęło niczego, co mogłoby wpływać na znaczenie informacji zawartej w niniejszym materiale.

Noble Securities nie przeprowadził niezależnej weryfikacji informacji dotyczących Emitenta i przez niego przekazanych zawartych w niniejszej Propozycji Nabycia Obligacji. W związku z powyższym Noble Securities nie daje żadnej rękojmi, nie składa żadnego oświadczenia (wyraźnie złożonego lub dorozumianego), co do rzetelności lub zupełności Propozycji Nabycia Obligacji w zakresie informacji dotyczących Emitenta i nie będzie z tego tytułu ponosić żadnej odpowiedzialności.

Osoby i podmioty zainteresowane udziałem w ofercie Obligacji powinny przed podjęciem decyzji inwestycyjnej zapoznać się szczegółowo z Propozycją Nabycia.

Propozycja Nabycia nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu Cywilnego.

Propozycja Nabycia nie stanowi jakiegokolwiek rekomendacji czy porady inwestycyjnej, a jedynie zawiera opis warunków przeprowadzenia emisji Obligacji. Żaden z zapisów Propozycji Nabycia nie stanowi jakiegokolwiek rekomendacji czy porady inwestycyjnej, ani prawnej czy podatkowej, ani też nie jest wskazaniem, iż jakkolwiek inwestycja lub strategia jest odpowiednia w indywidualnej sytuacji Inwestora.

Emitent ani Noble Securities nie ponoszą odpowiedzialności za efekty i skutki decyzji podjętych na podstawie Propozycji Nabycia lub jakiegokolwiek informacji zawartej w tym materiale. Odpowiedzialność za decyzje podjęte na podstawie Propozycji Nabycia ponoszą wyłącznie osoby lub podmioty korzystające z tego materiału, w szczególności dokonujące, na jego podstawie lub na podstawie jakiegokolwiek informacji w nim zawartej, inwestycji związanej z dowolnym instrumentem finansowym lub rezygnujące z takiej inwestycji albo wstrzymujące się od dokonania takiej inwestycji.

Potencjalni nabywcy Obligacji powinni we własnym zakresie przeanalizować i ocenić informacje zawarte w Propozycji Nabycia, a ich decyzja o zakupie Obligacji powinna być oparta na takiej analizie, jaką sami uznają za stosowną.

Ponadto Emitent ani Noble Securities nie składają żadnych oświadczeń odnoszących się do kwestii podatkowych, które mogłyby być związane z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami lub jakimkolwiek świadczeniem Emitenta. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający nabycie Obligacji, zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta w tym zakresie i we wszelkich aspektach podatkowych związanych z Obligacjami.

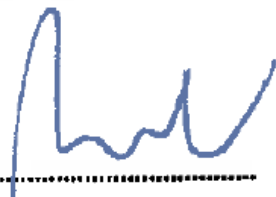
Oferta Obligacji obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Propozycja Nabycia nie może być traktowana jako proponowanie lub oferowanie nabycia Obligacji poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

Ani Propozycja Nabycia, ani objęte nią Obligacje nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie. W związku z powyższym każdy Inwestor zamieszkujący albo mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej powinien zapoznać się z obowiązującymi przepisami prawa polskiego oraz przepisami prawa innego państwa bądź państw, którym może podlegać bądź które to przepisy znajdują zastosowanie w jego sytuacji w związku z udziałem w ofercie Obligacji.

Propozycja Nabycia została zatwierdzona w dniu 12 czerwca 2012 r. wedle wiedzy na ten dzień. Propozycja Nabycia, w tym w szczególności Warunki Emisji może być zmieniana przez Emitenta w porozumieniu z Noble Securities aż do dnia emisji Obligacji.

W imieniu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie oświadczamy, że informacje zawarte w Propozycji Nabycia, zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w Propozycji Nabycia nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na znaczenie informacji w niej zawartych.

**W imieniu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie zatwierdzamy w dniu 12 czerwca 2012 r. warunki emisji obligacji serii E opisane w Propozycji Nabycia.**

  
-----  
**Zbigniew Okoń**  
**Prezes Zarządu ROBYG S.A.**  
-----  
**Artur Cegiński**  
**Wiceprezes Zarządu ROBYG S.A.**

## DEFINICJE I SKRÓTY ZASTOSOWANE W PROPOZYCJI NABYCIA:

„Administrator Hipoteki”	GWW Woźny i Wspólnicy sp. k. z siedzibą w Warszawie, podmiot pełniący rolę administratora Hipoteki zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.
„Akcje”	Akcje Emitenta
„ASO CATALYST”	alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW oraz BondSpot pod nazwą ASO CATALYST
„Banki Referencyjne”	Bank Zachodni WBK S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., Kredyt Bank S.A. lub odpowiednio ich następcy prawni
„Buforowa”	Buforowa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„BondSpot”	BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie
„Data (Dzień) Emisji”	dzień zdefiniowany w pkt. 22 Warunków Emisji
„Dzień (Termin) Płatności Odsetek”	dzień zdefiniowany w pkt. 29 Warunków Emisji
„Data (Dzień) Wykupu”	dzień zdefiniowany w pkt. 32 Warunków Emisji
„Dzień Roboczy”	przed wprowadzeniem Obligacji do ASO CATALYST jest to każdy dzień, nie będący sobotą lub niedzielą, który jest dniem roboczym w Noble Securities, a po wprowadzeniu Obligacji do ASO CATALYST jest to każdy dzień, który jest dniem obrotu w ASO CATALYST.
„Emitent”, „Spółka”, „ROBYG”	ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie
„Ewidencja”	ewidencja prowadzona zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach
„Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia”	formularz, którego wzór znajduje się w Rozdziale 5 Propozycji Nabycia
„FORT Property”	FORT Property sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„GPW”	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
„Grupa”, „Grupa ROBYG”	Emitent oraz jego podmioty zależne ujęte w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za 2011
„Hipoteka”	hipoteka na zabezpieczenie Obligacji, o której mowa w pkt. 16 Warunków Emisji
„Inwestor”	osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, którym przepisy prawa przyznają zdolność do czynności prawnych
„Jagodno Estates”	Jagodno Estates sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„KDPW”	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
„KNF”	Komisja Nadzoru Finansowego
„Oferujący”	Noble Securities S.A. z siedzibą w Krakowie
„KSH”	ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 94, poz. 1037,

	z późn. zm.)
„Kwota Wykupu”	świadczenie pieniężne Emitenta polegające na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji
LBPOL-NET	LBPOL-NET (LUX) S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, do dnia 4 sierpnia 2010 r. akcjonariusz Emitenta powiązany z LBPOL William
„LBPOL William”	LBPOL WILLIAM II S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu
„LBREP”	Lehman Brothers Real Estates Partners – globalne fundusze nieruchomościowe, które powiązane są z LBPOL William oraz LBPOL-NET poprzez posiadanie w tych spółkach udziałów
„Nanette Real Estate Group”	Nanette Real Estate Group N.V., z siedzibą w Holandii
„MZM Properties”	MZM Properties sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„Nieruchomość”	nieruchomość, o której mowa w pkt. 16 Warunków Emisji
„Noble Securities”	Noble Securities S.A. z siedzibą w Krakowie
„Obligacje”	obligacje na okaziciela serii E ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie wyemitowane na podstawie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ustawy o Obligacjach oraz</li> <li>• Ustawy o Ofercie oraz</li> <li>• Uchwały nr 1/2012 Rady Nadzorczej spółki ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji na okaziciela w trybie oferty publicznej, oraz</li> <li>• Uchwały nr 1/2012 Zarządu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 11 czerwca 2012 r. w sprawie emisji przez Spółkę ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie obligacji na okaziciela w trybie oferty publicznej</li> </ul>
„Obligatariusz”	osoba uprawniona z Obligacji
„Oferta”	publiczna oferta Obligacji, prowadzona na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w sposób określony w art. 9 pkt 1 Ustawy o Obligacjach skierowana wyłącznie do inwestorów, z których każdy nabywa Obligacje o wartości co najmniej 220.000,00 zł.  w związku z powyższym stosownie do treści art. 7 ust. 3 pkt. 2 oraz art. 38 ust. 3 Ustawy o Ofercie w związku z Ofertą Obligacji nie jest wymagane sporządzenie, zatwierdzenie oraz udostępnienie do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie
„Okres Odsetkowy”	okres zdefiniowany w pkt. 26 Warunków Emisji
„P-Administracja”	„P-Administracja sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„Prawo Bankowe”	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz.U. Nr 140, poz.939 z późn. zm.)
„Prawo Dewizowe”	ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe (tekst jednolity: Dz.U. Nr 141, poz. 1178, z późn. zm.)
„Propozycja Nabycia”	niniejszy dokument zawierający m. in. Warunki Emisji Obligacji, na podstawie którego Inwestorom składana jest propozycja nabycia Obligacji

Propozycja Nabycia może być zmieniana przez Emitenta w porozumieniu z Noble Securities aż do dnia emisji Obligacji. Zmiany Propozycji Nabycia dokonywane będą w drodze aneksów publikowanych na stronie internetowej Oferującego

„ROBYG B.V.”	ROBYG B.V. z siedzibą w Amsterdamie
„ROBYG City Apartments”	ROBYG City Apartments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG City Apartments 2”	ROBYG City Apartments 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Construction”	ROBYG Construction sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Development”	ROBYG Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Development 1”	ROBYG Development 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie poprzednia nazwa ROBYG sp. z o.o.
„ROBYG Development 2”	ROBYG Development 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Jabłoniowa”	ROBYG Jabłoniowa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Jabłoniowa 2”	ROBYG Jabłoniowa 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Kameralna”	ROBYG Kameralna sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Ogród Jelonki”	ROBYG Ogród Jelonki sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Osiedle Kameralne”	ROBYG Osiedle Kameralne sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Osiedle Zdrowa 2”	ROBYG Osiedle Zdrowa 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Marina Tower”	ROBYG Marina Tower sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Morena”	ROBYG Morena sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Park”	ROBYG Park sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Marketing i Sprzedaż”	ROBYG Marketing i Sprzedaż sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Wilanów II”	ROBYG Wilanów II sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„ROBYG Zarządzanie”	ROBYG Zarządzanie sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„Spółki Celowe”	ROBYG Development, ROBYG Development 1; ROBYG Development 2, ROBYG Wilanów II; ROBYG Osiedle Zdrowa 2 ROBYG City Apartments; ROBYG City Apartments 2, Wilanów Office Center, FORT Property, ROBYG Park; ROBYG Kameralna, ROBYG Ogród Jelonki, ROBYG Osiedle Kameralne, ROBYG Morena; ROBYG Marina Tower, ROBYG Jabłoniowa; ROBYG Jabłoniowa 2, Jagodno Estates, Buforowa
„Spółki z Grupy”	Spółki Celowe, MZM Properties, ROBYG Zarządzanie, ROBYG P-Administracja, ROBYG Construction, ROBYG Marketing i Sprzedaż
Skonsolidowane Sprawozdanie	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku wraz z

Finansowe za 2011	opinią niezależnego biegłego rewidenta
„Statut”	statut Emitenta
„Umowa Administratora Hipoteki”	umowa o ustanowienie administratora Hipoteki zawarta w dniu 11 czerwca 2012 r. pomiędzy Emitentem a GWW Woźny i Wspólnicy sp. k. z siedzibą w Warszawie
„Ustawa o Obligacjach”	ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity z dnia 18 września 2001 r., Dz.U. Nr 120, poz. 1300 z późn. zm.)
„Ustawa o Obrocie”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity z dnia 8 października 2010 r., Dz.U. Nr 211, poz. 1384 z późn. zm.)
„Ustawa o Ofercie”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity z dnia 9 października 2009 r., Dz.U. Nr 185, poz. 1439 z późn. zm.)
„Ustawa o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy”	ustawa z dnia 16 listopada 2000 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (tekst jednolity z dnia 16 marca 2010 r., Dz.U. Nr 46, poz. 276 z późn. zm.)
„Walne Zgromadzenie”	walne zgromadzenie akcjonariuszy Emitenta
„Warunki Emisji”	warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach opisane w Propozycji Nabycia
„Wilanów Office Center”	Wilanów Office Center sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
„Zarząd”	zarząd Emitenta
„Znaczeni Akcjonariusze”	Nanette Real Estate Group N.V., LBPOL William II S.à r.l., ROBYG B.V.

## SPIS TREŚCI

<b>1.</b>	<b>WARUNKI EMISJI OBLIGACJI .....</b>	<b>11</b>
<b>2.</b>	<b>WARUNKI OFERTY .....</b>	<b>19</b>
2.1	Osoby uprawnione do objęcia Obligacji .....	19
2.2	Harmonogram .....	19
2.3	Minimalny zapis i zasady składania Formularzy Przyjęcia Propozycji Nabycia .....	19
2.4	Wpłaty na Obligacje .....	20
2.5	Termin związania ofertą nabycia Obligacji .....	20
2.6	Przydział Obligacji .....	20
2.7	Informacja o przydziale Obligacji .....	21
2.8	Rozliczenie wpłat na Obligacje .....	21
2.9	Niedojście emisji do skutku .....	21
2.10	Odwolanie lub odstąpienie od przeprowadzenia oferty .....	21
2.11	Działanie przez pełnomocnika .....	22
2.12	Działanie w imieniu osoby prawnej lub innej jednostki organizacyjnej .....	23
2.13	Szczególne zasady rejestrowania wpłat .....	23
<b>3.</b>	<b>INFORMACJE O EMITENCIE .....</b>	<b>24</b>
3.1	Podstawowy przedmiot działalności .....	24
3.2	Struktura Grupy .....	24
3.3	Kapitał zakładowy, akcjonariusze .....	26
3.4	Osoby zarządzające i nadzorujące .....	26
3.4.1	Zarząd .....	26
3.4.2	Rada Nadzorcza .....	27
3.5	Opis działalności Grupy .....	28
3.6	Produkty .....	31
3.7	Historia Grupy .....	31
3.8	Przewagi konkurencyjne .....	33
3.8.1	Wyjątkowo atrakcyjny charakter projektów deweloperskich Grupy .....	33
3.8.2	Dywersyfikacja projektów deweloperskich .....	34
3.8.3	Realizowanie projektów deweloperskich na dużą skalę .....	34



3.8.4	Wieloletnie doświadczenie, znajomość i obecność na rynkach lokalnych oraz rozpoznawalna marka ....	34
3.8.5	Wysoka jakość projektów deweloperskich i oferowanych lokali .....	34
3.8.6	Wysoki standard obsługi klientów .....	35
3.8.7	Dywersyfikacja źródeł finansowania projektów deweloperskich .....	35
3.9	Strategia .....	35
3.9.1	Koncentracja na projektach o wysokiej rentowności .....	35
3.9.2	Wczesna identyfikacja atrakcyjnych lokalizacji .....	35
3.9.3	Prowadzenie działalności w najbardziej atrakcyjnych, dużych miastach w Polsce .....	35
3.9.4	Dywersyfikacja projektów deweloperskich .....	36
3.9.5	Ograniczenie ryzyka poprzez tworzenie spółek celowych dla każdego projektu deweloperskiego .....	36
3.10	Opis rynku .....	36
3.11	Opis konkurencji .....	41
3.12	Istotne umowy akcjonariuszy Emitenta .....	41
<b>4.</b>	<b>CZYNNIKI RYZYKA .....</b>	<b>44</b>
4.1	Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów .....	44
4.2	Ryzyko związane z niewypłacalnością Emitenta .....	44
4.3	Ryzyko związane z działalnością Grupy .....	44
4.3.1	Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych celów strategicznych .....	44
4.3.2	Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich .....	44
4.3.3	Ryzyko niepozyskania finansowania zewnętrznego na korzystnych warunkach, w odpowiednim czasie lub w ogóle .....	45
4.3.4	Ryzyko związane z finansowaniem projektów deweloperskich Grupy z pożyczek klasyfikowanych jako kapitał własny Grupy ROBYG od Znaczących Akcjonariuszy oraz podmiotów z nimi powiązanych lub powiązanych z Grupą	45
4.3.5	Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań .....	45
4.3.6	Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów .....	45
4.3.7	Ryzyko spadku cen .....	45
4.3.8	Ryzyko cykliczności rynku nieruchomości w Polsce .....	46
4.4	Czynniki ryzyka związane z ofertą Obligacji .....	46
4.4.1	Ryzyko niedojścia emisji Obligacji do skutku i odstąpienia od przeprowadzenia emisji .....	46
4.4.2	Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji .....	46
4.4.3	Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje .....	46

4.5	Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami finansowymi .....	46
4.5.1	Ryzyko związane z charakterem obligacji .....	46
4.5.2	Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji .....	47
4.5.3	Ryzyko nie wprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....	47
4.5.4	Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu .....	47
4.5.5	Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....	47
4.5.6	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności .....	48
4.6	Ryzyko zmiany przepisów prawa oraz ich interpretacji i stosowania .....	48
<b>5.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>49</b>
5.1	Wzór formularza przyjęcia propozycji nabycia .....	49
5.2	Uchwały organów emitenta stanowiące podstawę emisji obligacji .....	51
5.2.1	Uchwała nr 1/2012 Rady Nadzorczej spółki ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji na okaziciela w trybie oferty publicznej .....	51
5.2.2	Uchwała nr 1/2012 Zarządu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 11 czerwca 2012 r. w sprawie emisji przez Spółkę ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie obligacji na okaziciela w trybie oferty publicznej .....	53
5.3	Umowa administratora hipoteki (wyciąg) .....	56

## 1. WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

<b>1. Emitent</b>	<p>ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie;</p> <p>Adres: Ul. Rydygiera 15, 01-793 Warszawa</p> <p>Spółka w dniu 11 maja 2007 r. wpisana została do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000280398 (akta rejestrowe znajdują się w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego); kapitał zakładowy w wysokości 25.793.550,00 zł, opłacony w całości;</p> <p>REGON 140900353;</p> <p>NIP 525-23-92-367.</p>
<b>2. Prawo właściwe</b>	Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.
<b>3. Podstawa prawna emisji</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ustawa o Obligacjach;</li> <li>• Ustawa o Ofercie;</li> <li>• Uchwała nr 1/2012 Rady Nadzorczej spółki ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji na okaziciela w trybie oferty publicznej, oraz</li> <li>• Uchwała nr 1/2012 Zarządu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 11 czerwca 2012 r. w sprawie emisji przez Spółkę ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie obligacji na okaziciela w trybie oferty publicznej</li> </ul> <p>Prawa z Obligacji, zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach powstają z chwilą zapisania Obligacji w Ewidencji i przysługują osobie wskazanej w Ewidencji, jako posiadacz tych Obligacji.</p> <p>Do emisji Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy Ustawy o Obrocie, Ustawy o Ofercie, inne przepisy dotyczące obrotu instrumentami finansowymi oraz odpowiednie regulacje KDPW i ASO CATALYST, o ile Obligacje zostaną wprowadzone do tego systemu obrotu.</p>
<b>4. Instrument finansowy</b>	Obligacje na okaziciela serii E w Dniu Emisji nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o Obligacjach, ich Ewidencję będzie prowadzić Noble Securities, a następnie, o ile Obligacje będą wprowadzane do ASO CATALYST, zostaną zarejestrowane w KDPW, tj. nastąpi dematerializacja Obligacji w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.
<b>5. Zobowiązania z Obligacji</b>	Zobowiązania z Obligacji stanowiąc będą nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe zobowiązanie Emitenta, są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) są równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta, oraz podlegają zaspokojeniu w takich samych proporcjach, jak te zobowiązania.
<b>6. Zorganizowany system obrotu obligacjami ASO CATALYST</b>	Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO CATALYST i w tym celu Emitent po Dacie Emisji zamierza podjąć wszelkie niezbędne czynności mające na celu wprowadzenie Obligacji do tego systemu obrotu.
<b>7. Tryb Oferty</b>	<p>Oferta będzie przeprowadzona w trybie art. 9 pkt 1 Ustawy o Obligacjach poprzez udostępnienie Propozycji Nabycia nieoznaczonej liczbie adresatów w sposób, który stanowi publiczne proponowanie nabycia w drodze oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie.</p> <p>Oferta przeprowadzana na podstawie niniejszej Propozycji Nabycia kierowana jest wyłącznie do Inwestorów, z których każdy nabywa Obligacje o wartości, liczonej według ich ceny emisyjnej, co najmniej 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy 00/100) euro w dniu ustalenia tej ceny (tj. w dniu 11 czerwca 2012 r., średni kurs euro ogłoszony w tym dniu przez Narodowy Bank Polski wynosi 4,2922 zł). W związku z powyższym, stosownie do treści art. 7 ust. 3 pkt. 2 oraz art. 38 ust. 3 Ustawy o Ofercie w związku z Ofertą Obligacji nie jest wymagane sporządzenie, zatwierdzenie oraz udostępnienie do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani</p>

	<p>memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie.</p> <p>Propozycja Nabycia nie stanowi prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie.</p>
<b>8. Oferujący</b>	Noble Securities S.A. z siedzibą w Krakowie; ul. Królewska 57, 30-081 Kraków
<b>9. Propozycja Nabycia Obligacji</b>	Niniejszy dokument zatwierdzony przez Emitenta, który w szczególności zawiera Warunki Emisji Obligacji oraz określa szczegółowe zasady przeprowadzenia emisji Obligacji.
<b>10. Waluta Obligacji</b>	Złoty i (PLN).
<b>11. Wartość nominalna jednej Obligacji</b>	100,00 (sto 00/100) złotych.
<b>12. Cena emisyjna jednej Obligacji</b>	100,00 (sto 00/100) złotych (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).
<b>13. Wielkość emisji</b>	200.000 (dwieście tysięcy) sztuk Obligacji.
<b>14. Łączna wartość emisji</b>	20.000.000,00 (dwadzieścia milionów 00/100) złotych.
<b>15. Cel emisji</b>	Emitent nie określił celu, na jaki zostaną przeznaczone środki pozyskane z emisji Obligacji.
<b>16. Zabezpieczenie Obligacji</b>	<p>Na Dzień Emisji Obligacje nie są zabezpieczone.</p> <p>Zgodnie z Warunkami Emisji, warunkiem przydziału Obligacji jest złożenie oświadczenia woli w formie aktu notarialnego przez ustanawiającego zabezpieczenie o ustanowieniu Hipoteki stanowiącej zabezpieczenie Obligacji oraz złożenie odpowiedniego wniosku o wpis Hipoteki do sądu wieczystoksięgowego. Obligacje nie zostaną zarejestrowane w KDPW (tj. zdematerializowane w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie) przed wpisem Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej przez właściwy sąd dla Nieruchomości. Z dniem wpisu Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej przez właściwy sąd dla Nieruchomości Obligacje staną się obligacjami zabezpieczonymi.</p> <p>Emitent, zgodnie z przepisem art. 7 ust. 1a Ustawy o Obligacjach zawarł umowę o ustanowienie administratora hipoteki i powołał GWW Woźny i Wspólnicy sp. k. z siedzibą w Warszawie na Administratora Hipoteki, a GWW Woźny i Wspólnicy sp. k. powołanie to zaakceptował.</p> <p>Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z art. 7 ust. 1a i następnymi Ustawy o Obligacjach.</p> <p>Przedmiotem hipoteki będzie prawo własności nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Klasztornej, stanowiącej działki ewidencyjne nr: 1/1, 1/2, 2 AM - 17, 3 AM - 17, 5, 15/1, z obrębem 0026, dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/00212656/2, o powierzchni 54.910,00 m<sup>2</sup>.</p> <p>Hipoteka ustanowiona zostanie do kwoty 27.000.000,00 zł, stanowiącej 135% łącznej wartości emisji.</p> <p>Zgodnie z opinią o wartości Nieruchomości zamieszczoną na stronie internetowej Oferującego. Wartość Nieruchomości na dzień 31 grudnia 2011 r. wyniosła 30.245.000,00 zł.</p> <p>Ustanawiającym zabezpieczenie (właścicielem nieruchomości) jest spółka Jagodno Estates sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Emitent posiada 100 % udziałów.</p> <p>Administrator Hipoteki na pisemne, pod rygorem nieważności, żądanie Emitenta, wyrazi zgodę na odłączenie części Nieruchomości w postaci geodezyjnie wyodrębnionej działki lub działek i zwolnienie ich z obciążenia hipotecznego, o którym mowa powyżej, po spełnieniu następującego warunku:  stosunek aktualnej na dzień wyrażenia zgody na odłączenie sumy zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji tj. należności głównej i odsetek do wartości pozostałej po odłączeniu części Nieruchomości</p>

	<p>nadal stanowiącej przedmiot zabezpieczenia hipotecznego, zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego sporządzoną na dzień nie przypadający wcześniej niż na 60 dni przed dniem wyrażenia zgody i zaakceptowaną przez Noble Securities nie będzie wyższy niż 0,75.</p> <p>Dłużnik Hipoteczny może ustanawiać na Nieruchomości prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe, za wyjątkiem hipotek, na rzecz: właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości, lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości, lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach, lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność, w szczególności, w zakresie energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy tych mediów, budowy infrastruktury technicznej w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwacji dróg, innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na Nieruchomości.</p>
<b>17. Termin publikacji Propozycji Nabycia</b>	<b>12 czerwca 2012 r.</b>
<b>18. Termin zakończenia przyjmowania wpłat na Obligacje</b>	<p>Wpłata na Obligacje w odniesieniu do Inwestorów nie będących klientami profesjonalnymi w rozumieniu Ustawy o Obrocie musi wpłynąć na rachunek wskazany w punkcie 21 Warunków Emisji najpóźniej w dniu <b>19</b> czerwca 2012 r.</p> <p>Wpłata na Obligacje w odniesieniu do Inwestorów będących klientami profesjonalnymi w rozumieniu Ustawy o Obrocie musi wpłynąć na rachunek wskazany w punkcie 21 Warunków Emisji najpóźniej w dniu <b>20</b> czerwca 2012 r. do godziny 12.00.</p>
<b>19. Termin na złożenie zapisu na Obligacje</b>	<b>19 czerwca 2012 r.</b>
<b>20. Ilość Obligacji objęta Formularzem Przyjęcia Propozycji Nabycia</b>	<p>Minimalna ilość Obligacji objętych jednym Formularzem Przyjęcia Propozycji Nabycia wynosi 2.200 (dwa tysiące dwieście sztuk). Maksymalna ilość Obligacji objętych jednym Formularzem Przyjęcia Propozycji Nabycia wynosi 200.000 (dwieście tysięcy) sztuk.</p> <p>W przypadku, gdy Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia danego Inwestora będzie opiewać na liczbę Obligacji mniejszą niż 2.200 (dwa tysiące dwieście) sztuk, wówczas ten Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia będzie uznany za nieważny.</p> <p>W przypadku, gdy Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia danego inwestora będzie opiewać na liczbę Obligacji większą niż 200.000 (dwieście tysięcy) sztuk, wówczas ten Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia będzie traktowany jako opiewający na 200.000 (dwieście tysięcy) sztuk.</p>
<b>21. Sposób dokonywania wpłat na Obligacje</b>	<p>Przelew na rachunek bankowy Noble Securities - numer rachunku: 38 1460 1181 2002 1006 1024 0003, prowadzony przez Getin Noble Bank S.A.</p> <p>Zwraca się uwagę na fakt, że prawa z Obligacji zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach powstają z chwilą zapisania Obligacji w Ewidencji. W związku z powyższym należne oprocentowanie z Obligacji będzie naliczane od Daty Emisji z wyłączeniem tego dnia. W okresie pomiędzy wpłatą na Obligacje a Datą Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Daty Emisji) lub dniem zwrotu dokonanych wpłat środki wpłacone przez Inwestorów nie będą oprocentowane.</p>
<b>22. Dzień przydziału (Data Emisji)</b>	<p><b>20 czerwca 2012 r.</b> – dzień przydziału, który jest jednocześnie Datą Emisji Obligacji.</p> <p>Obligacje zostaną przydzielone przez Zarząd w porozumieniu z Noble Securities.</p>
<b>23. Dojście emisji do skutku (Próg Emisji)</b>	Emisja Obligacji dojdzie do skutku, jeżeli w okresie przyjmowania Formularzy Przyjęcia Propozycji Nabycia zostanie prawidłowo subskrybowane i opłacone, co najmniej 200.000 (dwieście tysięcy) sztuk Obligacji.
<b>24. Zasady przydziału Obligacji</b>	<p>Przydział Obligacji dokonany zostanie pod warunkiem:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>osiągnięcia Progu Emisji, o którym mowa w pkt. 23 Warunków Emisji,</li> <li>złożenia oświadczenia woli w formie aktu notarialnego przez ustanawiającego zabezpieczenie o ustanowieniu Hipoteki oraz złożenia odpowiedniego wniosku o wpis Hipoteki do sądu wieczystoksięgowego.</li> </ol> <p>Wniosek o wpis Hipoteki, zawarty w oświadczeniu woli o ustanowieniu Hipoteki składany przez</p>

	<p>ustanawiającego zabezpieczenie w formie aktu notarialnego, zostanie, zgodnie z art. 94 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, przesłany z urzędu - w ciągu 3 dni od jego złożenia - sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych, przez notariusza przed którym zostanie złożone oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki.</p> <p>Przydział Obligacji zostanie dokonany uznaniowo przez Emitenta w porozumieniu z Noble Securities. W ramach przydziału uznaniowego Emitent, w uzgodnieniu z Noble Securities, może lecz nie musi brać pod uwagę kolejności składania przez Inwestorów Formularzy Przyjęcia Propozycji Nabycia oraz kolejność dokonywania przez Inwestorów wpłat na Obligacje.</p> <p>Podstawą lecz nie gwarancją dokonania przydziału Obligacji przez Emitenta będzie prawidłowo wypełniony i złożony przez Inwestora Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia i dokonanie przez Inwestora pełnej wpłaty na Obligacje, stanowiącej iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji wskazanej w pkt. 12 Warunków Emisji.</p> <p>Emitent zastrzega sobie możliwość nie przydzielenia Obligacji konkretnemu Inwestorowi (w tym przydzielenia w mniejszej liczbie niż objęta Formularzem Przyjęcia Propozycji Nabycia) mimo prawidłowo wypełnionego i złożonego Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia i dokonania odpowiedniej wpłaty na Obligacje.</p>
<b>25. Oprocentowanie (odsetki)</b>	<p>Wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna.</p> <p>Obligacje będą oprocentowane (Stopa Procentowa) w wysokości stopy bazowej równej stawce WIBOR6M (Stopa Bazowa) z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego, publikowanej na 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem każdego Okresu Odsetkowego (Dzień Ustalenia Stopy Bazowej), powiększonej o marżę dla Obligatariuszy (Marża).</p> <p>Wysokość marży została ustalona przez Emitenta na poziomie <b>3,80 pp [380 pb] (trzy i 80/100 punktu procentowego)</b> od wartości nominalnej Obligacji w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).</p> <p>Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 pp (1/100 punktu procentowego) na podstawie informacji publikowanej na stronie serwisu Reuters Polska.</p> <p>Jeżeli stawka WIBOR6M będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla 6-miesięcznych depozytów złotych oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne - będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).</p> <p>W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stopy Bazowej.</p> <p>Odsetki będą naliczane począwszy od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 6 (sześć) miesięcy. Okres Odsetkowy wynosić będzie 6 (sześć) miesięcy.</p> <p>Odsetki będą naliczane od każdej Obligacji z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).</p> <p>Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługują odsetki obliczone zgodnie z poniższym wzorem:</p> $O = N \times R \times n / 365, \text{ gdzie:}$ <p>O – kwota odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji (kupon),</p> <p>N – wartość nominalna jednej Obligacji,</p> <p>R – oprocentowanie Obligacji,</p> <p>n – liczba dni w Okresie Odsetkowym.</p> <p>Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji zapisana z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wypłaty odsetek w Ewidencji lub, w przypadku dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie, na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub rachunku sponsora emisji.</p>

26. Okresy odsetkowe	<p>Ustala się następujące Okresy Odsetkowe:</p> <table><tr><td>Okres Odsetkowy</td><td>Początek Okresu Odsetkowego</td><td>Koniec Okresu Odsetkowego</td></tr><tr><td>I</td><td>20 czerwca 2012 r.</td><td>20 grudnia 2012 r.</td></tr><tr><td>II</td><td>20 grudnia 2012 r.</td><td>20 czerwca 2013 r.</td></tr><tr><td>III</td><td>20 czerwca 2013 r.</td><td>20 grudnia 2013 r.</td></tr><tr><td>IV</td><td>20 grudnia 2013 r.</td><td>20 czerwca 2014 r.</td></tr><tr><td>V</td><td>20 czerwca 2014 r.</td><td>20 grudnia 2014 r.</td></tr><tr><td>VI</td><td>20 grudnia 2014 r.</td><td>20 czerwca 2015 r.</td></tr></table> <p>Dni wskazane jako początek Okresu Odsetkowego nie będą uwzględniane w obliczeniach długości trwania danego Okresu Odsetkowego.</p>	Okres Odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego	I	20 czerwca 2012 r.	20 grudnia 2012 r.	II	20 grudnia 2012 r.	20 czerwca 2013 r.	III	20 czerwca 2013 r.	20 grudnia 2013 r.	IV	20 grudnia 2013 r.	20 czerwca 2014 r.	V	20 czerwca 2014 r.	20 grudnia 2014 r.	VI	20 grudnia 2014 r.	20 czerwca 2015 r.
Okres Odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego																				
I	20 czerwca 2012 r.	20 grudnia 2012 r.																				
II	20 grudnia 2012 r.	20 czerwca 2013 r.																				
III	20 czerwca 2013 r.	20 grudnia 2013 r.																				
IV	20 grudnia 2013 r.	20 czerwca 2014 r.																				
V	20 czerwca 2014 r.	20 grudnia 2014 r.																				
VI	20 grudnia 2014 r.	20 czerwca 2015 r.																				
27. Dzień Roboczy	<p>Przed wprowadzeniem Obligacji do ASO CATALYST jest to każdy dzień, nie będący sobotą lub niedzielą, który jest dniem roboczym w Noble Securities. Po wprowadzeniu Obligacji do ASO CATALYST jest to każdy dzień, który jest dniem obrotu w ASO CATALYST.</p>																					
28. Data ustalenia prawa do odsetek oraz do Kwoty Wykupu	<p>Dniem ustalenia prawa do odsetek z Obligacji oraz do Kwoty Wykupu jest 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający odpowiednio Dzień Płatności Odsetek i Dzień Wykupu.</p>																					
29. Dni Płatności Odsetek	<p>Za I Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 20 grudnia 2012 r.</p> <p>Za II Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 20 czerwca 2013 r.</p> <p>Za III Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 20 grudnia 2013 r.</p> <p>Za IV Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 20 czerwca 2014 r.</p> <p>Za V Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 20 grudnia 2014 r.</p> <p>Za VI Okres Odsetkowy odsetki zostaną wypłacone Obligatariuszom w dniu 20 czerwca 2015 r. (łącznie z Kwotą Wykupu Obligacji).</p> <p>Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, wypłata odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.</p> <p>Wypłata odsetek będzie dokonywana za pośrednictwem Noble Securities, a w przypadku wprowadzenia Obligacji do ASO CATALYST wypłata odsetek będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW.</p>																					
30. Uprawnienia Obligatariuszy	<p>Obligatariuszom przysługuje prawo do oprocentowania (odsetek) zgodnie z zasadami opisanymi w pkt. 25 – 29 Warunków Emisji oraz prawo do przedstawienia Obligacji do wykupu po wartości nominalnej w Dniu Wykupu Obligacji.</p>																					
31. Okres zapadalności	<p>3 (trzy) lata [36 miesięcy]</p>																					
32. Data (Dzień) Wykupu	<p>Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu Obligacji, to jest w dniu przypadającym 3 (trzy) lata [36 miesięcy] od Daty Emisji. Kwota Wykupu zostanie wypłacona łącznie z odsetkami za VI Okres Odsetkowy.</p> <p>Jeżeli jednak Dzień Wykupu przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.</p> <p>Wykup będzie dokonywany za pośrednictwem Noble Securities, a w przypadku wprowadzenia Obligacji do ASO CATALYST wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW.</p>																					



<b>33. Kwota Wykupu</b>	Obligacje zostaną wykupione po ich wartości nominalnej.
<b>34. Płatności kwot z tytułu Obligacji</b>	<p>Przed dematerializacją Obligacji na podstawie Ustawy o Obrocie wszelkie płatności będą dokonywane za pośrednictwem Noble Securities.</p> <p>Po dematerializacji Obligacji na podstawie Ustawy o Obrocie wszelkie płatności będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje.</p>
<b>35. Odsetki za opóźnienie</b>	Niezależnie od pozostałych uprawnień Obligatariuszy w przypadku opóźnienia w zapłacie kwot z tytułu Obligacji, przy uwzględnieniu Warunków Emisji Obligacji, każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania odsetek ustawowych od Emitenta za każdy dzień opóźnienia aż do dnia faktycznej zapłaty (ale bez tego dnia).
<b>36. Umorzenie Obligacji</b>	Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
<b>37. Wykup Obligacji przed Dniem Wykupu (Przedterminowy Wykup)</b>	<p>Przed dematerializacją Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie obsługa Przedterminowego Wykupu będzie dokonywana za pośrednictwem Noble Securities. W takim przypadku podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji zapisana w Ewidencji prowadzonej przez Noble Securities.</p> <p>Po dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie obsługa Przedterminowego Wykupu będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje. W takim przypadku podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji zapisana na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub w rejestrze sponsora emisji, jeśli taki rejestr będzie prowadzony.</p> <p>Z chwilą dokonania Przedterminowego Wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.</p> <p><b><u>A. PRZEDTERMINOWY WYKUP OBLIGACJI W PRZYPADKU LIKWIDACJI EMITENTA ZGODNIE Z ART. 24 UST. 3 USTAWY O OBLIGACJACH:</u></b></p> <p>W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.</p> <p><b><u>B. OPCJA PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA</u></b></p> <p>Przed dematerializacją Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Emitenta oraz Noble Securities jako prowadzącego Ewidencję.</p> <p>Po dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. W przypadku, gdy Obligacje danego Obligatariusza będą zapisane w rejestrze sponsora emisji, pisemne żądanie powinno zostać przekazane na adres sponsora emisji.</p> <p>Emitent w przypadku otrzymania uprawnionego żądania Przedterminowego Wykupu, dokona wykupu Obligacji poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu powiększonej o należne, a nie wypłacone odsetki.</p> <p>Emitent w przypadku otrzymania uprawnionego żądania Przedterminowego Wykupu, dokona wykupu Obligacji w terminie do 60 dni od daty otrzymania takiego żądania.</p> <p><b><u>1. Przedterminowy wykup Obligacji zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach:</u></b></p> <p>Każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji a Emitent zobowiązany będzie Obligacje wskazane w żądaniu natychmiast wykupić, jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji.</p> <p><b><u>2. Inne przypadki przedterminowego wykupu przed Dniem Wykupu na żądanie Obligatariusza</u></b></p> <p>Każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie dostarczone w terminie 30 dni od dnia, w którym uzyskał lub przy dołożeniu należytej staranności mógł uzyskać informację o zajściu zdarzenia, o którym mowa poniżej, i pod warunkiem, że takie zdarzenie nadal trwa, zażądać wykupu posiadanych przez takiego</p>



	<p>Obligatariusza Obligacji, a Emitent zobowiązany będzie Obligacje wskazane w żądaniu w terminie 30 dni wykupić, na skutek wystąpienia któregokolwiek z poniższych zdarzeń:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. jeżeli Emitent złoży do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie postępowania naprawczego albo jeżeli sąd ogłosi upadłość Emitenta;</li> <li>2. jeżeli wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta albo podjęta zostanie uchwała walnego zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę;</li> <li>3. jeżeli Emitent dokona transakcji, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku transakcji, zbycia lub rozporządzenia jakiegokolwiek części swojego majątku o wartości co najmniej 10% kapitałów własnych (jednostkowych) Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, a zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej;</li> <li>4. jeżeli w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym Umowa Administratora Hipoteki z jakiegokolwiek przyczyny przestała obowiązywać Emitent nie zawrze umowy o ustanowienie administratora Hipoteki z innym podmiotem;</li> <li>5. jeżeli Hipoteka stanowiąca zabezpieczenie emisji Obligacji, o której mowa w pkt. 16 Warunków Emisji nie zostanie wpisana na pierwszym miejscu do odpowiedniej księgi wieczystej do dnia 15 grudnia 2012 r. lub zostanie z niej wykreślona;</li> <li>6. jeżeli uprawomocni się orzeczenie właściwego sądu odmawiające wpisu Hipoteki i w ciągu 14 dni od uprawomocnienia się takiego orzeczenia nie zostanie złożony ponownie wniosek o wpis Hipoteki;</li> <li>7. jeżeli wniosek o wpis Hipoteki zostanie cofnięty i w ciągu 14 dni nie zostanie złożony ponownie wniosek o wpis Hipoteki;</li> <li>8. jeżeli wskaźnik zadłużenia ogółem Grupy - rozumiany jako stosunek łącznej wartości <b>długu netto</b> do <b>kapitałów własnych</b> – przekroczy poziom <b>1,3</b> na dzień bilansowy odpowiednio kwartalnych, półrocznych lub rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych, gdzie: <p><b>dług netto</b> – to łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy – pomniejszona o wykazane w sprawozdaniu zobowiązania Spółek Celowych wobec ich udziałowców, komandytariuszy, komplementariuszy, akcjonariuszy, i podmiotów z nimi powiązanych nienależących do Grupy – w tym, w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty;</p> <p><b>kapitały własne</b> – to wartość bilansowa skonsolidowanego kapitału własnego ogółem;</p> </li> <li>9. jeżeli Emitent dokona w roku 2012 jakiegokolwiek spłaty z tytułu pożyczek, zawartych pomiędzy Emitentem a Znacznymi Akcjonariuszami lub podmiotami z nimi powiązanymi, a w roku 2013 przedmiotowa spłata przekroczy łącznie kwotę w wysokości 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych. W przypadku spłat ww. pożyczek w walucie obcej, wysokość tych spłat wyrażona w złotych polskich (PLN) obliczana będzie zgodnie ze średnim kurem ogłoszonym przez Narodowy Bank Polski w dniu takiej spłaty</li> </ol> <p><b>C. OPCJA PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA</b></p> <p>Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w I, II, III, IV, lub V Terminie Płatności Odsetek.</p> <p>W przypadku wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu w I, II, III Terminie Płatności Odsetek Emitent zobowiązany będzie uiścić na rzecz osób lub podmiotów, których Obligacje będą wykupywane, premię w wysokości <b>0,5%</b> wartości nominalnej wykupywanych Obligacji.</p> <p>Przedterminowy wykup Obligacji będzie odbywał się na warunkach ogłoszonych przez Emitenta, w drodze raportu bieżącego, najpóźniej na miesiąc przed dniem przedterminowego wykupu Obligacji, przy czym prawo takiego wykupu może być wykonywane przez Emitenta wobec wszystkich Obligacji albo wobec procentowo określonej części Obligacji każdego z obligatariuszy (ułamkowe części wykupywanych Obligacji będą zaokrąglane w górę do pełnej liczby).</p> <p>Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji poprzez wypłatę środków pieniężnych w wysokości równej</p>
--	--

	<p>wartości nominalnej Obligacji wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami od Obligacji. W przypadku wykupu części Obligacji przed Dniem Wykupu, wykup ten będzie dokonywany w sposób proporcjonalny (ułamkowe części wykupowanych Obligacji będą zaokrąglane w górę do pełnej liczby).</p> <p>W przypadku wykupu części Obligacji przed Dniem Wykupu, Administrator Hipoteki na piśmie, pod rygorem nieważności, na żądanie Emitenta, udzieli zgody na obniżenie wysokości Hipoteki proporcjonalnie do liczby wykupionych Obligacji.</p>
<b>38. Zawiadomienia</b>	<p>Wszelkie zawiadomienia kierowane do Inwestorów lub Obligatariuszy będą dokonywane przed wprowadzeniem Obligacji do ASO CATALYST za pomocą faksu lub poczty e-mail lub listów poleconych na numer/adres wskazany w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Propozycji Nabycia, a po wprowadzeniu do tego systemu obrotu – za pomocą raportów bieżących Emitenta.</p> <p>Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Inwestorów lub Obligatariuszy do Emitenta lub Noble Securities będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji Inwestora lub Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta lub Noble Securities.</p> <p>Do każdego zawiadomienia Inwestor lub Obligatariusz zobowiązany jest dołączyć oryginały lub potwierdzone notarialnie kopie dokumentów potwierdzających, że takie zawiadomienie zostało podpisane przez Inwestora lub Obligatariusza lub osoby upoważnione do występowania w imieniu Inwestora lub Obligatariusza, z zastrzeżeniem braku takiego obowiązku przy korespondencji przesyłanej przez osoby fizyczne podpisane w tejże korespondencji odręcznie i we własnym imieniu.</p>
<b>39. Opodatkowanie</b>	<p>Emitent oraz Noble Securities nie składają żadnych oświadczeń odnoszących się do kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający nabycie Obligacji zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta w zakresie spraw podatkowych.</p>
<b>40. Zmiana treści Warunków Emisji</b>	<p>Do dnia przydziału Obligacji Emitent w porozumieniu z Noble Securities jest uprawniony do zmiany treści Propozycji Nabycia, w tym Warunków Emisji. Inwestorzy będą informowani o ewentualnych zmianach treści Propozycji Nabycia, w tym Warunków Emisji, poprzez opublikowanie na stronie internetowej Noble Securities aneksu (aneksów) do Propozycji Nabycia. Inwestorom, którzy przyjęli Propozycję Nabycia przysługiwać będzie prawo uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie nie krótszym niż 1 Dzień Roboczy od dnia zawiadomienia i nie dłuższym niż termin wskazany w opublikowanym aneksie (aneksach).</p> <p>W zakresie sprostowania niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji. Inwestorzy o takich zmianach będą zawiadamiani i w związku z nimi nie będzie im przysługiwać prawo uchylecia się od skutków prawnych złożonego uprzednio oświadczenia woli.</p>
<b>41. Sprawozdania finansowe i dokumenty korporacyjne Emitenta</b>	<p>Sprawozdania finansowe oraz dokumenty korporacyjne Emitenta publikowane są na oficjalnej stronie internetowej Emitenta – <a href="http://www.robbyg.pl">www.robbyg.pl</a></p>

## 2. WARUNKI OFERTY

### 2.1 Osoby uprawnione do objęcia Obligacji

Oferta Obligacji jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Oferta skierowana jest do nieoznaczonego adresata. Osobami uprawnionymi do obejmowania Obligacji są osoby prawne, jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, jak również osoby fizyczne, którym przepisy prawa przyznają zdolność do czynności prawnych, z zastrzeżeniem że nabywanie i posiadanie Obligacji przez rezydentów z krajów innych niż Rzeczpospolita Polska może podlegać ograniczeniom określonym przez prawo polskie, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego, oraz przepisy obowiązujące w tych krajach.

### 2.2 Harmonogram

Publikacja Propozycji Nabycia oraz rozpoczęcie przyjmowania Formularzy Przyjęcia Propozycji Nabycia i wpłat na Obligacje	12 czerwca 2012 r.
Zakończenie przyjmowania wpłat na Obligacje	Wpłata na Obligacje w odniesieniu do Inwestorów nie będących klientami profesjonalnymi w rozumieniu Ustawy o Obrocie musi wpłynąć na rachunek wskazany w punkcie 21 Warunków Emisji najpóźniej w dniu 19 czerwca 2012 r.  Wpłata na Obligacje w odniesieniu do Inwestorów będących klientami profesjonalnymi w rozumieniu Ustawy o Obrocie musi wpłynąć na rachunek wskazany w punkcie 21 Warunków Emisji najpóźniej w dniu 20 czerwca 2012 r. do godziny 12.00.
Zakończenie przyjmowania Formularzy Przyjęcia Propozycji Nabycia	19 czerwca 2012 r.
Przydział Obligacji, zamknięcie Oferty	20 czerwca 2012 r.

Inwestorzy mogą składać Formularze Przyjęcia Propozycji Nabycia w całym okresie przyjmowania tych formularzy.

Emitent w porozumieniu z Noble Securities może podjąć decyzję o zmianie terminów dotyczących subskrypcji Obligacji. W przypadku przedłużenia subskrypcji, zamknięcie subskrypcji nastąpi w terminie zgodnym z art. 12 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. O ewentualnych zmianach powyższych terminów Inwestorzy będą informowani poprzez opublikowanie na stronie internetowej Noble Securities aneksu (aneksów) do Propozycji Nabycia.

### 2.3 Minimalny zapis i zasady składania Formularzy Przyjęcia Propozycji Nabycia

Minimalna liczba Obligacji objętych jednym Formularzem Przyjęcia Propozycji Nabycia wynosi 2.200 (dwa tysiące dwieście) sztuk.

Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia, wypełniony i złożony zgodnie z warunkami określonymi w Propozycji Nabycia, stanowi ofertę nabycia Obligacji przez Inwestora.

Składanie ofert nabycia Obligacji przez Inwestorów będzie miało miejsce w siedzibie Noble Securities oraz w jego jednostkach organizacyjnych. Noble Securities dopuszcza możliwość złożenia Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia przez Inwestora poza miejscem składania Formularzy Przyjęcia Propozycji Nabycia po uprzednim uzgodnieniu z Noble Securities wszystkich szczegółów złożenia oferty nabycia Obligacji.

Inwestor podpisuje trzy egzemplarze Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia – jeden egzemplarz przeznaczony jest dla Emitenta, drugi dla Noble Securities, trzeci dla Inwestora.

Inwestor składając Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia jednocześnie oświadcza, że zapoznał się z treścią Propozycji Nabycia oraz akceptuje jej treść oraz warunki emisji Obligacji.

Inwestor będący osobą fizyczną, składając ofertę nabycia Obligacji, winien okazać ważny dokument tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), a pozostali inwestorzy winni okazać ważne dokumenty, z których wynikają status prawny oraz zasady reprezentacji Inwestora.

## **2.4 Wpłaty na Obligacje**

Inwestor, który zamierza nabyć Obligacje zobowiązany jest dokonać wpłaty w kwocie stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji oraz liczby Obligacji, wskazanej w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia w taki sposób, aby środki w pełnej wysokości wpłynęły na rachunek Noble Securities najpóźniej w dniu wskazanym w pkt. 18 Warunków Emisji.

Wpłata na Obligacje serii E musi być dokonana przelewem bankowym na rachunek Oferującego – Noble Securities S.A. – numer rachunku: 38 1460 1181 2002 1006 1024 0003 prowadzony przez Getin Noble Bank S.A..

Dokonując przelewu każdorazowo należy podać:

- a) tytuł płatności: „Obligacje serii E ROBYG S.A.”,
- b) dane inwestora na rzecz, którego dokonywana jest wpłata;
  - imię i nazwisko/nazwę,
  - adres zamieszkania/siedzibę,
  - PESEL lub REGON;
- c) liczbę subskrybowanych i opłacanych Obligacji.

Dopuszcza się dokonanie wpłaty poprzez przeksięgowanie środków z rachunku pieniężnego przy rachunku papierów wartościowych Klienta prowadzonego przez Noble Securities. W tym celu należy wskazać w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia numer rachunku pieniężnego Klienta.

Wpłatę na Obligacje uważa się za dokonaną w momencie wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Noble Securities.

## **2.5 Termin związania ofertą nabycia Obligacji**

Inwestor przestaje być związany ofertą nabycia Obligacji:

- a) w przypadku niedojścia emisji do skutku – w momencie otrzymania przekazanej mu za pośrednictwem Noble Securities informacji o niedojściu emisji do skutku,
- b) w przypadku dojścia emisji do skutku:
  - w przypadku Inwestorów, którym przydzielono Obligacje w ilości mniejszej od ilości Obligacji, na którą składali ofertę nabycia – w momencie otrzymania przekazanej za pośrednictwem Noble Securities informacji o liczbie przydzielonych mu Obligacji i w zakresie Obligacji, na które Inwestor złożył ofertę nabycia, ale ich nie nabył,
  - w przypadku Inwestorów, którym nie przydzielono Obligacji – w momencie otrzymania przekazanej za pośrednictwem Noble Securities informacji o nieprzydzieleniu Obligacji.

## **2.6 Przydział Obligacji**

Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem:

- a) osiągnięcia Progu Emisji, o którym mowa w pkt. 23 Warunków Emisji,

- b) złożenia oświadczenia woli w formie aktu notarialnego przez ustanawiającego zabezpieczenie o ustanowieniu Hipoteki oraz złożenia odpowiedniego wniosku o wpis Hipoteki do sądu wieczystoksięgowego.

Podstawą dokonania przydziału Obligacji przez Emitenta będzie skutecznie złożony Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia przez Inwestora.

Przez skutecznie złożony Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia rozumie się prawidłowo wypełniony i złożony przez Inwestora Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia i dokonanie przez niego wpłaty na Obligacje, stanowiącej iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji.

W przypadku dokonania niepełnej wpłaty na Obligacje, tj. wpłaty kwoty mniejszej niż iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji, Noble Securities może uznać, iż Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia został skutecznie złożony, z zastrzeżeniem, że podstawą dokonania przydziału będzie liczba Obligacji, za które została dokonana wpłata.

Przydział Obligacji zostanie dokonany uznaniowo przez Emitenta w uzgodnieniu z Noble Securities. W ramach przydziału uznaniowego Emitent, w uzgodnieniu z Noble Securities, może lecz nie musi brać pod uwagę kolejności składania przez Inwestorów Formularzy Przyjęcia Propozycji Nabycia oraz kolejność dokonywania przez Inwestorów wpłat na Obligacje.

Emitent zastrzega sobie możliwość nie przydzielenia Obligacji konkretnemu Inwestorowi (w tym przydzielenia w mniejszej liczbie niż objęta Formularzem Przyjęcia Propozycji Nabycia) mimo prawidłowo wypełnionego i złożonego Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia i dokonania odpowiedniej wpłaty na Obligacje.

## **2.7 Informacja o przydziale Obligacji**

W ciągu 14 dni od Dnia Przydziału każdemu Inwestorowi, któremu przydzielono Obligacje Oferujący w związku z prowadzeniem Ewidencji do czasu dematerializacji Obligacji prześle na adres korespondencyjny wskazany w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia zaświadczenie depozytowe potwierdzające posiadanie Obligacji na dzień jego wystawienia.

## **2.8 Rozliczenie wpłat na Obligacje**

W przypadku niedojścia emisji do skutku wpłaty dokonywane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia. Zwrot środków nastąpi w terminie do 7 dni od dnia podjęcia przez Emitenta decyzji o niedojściu emisji do skutku. Zwrot środków nastąpi bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań.

W przypadku przydzielenia mniejszej liczby Obligacji niż wskazana w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia lub nieprzydzielenia Obligacji w ogóle zwrot środków pieniężnych wpłaconych tytułem opłacenia Obligacji nastąpi na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia w terminie do 7 dni od Dnia Emisji. Zwrot środków nastąpi bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań.

## **2.9 Niedojście emisji do skutku**

Emisja Obligacji nie dojdzie do skutku jeżeli:

- a) nie zostanie osiągnięty próg emisji, o którym mowa w pkt. 23 Warunków Emisji;
- b) Emitent odwoła lub odstąpi od przeprowadzenia emisji Obligacji z istotnych powodów, określonych w pkt 2.10.

W przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku Emitent niezwłocznie przekaze Inwestorom stosowną informację w sposób w jaki otrzymali oni Propozycję Nabycia lub w inny sposób ustalony pomiędzy Noble Securities i Inwestorem.

## **2.10 Odwołanie lub odstąpienie od przeprowadzenia oferty**

Emitent może odwołać lub odstąpić od przeprowadzenia oferty z istotnych powodów, do których należą:

- nagła zmiana w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na przebieg Oferty lub działalność Emitenta;
- nagła zmiana w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- nagła zmiana sytuacji finansowej, ekonomicznej lub prawnej Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- wystąpienie innych nieprzewidywalnych okoliczności powodujących, że przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Obligacji byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta.

W przypadku odwołania lub odstąpienia od Oferty Emitent niezwłocznie przekaze Inwestorom stosowną informację w sposób w jaki otrzymali oni Propozycję Nabycia.

### **2.11 Działanie przez pełnomocnika**

Wszystkie działania Inwestor może wykonywać za pośrednictwem pełnomocnika, w zakresie określonym w treści udzielonego pełnomocnictwa.

Osoba działająca w charakterze pełnomocnika jest zobowiązana do przedstawienia w miejscu składania Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia pełnomocnictwa sporządzonego w formie notarialnej lub udzielonego przez Inwestora w obecności osoby upoważnionej przez Noble Securities, które musi zawierać:

- a) zakres udzielonego pełnomocnictwa;
- b) dane mocodawcy (Inwestora):
  - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport),
  - dla osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych o których mowa w art. 33<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego: nazwa, siedziba, numer REGON, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;
- c) dane pełnomocnika:
  - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport),
  - dla osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych o których mowa w art. 33<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego : nazwa, siedziba, numer REGON, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;
- d) podpisy osób uprawnionych do reprezentowania mocodawcy.

Jeżeli pełnomocnictwo zostało sporządzone:

- a) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w języku innym niż język polski, to musi ono zostać uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny, a następnie przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego;
- b) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w języku polskim, to musi ono zostać uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny;
- c) na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w języku innym niż język polski, to musi ono zostać przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.

Jeżeli pełnomocnikiem jest osoba prawna bądź jednostka organizacyjna o której mowa w art. 33<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego, w imieniu której działa osoba fizyczna nie wymieniona w treści wypisu z właściwego rejestru jako uprawniona do działania w jej



imieniu, dodatkowo winna ona przedstawić właściwe pełnomocnictwo oraz dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej bądź paszport.

Pełnomocnictwo będzie respektowane jeżeli:

- a) zostało sporządzone we wskazanej powyżej formie,
- b) nie zostało odwołane lub jest nieodwołalne, jeżeli wynika to z treści stosunku prawnego będącego podstawą jego udzielenia,
- c) nie wygasło na skutek upływu czasu lub śmierci mocodawcy,

Pełnomocnik może udzielić dalszych pełnomocnictw, jeżeli takie uprawnienie wynika z treści udzielonego pełnomocnictwa.

Jedna osoba może być pełnomocnikiem wielu mocodawców.

## **2.12 Działanie w imieniu osoby prawnej lub innej jednostki organizacyjnej**

W przypadku gdy Inwestorem dokonującym przyjęcia Propozycji Nabycia jest osoba prawna lub inna jednostka organizacyjna osoby fizyczne składające w Imieniu inwestora zapis na Obligacje zobowiązane są udokumentować swoje umocowanie, w tym w szczególności przedłożyć odpis z właściwego rejestru (KRS, RFI itp.), a także w razie potrzeby odpowiednią umowę cywilnoprawną.

## **2.13 Szczególne zasady rejestrowania wpłat**

Zgodnie z Ustawą o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy dom maklerski i bank mają obowiązek rejestracji transakcji, której równowartość przekracza 15.000 euro (również gdy jest ona przeprowadzana w drodze więcej niż jednej operacji, których okoliczności wskazują, że są one ze sobą powiązane) oraz transakcji, których okoliczności wskazują, że środki mogą pochodzić z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł, bez względu na wartość transakcji i jej charakter. Ponadto dom maklerski i bank są zobowiązani, na podstawie Ustawy o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy, do identyfikacji swoich klientów zgodnie z zasadami określonymi w w/w ustawie, a także są zobowiązani niezwłocznie zawiadomić na piśmie Generalnego Inspektora Informacji Finansowej o transakcji, co do których zachodzi uzasadnione podejrzenie, że ma ona związek z popełnieniem przestępstwa, o którym mowa w art. 299 Kodeksu Karnego.

W związku z koniecznością dokonywania wpłat na Obligacje z wykorzystaniem rachunków bankowych wskazuje się, że bank, zgodnie z art. 106 ust. 1 Prawa Bankowego, jest obowiązany przeciwdziałać wykorzystywaniu swojej działalności dla celów mających związek z przestępstwem, o którym mowa w art. 299 Kodeksu Karnego lub aktów terrorystycznych.

Zgodnie z art. 108 Prawa Bankowego bank nie ponosi odpowiedzialności za szkodę, która może wyniknąć z wykonania w dobrej wierze obowiązków określonych w art. 106 ust. 1 Prawa Bankowego.

### **3. INFORMACJE O EMITENCIE**

#### **3.1 Podstawowy przedmiot działalności**

Emitent jest spółką holdingową w stosunku do pozostałych spółek należących do Grupy Deweloperskiej ROBYG (dalej: „Grupa”), w tym Spółek Celowych. Pierwsza spółka celowa ROBYG Development powstała w 2000 roku. Przedmiot działalności Emitenta obejmuje m. in. działalność holdingową, zarządzanie i kierowanie w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej, obsługę nieruchomości oraz działalność w zakresie budownictwa. Szczegółowy przedmiot działalności został określony w § 6 Statutu Emitenta.

Podstawowa działalność Grupy polega na realizacji projektów deweloperskich w zakresie budownictwa mieszkaniowego, w tym mieszkań popularnych, mieszkań o podwyższonym standardzie, apartamentów, a także domów jedno i wielorodzinnych.

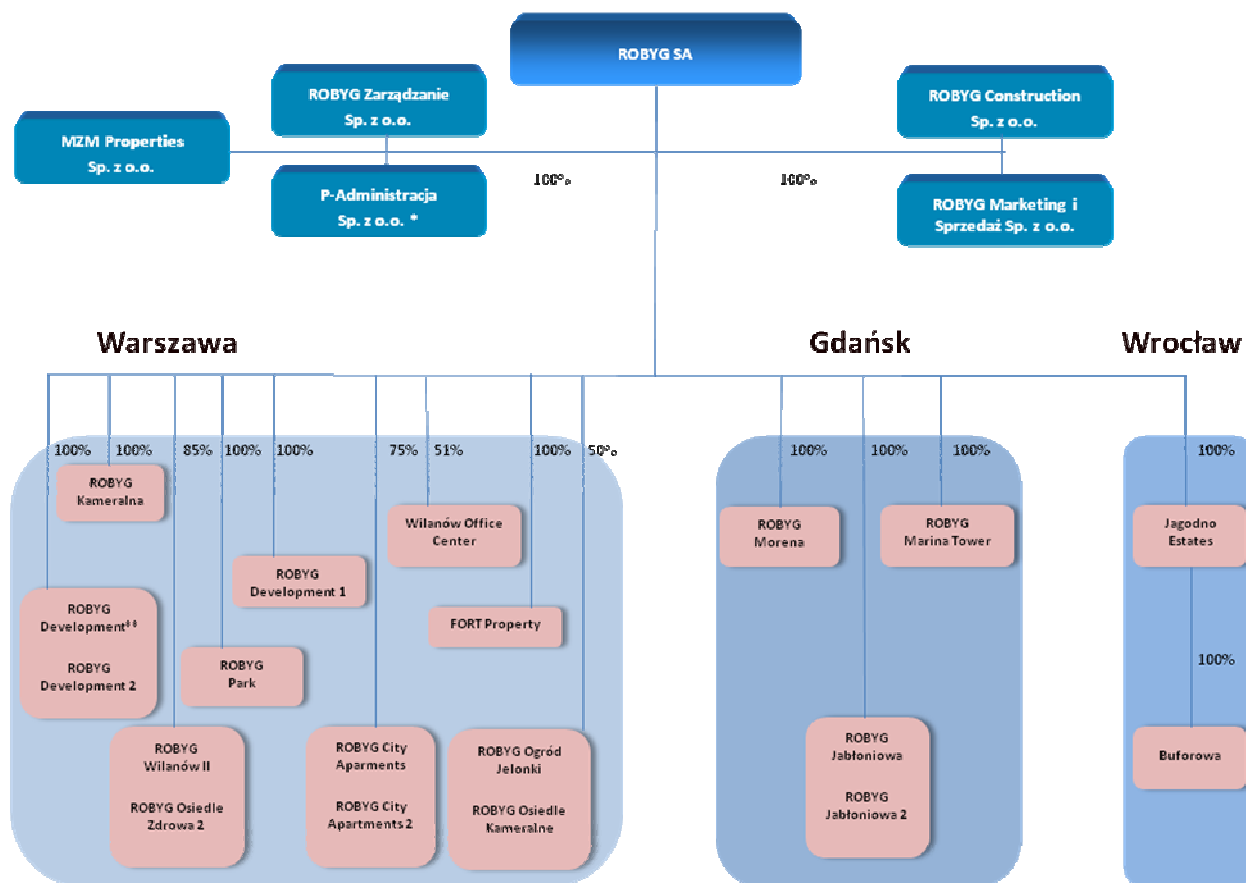
Na przełomie 2011 i 2012 r. Grupa rozszerzyła ofertę produktową o lokale biurowe i komercyjne ze względu na atrakcyjność tego segmentu. Pierwszą inwestycją w ramach nowej strategii ma być kompleks budynków biurowo-handlowych zlokalizowanych w warszawskim Wilanowie o łącznej powierzchni użytkowej około 35.000 metrów kwadratowych. W I kwartale 2012 r. Emitent rozpoczął budowę pierwszego etapu projektu. W realizację projektów deweloperskich Grupy zaangażowane są: Emitent, Spółki Celowe, ROBYG Zarządzanie, ROBYG Marketing i Sprzedaż oraz ROBYG Construction.

Pozostałe informacje dotyczące Emitenta, w tym szczególności sprawozdania finansowe oraz dokumenty korporacyjne zamieszczone zostały na oficjalnej stronie internetowej Emitenta - [www.robbyg.pl](http://www.robbyg.pl)

#### **3.2 Struktura Grupy**

Emitent jest jednostką dominującą Grupy, na którą składają się ROBYG S.A. oraz bezpośrednio lub pośrednio zależne od niej Spółki Celowe, a także MZM Properties, ROBYG Zarządzanie, ROBYG P-Administracja, ROBYG Construction, ROBYG Marketing i Sprzedaż, ROBYG Development 1. Spółki Celowe mają charakter spółek specjalnego przeznaczenia (special purposes vehicles) zaangażowanych w bezpośrednią realizację poszczególnych projektów, ROBYG Zarządzanie prowadzi działalność w zakresie zarządzania i nadzoru inwestorskiego oraz innych usług pomocniczych na rzecz Spółek Celowych, ROBYG Construction wykonuje usługi generalnego wykonawstwa dla Spółek Celowych, ROBYG Marketing i Sprzedaż wykonuje usługi sprzedaży mieszkań oraz marketingu na rzecz spółek celowych oraz P-Administracja została utworzona w celu zarządzania, wybudowanymi przez Grupę, nieruchomościami.





\*bezpośredni udział ROBYG S.A. – 17% oraz pośredni przez ROBYG Marina Tower – 83%

\*\*bezpośredni udział ROBYG S.A. – 99,9% oraz pośredni przez ROBYG Development 1 – 0,1%.

### 3.3 Kapitał zakładowy, akcjonariusze

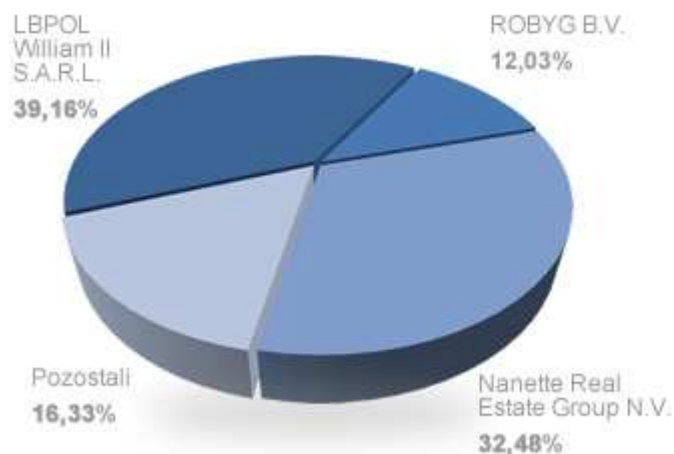
Kapitał zakładowy Emitenta wynosi **25.793.550,00 zł** i dzieli się na **257.935.500** akcji o jednostkowej wartości nominalnej 0,10 zł.

W tabeli poniżej zaprezentowane zostało aktualne zestawienie akcjonariuszy Emitenta.

Struktura akcjonariatu	Liczba głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Liczba akcji	Akcjonariat według liczby akcji
LBPOL William II S.A.R.L.	100 992 331	39,16	100 992 331	39,16
Nanette Real Estate Group N.V.	83 777 837	32,48	83 777 837	32,48
ROBYG B.V.	31 037 396	12,03	31 037 396	12,03
Pozostali	42 127 936	16,33	42 127 936	16,33
<b>Razem</b>	<b>257 935 500</b>	<b>100 %</b>	<b>257 935 500</b>	<b>100 %</b>

Źródło: Emitent

Akcjonariat wg Liczby głosów i akcji:



Źródło: Emitent

Znaczeni Akcjonariusze są stroną pisemnego porozumienia dotyczącego sposobu wykonywania kontroli nad Emitentem oraz ich praw głosu na Walnym Zgromadzeniu, i w związku z tym traktowani są jako podmioty działające w porozumieniu, w rozumieniu Ustawy o Ofercie. Znaczeni Akcjonariusze jako posiadający pakiety większościowe w Spółce wykonują wszystkie uprawnienia akcjonariusza większościowego określone w KSH oraz w statucie Emitenta. Dzięki posiadaniu większości głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz związaniu wskazanym porozumieniem, Znaczeni Akcjonariusze będą wywierać decydujący wpływ na rozstrzygnięcia Walnego Zgromadzenia w zakresie najważniejszych spraw korporacyjnych, takich jak zmiana Statutu Spółki, emisja nowych akcji Spółki, obniżenie kapitału Spółki czy wypłata dywidendy, a także inne decyzje, które zgodnie z KSH lub Statutem Spółki wymagają zwykłej albo kwalifikowanej większości głosów.

### 3.4 Osoby zarządzające i nadzorujące

#### 3.4.1 Zarząd

Na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia w skład Zarządu Emitenta wchodzi trzy osoby:

- Zbigniew Okoński – Prezes Zarządu

Jest absolwentem ekonomii na Uniwersytecie Gdańskim i Akademii Rolniczej w Szczecinie. Dodatkowo w 1996 roku ukończył program szkoleniowy Global Leadership Program na Wydziale Business Administration na Uniwersytecie Michigan. Wszelkierą praktykę menadżerską zdobywał w holdingach inwestycyjnych, firmach handlowych, instytucjach finansowych, a także angażując się w działalność społeczną i polityczną. Piastował funkcję dyrektora ds. koordynacji handlowej i członka zarządu w Elektrim S.A., przewodniczącego Rady Nadzorczej BRE Bank S.A. oraz Państwowej Agencji Inwestycji Zagranicznych. W latach 1998-2007 pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu Prokom Investments. Jako wiceprezes Prokom Investments S.A. stworzył od podstaw segment deweloperski grupy. Wśród znaczących osiągnięć należy wymienić rozwój koncepcji, pozyskanie partnerów oraz nadzór/zarządzanie realizacją najnowocześniejszego w Europie Środkowo-Wschodniej projektu urbanistycznego – Miasteczko Wilanów. W latach 1990-1995 był zaangażowany w działalność polityczną. Piastował funkcję Ministra Obrony Narodowej, a wcześniej Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Współpracy Gospodarczej z Zagranicą. Od 2007 roku Zbigniew Okoński jest prezesem zarządu ROBYG S.A., spółki specjalizującej się w realizacji projektów mieszkaniowych, notowanej na Giełdzie Papierów Wartościowych od listopada 2010 r. W czerwcu 2011 r. został też wybrany na stanowisko Prezesa Zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

- Eyal Nahum Keltsh – Wiceprezes Zarządu

Jest absolwentem Wydziału Ekonomii Uniwersytetu w Hajfie. W latach 1994 – 2008 pełnił funkcję dyrektora niewykonawczego w spółkach należących do grupy Kardan Investment. Od 2001 roku jest związany z Nanette Real Estate Group oraz ROBYG B.V. W maju 2009 roku objął stanowisko dyrektora w Nanette Real Estate Group, stając się również członkiem zarządu ROBYG S.A. W tym samym czasie rozpoczął pełnienie funkcji dyrektorskich w spółkach: CIE Holding B.V., RHA Holding B.V., oraz w Quantum Telecom B.V. Od 1999 roku Eyal Keltsh jest także współwłaścicielem spółki RHA Holding B.V.

- Artur Ceglarczyk – Wiceprezes Zarządu

Jest absolwentem Wydziału Zarządzania i Ekonomii Politechniki Gdańskiej oraz Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego. Posiada kwalifikacje zawodowe CFA (Chartered Financial Analyst), FRM (Financial Risk Manager) oraz dyplom ACCA Diploma in Financial Management. W roku 1998 związał się z firmą Prokom Investments. Pełnił w niej wiele znaczących funkcji, odpowiadając m.in. za kontrolę finansową podmiotów zależnych od Prokom Software S.A., analizę finansową wybranych zakresów działania spółki, przygotowywanie biznes planów, ocenę projektów inwestycyjnych, a także prowadzenie negocjacji dotyczących sprzedaży nieruchomości. W latach 2001-2006 był członkiem zarządu ROBYG Development S.A. 14 marca 2007 objął stanowisko wiceprezesa Zarządu ROBYG S.A. ds. finansowych. W ramach swoich obowiązków zarządza działami raportowania i kontrolingu oraz księgowości, jak również jest odpowiedzialny za organizację finansowania dla spółek należących do Grupy ROBYG.

### **3.4.2 Rada Nadzorcza**

Na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi siedem osób:

- Oscar Kazanelson – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jest absolwentem Engineering School Givaatim w Izraelu. Od ponad 30 lat związany z rynkiem deweloperskim w Izraelu oraz w krajach Europy Środkowej i Wschodniej. W 2001 roku założył grupę Nanette, w której pełni funkcję Prezesa Zarządu. Od początku istnienia grupa wybudowała i sprzedała ponad 3500 mieszkań. Od 17 października 2007 jest członkiem Rady Nadzorczej ROBYG S.A., a także jej Przewodniczącym.

- Alex Goor – Członek Rady Nadzorczej

Jest absolwentem Engineering School Givaatim w Izraelu. Pracę w branży nieruchomości rozpoczął ponad 25 lat temu. Obecnie jako główny menedżer Nanette Real Estate Group odpowiada za rejon Europy Środkowo-Wschodniej. Jest również współwłaścicielem w S.N.K.R. Real Estate & Investments Ltd., Sapir Adi Investments, D.a.m.a. Investments Ltd., Nanette Real Estate Group oraz ROBYG B.V. W latach 2006-2007 pełnił funkcje zarządcze w wielu spółkach z siedzibami w Rumunii oraz na Węgrzech. Od 13 kwietnia 2007 jest członkiem Rady Nadzorczej ROBYG S.A.

- Dariusz Okolski – Członek Rady Nadzorczej

Jest absolwentem Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Dodatkowo, ukończył kurs prawa porównawczego na Uniwersytecie we Francji, studium prawa niemieckiego na Uniwersytecie w Tubingen, a także kurs prawa amerykańskiego w Salzburgu. Pełni funkcję arbitra w Sądzie Arbitrażowym przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie. W latach 1992-1996 był członkiem stołecznej Okręgowej Rady Adwokackiej. Od 1999 roku jest członkiem

Okręgowej Izby Radców Prawnych, również z siedzibą w Warszawie. Współpracował z kancelariami prawniczymi Altheimer&Gray i Haarmann Hemmelrath, pracował w kancelarii Clifford Chance. Był także dyrektorem departamentu prawnego w Blue City sp. z o.o. oraz Reform Company sp. z o.o. Od 13 kwietnia 2007 jest członkiem Rady Nadzorczej ROBYG S.A. Obecnie prowadzi również kancelarię radcowską.

- Józef Stanisław Buczyński – Członek Rady Nadzorczej

Jest absolwentem Wydziału Cybernetyki Wojskowej Akademii Technicznej w Warszawie. Ukończył kurs zarządzania zasobami w Monterey oraz kurs na członków rad nadzorczych. Posiada tytuł naukowy doktora habilitowanego oraz stopień generała broni. Przez wiele lat był związany z Wojskiem Polskim. Pracował m.in. w sztabie generalnym Wojska Polskiego – Centralnym Ośrodku Obliczeniowym Ministerstwa Obrony Narodowej, Zarządzie Informatyki oraz departamencie kadr Ministerstwa Obrony Narodowej. Pełnił także funkcję Attache Obrony w Ambasadzie RP w Pekinie, doradcy Ministra Obrony Narodowej, a także Rektora Akademii Obrony Narodowej. Od 1 listopada 2007 jest członkiem Rady Nadzorczej ROBYG S.A.

- Zbigniew Markowski – Członek Rady Nadzorczej

Jest absolwentem Uniwersytetu Gdańskiego, w 1983 roku zdobył tytuł doktora nauk ekonomicznych. Dodatkowo ukończył wiele kursów dla kadr kierowniczych, m.in. 3Global Leadership Program, University of Michigan, Business School of Administration, a także kursy w Sheffield Business School oraz Leicester University. W roku 1993 był pełnomocnikiem Ministra Prywatyzacji i Przekształceń Własnościowych oraz Ministra Współpracy Gospodarczej z Zagranicą. Rok później został mianowany radcą handlowym Ambasady Rzeczypospolitej Polskiej w Sztokholmie. Obecnie pełni funkcję m.in. prezesa zarządu O.M. Investments Sp. z o.o. oraz funkcje w radach nadzorczych Bałtyckiej Agencji Rozwoju Regionalnego oraz Międzynarodowych Targów Gdańskich S.A. Od 13 kwietnia 2010 jest członkiem Rady Nadzorczej ROBYG S.A.

- Klaus Schmid - Członek Rady Nadzorczej

Klaus Schmid jest współzałożycielem spółki Broadcliff Capital Partners LLP. Zanim dołączył do Broadcliff, był dyrektorem oraz kierownikiem w spółce Lehman Brothers Real Estate Private Equity, w której sfinalizował transakcje warte łącznie 5 miliardów euro w czterech państwach europejskich. Dołączył do LBREP po zdobyciu różnorodnego doświadczenia w dziedzinie doradztwa w zarządzaniu oraz w przedsiębiorstwach przemysłowych.

- Anne Sophie Van Oosterom - Członek Rady Nadzorczej

Anne-Sophie van Oosterom uzyskała dyplom BSc z wyróżnieniem w zakresie ekonomii na Uniwersytecie Amsterdamskim. Rozpoczęła swoją karierę w dziedzinie bankowości inwestycyjnej w spółce ING Barings, a następnie objęła stanowisko w spółce JP Morgan w której od 1998 roku pracowała w dziale bankowości inwestycyjnej związanej z nieruchomościami. Anne-Sophie van Oosterom była jednym z założycieli spółki M2Match, w której obejmowała stanowisko Dyrektora Finansowego. Od 2002 r., pracuje w spółce Lehman Brothers Real Estate Partners (obecnie: Silverpeak Real Estate Partners), ostatnio na stanowisku Dyrektora Generalnego, kierownika działu Zarządzania Aktywami Europejskimi niepublicznych funduszy nieruchomości.

### **3.5 Opis działalności Grupy**

Emitent jest deweloperem mieszkaniowym działającym na rynku warszawskim oraz trójmiejskim. Grupa, w ramach dywersyfikacji działalności, przygotowuje także projekt o charakterze komercyjnym oraz posiada grunty we Wrocławiu, na których w przyszłości mogłaby prowadzić inwestycję mieszkaniową. Grupa powstała w kwietniu 2008 r. w wyniku reorganizacji obejmującej wniesienie aportem kilku podmiotów do spółki ROBYG S.A. oraz nabycia lub utworzenia niektórych podmiotów przez ROBYG S.A. Znaczeni Akcjonariusze Spółki, przed utworzeniem Grupy, realizowali inwestycje deweloperskie w ramach spółek celowych w Polsce już od 2000 r. Spółka działa w segmentach: apartamentów, mieszkań o podwyższonym standardzie, mieszkań popularnych, lokali usługowych oraz domów jedno- i wielorodzinnych. Grupa wybudowała do 31.03.2012 r. około 2 670 lokali, w ramach 7 projektów (21 etapów). Wg danych na 31.03.2012 r. w budowie znajdowało się około 1 100 mieszkań oraz pierwszy etap projektu komercyjnego o powierzchni 8 400 m<sup>2</sup>, a w ofercie około 1030 mieszkań. Jednocześnie Spółka szacuje, że posiadany bank ziemi (grunty, na których nie rozpoczęto jeszcze budowy) umożliwia wybudowanie ponad 6000 lokali (oraz ewentualne 2 500 mieszkań na działce klasyfikowanej jako nieruchomość inwestycyjna) oraz około 27 000 powierzchni o charakterze komercyjnym w ramach projektu ROBYG Business Center. Grupa obecnie jest w trakcie realizacji lub w najbliższej przyszłości planuje rozpocząć realizację następujących projektów: Nowa Rezydencja Królowej Marysienki oraz Osiedle Zdrowa na warszawskim Wilanowie, City Apartments na warszawskim Żoliborzu, Osiedle Kameralne, Osiedle Kameralne 2 oraz Young City w warszawskiej dzielnicy Bemowo, Lawendowe

Wzgórza, Słoneczna Morena oraz Albatross Towers w Gdańsku. Spółka jest także w trakcie budowy pierwszego etapu projektu biurowego ROBYG Business Center.

### **Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki (NRKM)**

Projekt NRKM, realizowany przez Grupę od 2002 r., zlokalizowany jest w Warszawie w dzielnicy Wilanów, w tzw. Miasteczku Wilanów. Inwestycja realizowana jest przez ROBYG Development Sp. z o.o. oraz ROBYG Development 2 Sp. z o.o. Projekt zlokalizowany jest w sąsiedztwie Pałacu Wilanowskiego. Grupa klasyfikuje NRKM do grupy apartamentów. Cały projekt zakłada wybudowanie w dziewięciu etapach około 1.400 lokali.

Grupa, na dzień 31.03.2012 r., zakończyła budowę następujących etapów inwestycji: I, II, III, IV, VI, IX oraz połączony VIII i X. W efekcie wybudowano ponad 1 000 lokali. Na dzień 31.03.2012 r. Grupa sprzedała (w całym dokumencie za sprzedaż lokalu uważa się zawarcie co najmniej przedwstępnej umowy sprzedaży) około 1000 lokali. Obecnie realizowany jest etap VII, w ramach którego powstanie 173 lokali o łącznej powierzchni około 10 300 m<sup>2</sup>, na dzień 31.03.2012 r. sprzedano dodatkowo 44 lokale.

### **Osiedle Zdrowa (OZ)**

Osiedle Zdrowa także zlokalizowane jest w warszawskim Miasteczku Wilanów. Projekt znajduje się przy ul. Branickiego i Św. Urszuli Ledóchowskiej. Inwestycja realizowana jest przez ROBYG Wilanów II Sp. z o.o. oraz ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. Grupa posiada 85% udziałów w niniejszej inwestycji, pozostałe 15% należy do Polnord S.A. Grupa klasyfikuje inwestycję do kategorii mieszkań o podwyższonym standardzie. Cały projekt zakłada wybudowanie w pięciu etapach około 860 lokali.

Na dzień 31.03.2012 r. ukończono budowę I, IV i V etapu inwestycji, oddając 490 lokali, z czego 476 zostały sprzedane. Obecnie realizowane są II i III etap inwestycji. W ramach obu etapów wybudowanych zostanie 368 lokali, na dzień 31.03.2012 r. sprzedano dodatkowo 273 lokale.

### **City Apartments (CA)**

Projekt City Apartments realizowany jest od 2007 r. na warszawskim Żoliborzu. Inwestycja zlokalizowana jest w rejonie ulic Rydygiera, Przasnyskiej i Duchnickiej. Projekt realizowany jest przez ROBYG City Apartments Sp. z o.o. oraz ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o. Grupa posiada w niniejszej inwestycji 75% udziałów, pozostałe 25% należy do Edmond de Rothschild Real Estate (Eastern Europe) Participations S.à r.l. – nieruchomościowego funduszu private equity. Inwestycja klasyfikowana jest do segmentu apartamentów. Cały projekt zakłada wybudowanie w sześciu etapach kompleksu apartamentowców oraz kilkunastu lokali usługowych. Łączna liczba lokali ma wynieść około 1 300.

Na dzień 31.03.2012 r. zostały zrealizowane I i II etap inwestycji, w ramach których wybudowano 462 lokale, z czego 432 zostały sprzedane. Obecnie Grupa jest w trakcie realizacji III etapu inwestycji, w ramach którego planuje wybudować 217 lokali, z czego na dzień 31.03.2012 r. sprzedano już 122 lokale. Grupa planuje także rozpoczęcie realizacji IV etapu inwestycji w 2012 r., w ramach którego planuje wybudować 232 lokale. Na dzień 31.03.2012 r. przedsprzedaż wynosiła 19 lokali.

### **Osiedle Kameralne (OK)**

31.03.2011 r. Grupa nabyła 50% udziałów w spółce ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., która była właścicielem gruntu położonego w dzielnicy Bemowo-Jelonki w Warszawie o łącznej powierzchni około 36 000 m<sup>2</sup>, na którym przewiduje się wybudowanie około 600 lokali. Inwestycja klasyfikowana jest jako mieszkania o podwyższonym standardzie. Właścicielem pozostałych 50% udziałów spółki jest Wildetio Limited. W ramach przeprowadzonej w 2011 roku reorganizacji działalności utworzona została nowa spółka o nazwie ROBYG Osiedle Kameralne, do której zostało wniesione całe przedsiębiorstwo i która będzie prowadziła kolejne etapy inwestycji.

Grupa ukończyła I etap inwestycji, na który składa się 135 lokali. Na dzień 31.03.2012 r. sprzedano 133 mieszkania. W 2012 r. Grupa planuje rozpoczęcie II etapu z liczbą 98 mieszkań.

### **Osiedle Kameralne 2 (OK2)**

W dniu 05.06.2012 Grupa za pośrednictwem swojej jednostki zależnej ROBYG Kameralna sp. z o.o. podpisała umowę nabycia nieruchomości o powierzchni 2,35 ha położonych w Warszawie w dzielnicy Bemowo w sąsiedztwie projektu Osiedle Kameralne, na której przewiduje się wybudowanie około 300 lokali. Inwestycja klasyfikowana jest jako mieszkania o podwyższonym standardzie.

Grupa zamierza rozpocząć realizację I etapu inwestycji do końca 2012 roku.

### **Young City (YC)**

Inwestycja Young City ma powstać na gruntach o łącznej powierzchni około 6,6 ha zlokalizowanych przy ul. Batalionów Chłopskich na warszawskim Bemowie, zakupionych przez spółkę Fort Property Sp. z o.o., której jedynym udziałowcem jest Emitent. Grupa planuje rozpoczęcie dwóch pierwszych etapów w 2012 r. Będą się one składać z około 280 lokali. Szacowany potencjał zakupionych gruntów pozwala na wybudowanie około 1 200 lokali.

### **Lawendowe Wzgórza (LW)**

Jest to inwestycja deweloperska położona na południu Gdańska. Spółkami przeznaczonymi do realizacji projektu są ROBYG Jabłoniowa oraz ROBYG Jabłoniowa 2. Inwestycja realizowana jest na nieruchomości przy ul. Jabłoniowej w Gdańsku o łącznej powierzchni ponad 13ha. Ponadto Grupa posiada w tej lokalizacji grunty o powierzchni ponad 27ha, które stanowią nieruchomość inwestycyjną. Projekt zakłada wybudowanie w kilkunastu etapach około 1 400 lokali składających się z mieszkań popularnych oraz jednostek mieszkalnych w ramach domów jedno- i wielorodzinnych oraz kilku lokali usługowych. Należy także zaznaczyć, że Grupa nie wyklucza kontynuowania inwestycji na działce dziś klasyfikowanej jako nieruchomość inwestycyjna. Grupa szacuje, że działka ta umożliwi wybudowanie ponad 2 500 lokali. Dodatkowo w dniu 24 lutego 2011 r. uprawomocnił się nowy plan miejscowy, który w ocenie Grupy pozwoli na lepsze wykorzystanie terenu poprzez bardziej zróżnicowaną i intensywną zabudowę.

Na dzień 31.03.2012 r. Grupa zrealizowała I oraz II etap inwestycji, w ramach których wybudowała 161 lokali, z czego 156 lokali zostało sprzedanych. Obecnie realizowany jest III, IV oraz V etap inwestycji, które składają się z 207 lokali. Na dzień 31.03.2012 r. sprzedane zostały 124 lokale.

### **Słoneczna Morena (SM)**

Inwestycja zlokalizowana jest w Gdańsku, w dzielnicy Piecki-Migowo, na nieruchomościach o łącznej powierzchni około 14 ha. Do realizacji inwestycji przewidziana jest spółka celowa ROBYG Morena Sp. z o.o. W ramach projektu Grupa ma zamiar wybudować zróżnicowane architektonicznie osiedla składające się z: domów w zabudowie bliźniaczej, apartamentowych willi miejskich, domów wielorodzinnych oraz dwóch apartamentowych budynków wysokościowych. Cały projekt zakłada wybudowanie około 1 600 lokali.

Na dzień 31.12.2012 r. Grupa zrealizowała etap Ia, składający się z 8 domów, , w ramach których sprzedane zostały 5 Grupa zrealizowała także etap Ib, składający się z 13 apartamentów, z czego sprzedano 11 lokali oraz etap II składający się z 59 lokali, z czego 49 zostało sprzedanych. Obecnie w budowie są III, IV oraz V etap, w ramach których Grupa planuje wybudować 157 lokali, na dzień 31.03.2012 r. sprzedano 74 mieszkania.

### **Albatross Towers (AT)**

Inwestycja zlokalizowana jest w Gdańsku w dzielnicy Przymorze. Spółką celową przeznaczoną do realizacji projektu jest ROBYG Marina Tower Sp. z o.o. Grupa, w ramach Albatross Towers, zamierza wybudować pięć nowoczesnych budynków 19 piętrowych. Projekt będzie realizowany w ramach pięciu etapów, łącznie ma zostać wybudowanych 720 lokali (mieszkań o podwyższonym standardzie oraz lokali użytkowych) W ramach I i II etapu Grupa planuje wybudować lokale komercyjne o powierzchni około 5 000 m<sup>2</sup> w dolnych partiach budynków. Grupa rozpoczęła realizację I etapu w II kwartale 2011 r. W ramach I etapu inwestycji powstaną 154 lokale. Na dzień 31.03.2012 r. podpisano 27 umów przedwstępnych. Zakończenie I etapu planowane jest na pierwszy kwartał 2013 r.



## ROBYG Business Center

24.03.2011 r. Grupa nabyła 51% udziałów w kapitale zakładowym Wilanów Office Center Sp. z o.o. Nabyty podmiot posiada prawo wieczystego użytkowania gruntu położonego w warszawskim Wilanowie o powierzchni około 31 000 m<sup>2</sup>. Według szacunków Grupy działka daje możliwość wybudowania około 35 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Zakup udziałów spółki jest związany z poszerzeniem działalności Grupy o powierzchnie komercyjne i biurowe. Pozostałe 49% udziałów spółki należy do Wildetio Limited. Budowa pierwszego etapu o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 8 400 m<sup>2</sup> rozpoczęła się w lutym 2012 r., a jej zakończenie planowane jest na połowę 2013 r. Została już podpisana umowa najmu ze spółką Alma S.A. na powierzchnię ponad 2 000 m<sup>2</sup>.

### 3.6 Produkty

W ramach swojej podstawowej działalności Grupa oferuje swoim klientom następujące rodzaje lokali:

- Apartamenty

Apartamenty to lokale budowane w budynkach wielorodzinnych o śmiałej i wyrafinowanej koncepcji architektonicznej, realizowanych w ramach strzeżonych osiedli mieszkaniowych, z garażami podziemnymi, zlokalizowanych w atrakcyjnych lokalizacjach aglomeracji miejskich, w tym w pobliżu terenów rekreacyjnych. Apartamenty obejmują lokale z przestronnymi okiennicami, balkonami i tarasami, o wysokości około 2,9 m. Apartamenty wybudowane są w budynkach, których części wspólne wykończone są w wysokim standardzie.

- Mieszkania o podwyższonym standardzie

Mieszkania o podwyższonym standardzie obejmują lokale znajdujące się w budynkach usytuowanych w atrakcyjnych lokalizacjach miejskich. Podobnie jak apartamenty, mieszkania o podwyższonym standardzie wybudowane są w ramach strzeżonych osiedli mieszkaniowych i wyposażone są w garaże podziemne. Jednakże, w odróżnieniu od apartamentów, części wspólne budynków, w których zlokalizowane są mieszkania o podwyższonym standardzie, charakteryzują się nieco niższą jakością wykończenia niż właściwa dla apartamentów, mniejszą powierzchnią użytkową mieszkań, większą liczbą mieszkań dostępnych z danego ciągu komunikacyjnego oraz wysokością mieszkania wynoszącą około 2,70 m i więcej.

- Mieszkania popularne

Mieszkania popularne w zamierzeniu Grupy będą obejmowały funkcjonalne lokale budowane w budynkach wielorodzinnych o standardowych rozwiązaniach architektonicznych, cechujące się optymalnym wykorzystaniem powierzchni lokalu i standardowym wykończeniem części wspólnych.

- Lokale usługowe

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

- Domy jedno- i wielorodzinne

### 3.7 Historia Grupy

Przed konsolidacją w ramach Grupy, spółki celowe realizowały lub były założone dla realizacji na poziomie operacyjnym projektów deweloperskich w Polsce w oparciu o następujące aktywa portfeli nieruchomości:

- nabyte w 2002 roku przez ROBYG Development dla celów realizacji projektu deweloperskiego *Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki* nieruchomości o łącznej powierzchni 83.691 m<sup>2</sup>. w warszawskiej dzielnicy Wilanów, a następnie dokupione w 2007 roku grunty o powierzchni 590 m<sup>2</sup>.;
- nabyte w 2003 roku przez ROBYG Park nieruchomości o łącznej powierzchni 13.596 m<sup>2</sup>. w warszawskiej dzielnicy Ochota, przy ul. Włodarzewskiej, pod realizację projektu *Szczęśliwy Dom*;

- nabyte przez ROBYG Morena oraz Piekarnicza w 2006 i 2007 roku nieruchomości o łącznej powierzchni 126.441 m<sup>2</sup>. w Gdańsku, w dzielnicy Piecki-Migowo, pod realizację projektu *Słoneczna Morena*;
- nabyte w 2006 roku przez ROBYG Wilanów II nieruchomości o łącznej powierzchni 51.800 m<sup>2</sup>. W Warszawie, w dzielnicy Wilanów, dla celów realizacji projektu deweloperskiego *Osiedle Zdrowa*;
- nabyte w 2007 roku przez ROBYG Jabłoniowa nieruchomości o łącznej powierzchni 410.355 m<sup>2</sup>., z czego około 136.785 m<sup>2</sup>. Grupa zamierza przeznaczyć pod realizację projektu *Lawendowe Wzgórza*, natomiast pozostała część tej nieruchomości stanowi nieruchomość inwestycyjną Grupy;
- nabyte przez Jagodno Estates w 2007 roku w kilku transakcjach od osób prywatnych nieruchomości położone we Wrocławiu w obrębie Wrocław-Wojszyce oraz Wrocław-Krzyki, o łącznej powierzchni 54.910 m<sup>2</sup>. w celu ewentualnej realizacji projektu *Jagodno*;
- nabyte przez ROBYG City Apartments w 2007 nieruchomości, o łącznej powierzchni 57.815 m<sup>2</sup>., położone w Warszawie na Żoliborzu, dla celów realizacji projektu *City Apartments*.

Po skonsolidowaniu spółek celowych w Grupie, na potrzeby realizacji projektów deweloperskich przez spółki celowe, Grupa nabyła kolejne nieruchomości lub udziały w spółkach posiadających prawa do nieruchomości, z których najistotniejsze to:

- nabyta w 2008 roku przez ROBYG Marina Tower nieruchomość położona w Gdańsku o całkowitej powierzchni 21.140 m<sup>2</sup>. w celu realizacji projektu *Marina Tower*;
- nabyta przez ROBYG Morena w 2008 i 2009 roku w kilku transakcjach od osób prywatnych nieruchomość położona w Gdańsku o łącznej powierzchni 12.130 m<sup>2</sup>. dla celów realizacji projektu *Słoneczna Morena*;
- nabycie w 2011 roku 51% udziałów w Wilanów Office Center Sp. z o.o. będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w dzielnicy Wilanów w Warszawie o łącznej powierzchni około 30 000 m<sup>2</sup> od Wildetio Ltd. Wg szacunków Spółki nieruchomość daje możliwość wybudowania około 35 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- nabycie w 2011 r. od Nanette Real Estate Group N.V. 50% udziałów w ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., spółki będącej właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Bemowo-Jelonki w Warszawie o łącznej powierzchni około 37 000 m<sup>2</sup>,
- nabycie w dwóch transakcjach w 2011 oraz 2012 r. 100% udziałów Fort Property Sp. z o.o., która nabyła nieruchomość położoną w Warszawie w dzielnicy Bemowo o łącznej powierzchni 66 000 m<sup>2</sup>;
- nabycie przez ROBYG Kameralna w 2012 r. nieruchomości położonych na warszawskim Bemowie o powierzchni 2,35 ha dla celów realizacji projektu *Osiedle Kameralne 2*.

Emitent został zawiązany jako główna jednostka holdingowa na potrzeby utworzenia Grupy. Utworzenie Grupy, ze Spółką jako podmiotem dominującym, nastąpiło poprzez konsolidację w ramach Grupy z dniem 22 kwietnia 2008 roku spółek celowych, MZM Properties i ROBYG Zarządzanie.

W 2007 roku Emitent utworzył ROBYG Marketing i Sprzedaż (poprzednio ROBYG Wrocław II), które następnie weszły w skład Grupy, oraz w wyniku utworzenia Jagodno Estates i ROBYG Marina Tower uzyskał pakiet, odpowiednio, 49% i 99% udziałów w tych dwóch spółkach celowych, w których pozostałe udziały, tj. odpowiednio 51% oraz 1% nabyła jeszcze w tym samym roku. Ponadto w 2007 roku Emitent nabył 10% w MZM Properties.

W 2008 roku, w wyniku decyzji reorganizacyjnych Znacznych Akcjonariuszy, do Spółki zostały wniesione aportem w zamian za Akcje w jej podwyższonym kapitale zakładowym następujące udziały Znacznych Akcjonariuszy w spółkach celowych: (i) 100% udziałów w ROBYG Development; (ii) 90% udziałów w MZM Properties; (iii) 75% udziałów w ROBYG City Apartments; (iv) 100% udziałów w ROBYG Jabłoniowa; oraz (v) 85% udziałów w ROBYG Wilanów II

Jednocześnie, w 2008 roku, Emitent nabył udziały w następujących spółkach celowych: (i) pośrednio, w wyniku uzyskania w sumie całości udziałów w MZM Properties, 99% udziałów w ROBYG Park, w której pozostały 1% udziałów Emitent nabył w 2009 roku, (iii) 100% udziałów w ROBYG Morena, w tym 80% udziałów od dwóch Znacznych Akcjonariuszy, tj. Nanette Real Estate Group oraz LBPOL William, zaś pozostałe 20% od Delfy Zarządzanie i Doradztwo oraz (iv) pośrednio, w wyniku nabycia całości udziałów w ROBYG Morena, 100% udziałów w Piekarnicza.



Ponadto, w 2008 roku, dwaj Znaczeni Akcjonariusze, tj. LBPOL William oraz Nanette Real Estate Group nabyli w kilku transakcjach dodatkowe Akcje od dwóch ówczesnych akcjonariuszy Emitenta, tj. od OFCYN Management and Financing GmbH oraz od Leona Gurwicza, który zbył wszystkie swoje Akcje.

W 2009 roku Emitent utworzył w ramach Grupy ROBYG Construction, jako spółkę zajmującą się generalnym wykonawstwem na rzecz spółek celowych.

Począwszy od 30 czerwca 2010 roku, Grupa rozpoczęła ponadto konsolidację Buforowa z uwagi na przejęcie nad nią kontroli poprzez spółkę celową Jagodno Estates.

W dniu 1 października 2010 roku Emitent przeprowadził emisję i dokonał przydziału 600.000 sztuk obligacji serii A w wyniku którego pozyskał finansowanie w wysokości 60.000.000,00 (sześćdziesiąt milionów) złotych.

Od 3 listopada 2010 r. ROBYG SA jest spółką publiczną, notowaną na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. Emitując w ten sposób 39 mln akcji po 2 zł firma pozyskała 78 mln zł. Środki z emisji zostały przeznaczone na powiększenie banku ziemi w Warszawie.

W dniu 16 listopada 2010 roku Emitent przeprowadził emisję i dokonał przydziału 200.000 sztuk obligacji serii B w wyniku którego pozyskał finansowanie w wysokości 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych.

W dniu 2 grudnia 2010 roku Emitent przeprowadził emisję i przydzielił 227.507 sztuk obligacji i pozyskał finansowanie w wysokości 22.750.700 (dwadzieścia dwa miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy siedemset) złotych.

W dniu 3 marca 2011 r. Spółka nabyła 5 nowych spółek: ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o., ROBYG Development 2 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o. i ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o. Ich nabycie stanowiło część planowanego procesu reorganizacji Grupy, który ma na celu optymalizację działalności prowadzonej przez Grupę.

W dniu 16 marca 2011 r. oraz 23 marca 2011 r. ROBYG S.A. założyła dwie spółki – ROBYG Kameralna Sp. z o.o. oraz P-Administracja Sp. z o.o. P-Administracja Sp. z o.o. została utworzona w celu zarządzania nieruchomościami wybudowanymi przez spółki Grupy.

W dniu 17 marca 2011 roku w wyniku rozliczenia poza rynkiem regulowanym umowy transferu akcji z dnia 28 lutego 2011 roku pomiędzy, między innymi, Nanette Real Estate Group oraz LBPOL William, Nanette Real Estate Group nabyła tytuł prawny do 6.497.419 akcji Spółki stanowiących 2,52% kapitału zakładowego Spółki i reprezentujących 6.497.419 głosów oraz 2,52% głosów w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

W dniu 24 marca 2011 r. Spółka nabyła 51% udziałów w Wilanów Office Center Sp. z o.o.. Wilanów Office Center Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w dzielnicy Wilanów w Warszawie o łącznej powierzchni 3 ha. Dzięki tej transakcji Grupa ROBYG poszerzyła działalność o inwestycje w sektorze nieruchomości komercyjnych.

W dniu 31 marca 2011 r. Spółka nabyła 50% udziałów w ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o., przejmując pełną kontrolę nad tym podmiotem. ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o. jest odpowiedzialna za prowadzenie inwestycji pod nazwą „Osiedle Kameralne” na warszawskim Bemowie. Projekt przewiduje zbudowanie około 600 lokali.

W dniu 12 kwietnia 2011 roku Emitent przeprowadził emisję 400.000 sztuk obligacji serii D w wyniku której przydzielił 400.000 sztuk obligacji i pozyskał finansowanie w wysokości 40.000.000,00 (czterdzieści milionów) złotych.

W dniu 12 października 2011 r. Emitent nabył 49% udziałów w FORT Property Sp. z o.o. W dniu 6 lutego 2012 roku Spółka nabyła pozostałe 51 % udziałów w kapitale zakładowym FORT Property Sp. z o.o. FORT Property Sp. z o.o. nabyła nieruchomość położoną w Warszawie w dzielnicy Bemowo o łącznej powierzchni 66 000 m<sup>2</sup>.

W dniu 5 czerwca 2012 roku spółka zależna od emitenta – ROBYG Kameralna sp. z o.o. nabyła nieruchomość o powierzchni 2,35 ha przeznaczoną pod realizację projektu „Osiedle Kameralne 2” na warszawskim Bemowie. Projekt przewiduje zbudowanie około 300 lokali.

### **3.8 Przewagi konkurencyjne**

W ocenie Spółki następujące przewagi konkurencyjne decydują o pozycji konkurencyjnej Grupy oraz pozwolą Grupie na rozwój jej działalności w przyszłości:

#### **3.8.1 Wyjątkowo atrakcyjny charakter projektów deweloperskich Grupy**

Realizacja projektów deweloperskich w oparciu o zasadę maksymalnego wykorzystania elementów otoczenia lokalizacyjnego i szczególna dbałość o to, aby projekty były dostosowane do otoczenia, w ocenie Emitenta, czyni projekty

deweloperskie Grupy bardziej atrakcyjnymi, a przez to wpływa na wzmocnienie wizerunku Grupy oraz jej pozycji konkurencyjnej.

Wyjątkowy charakter projektów deweloperskich Grupy przejawia się w doborze atrakcyjnych lokalizacji dla inwestycji Grupy w poszczególnych aglomeracjach miejskich i dostosowaniu do tych lokalizacji przeznaczenia oraz koncepcji architektonicznej projektów deweloperskich.

### **3.8.2 Dywersyfikacja projektów deweloperskich**

W celu ograniczenia ryzyka związanego z koncentracją działalności Grupy na jednym rynku produktowym i geograficznym, Grupa utrzymuje portfel nieruchomościowy zdywersyfikowany pod względem produktowym, geograficznym oraz architektonicznym.

Dywersyfikacja produktowa przejawia się w uwzględnianiu potrzeb i charakterystyk klientów jako przyszłych mieszkańców określonych inwestycji mieszkaniowych już na etapie pozyskiwania gruntu oraz wypracowywania koncepcji architektonicznej projektu deweloperskiego i dostosowaniu do spodziewanego popytu. W szczególności, Grupa oferuje zarówno mieszkania popularne dla osób mniej zamożnych, jak również mieszkania o podwyższonym standardzie, oraz apartamenty dla klientów z klasy średniej i wyższej, a także domy jedno- i wielorodzinne.

Jednocześnie, Grupa łączy dywersyfikację produktową z dywersyfikacją geograficzną, koncentrując swoją działalność w głównych aglomeracjach miejskich, w których ceny mieszkań oraz popyt na mieszkania kształtują się na wyższym poziomie aniżeli w przypadku mniejszych ośrodków miejskich. W opinii Emitenta, taka forma dywersyfikacji geograficznej wzmacnia pozycję konkurencyjną Grupy, w szczególności w odniesieniu do deweloperów, którzy nie są obecni jednocześnie w kilku dużych aglomeracjach miejskich.

### **3.8.3 Realizowanie projektów deweloperskich na dużą skalę**

Prowadzenie projektów deweloperskich na dużą skalę, czyli realizowanie ich w kilku etapach i na dużych powierzchniach nieruchomości oraz znaczącej łącznej powierzchni użytkowej stanowi istotną przewagę konkurencyjną Grupy.

Duża skala projektów Grupy przekłada się na jakość ich wykonania, konkurencyjną cenę lokali, wysoki standard obsługi klientów, a ponadto, co do zasady, skutkuje brakiem ograniczeń w zakresie przyjmowanych rozwiązań architektonicznych. To z kolei decyduje o wyjątkowej atrakcyjności projektów deweloperskich Grupy. Duża skala projektów deweloperskich pozwala ponadto na optymalizację kosztową działalności operacyjnej Grupy oraz długoterminowe planowanie stopnia zaawansowania jej projektów deweloperskich, a ponadto ma wpływ na optymalizację procesów decyzyjnych i ułatwia zarządzanie wewnątrz Grupy, ponieważ daje możliwość zarządzania kilkoma dużymi projektami deweloperskimi zamiast większą ilością mniejszych projektów.

### **3.8.4 Wieloletnie doświadczenie, znajomość i obecność na rynkach lokalnych oraz rozpoznawalna marka**

Wieloletnia działalność spółek celowych oraz Znaczących Akcjonariuszy na polskim rynku nieruchomości oznacza, iż Grupa posiada niezbędne zasoby ludzkie, organizacyjne i techniczne oraz doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich, a także utrwalone relacje biznesowe z potencjalnymi kontrahentami i instytucjami finansowymi, dzięki którym Grupa ma zapewniony dostęp do nieruchomości, lepszą pozycję negocyjacyjną w transakcjach oraz w trakcie negocjowania umów kredytowych, a także dzięki którym Grupa może uzyskać wsparcie w prowadzeniu projektów deweloperskich i zarządzaniu nieruchomościami. Ponadto pracownicy Grupy posiadają wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu projektów na rynku nieruchomości w Polsce, w tym w ramach przedsięwzięć podejmowanych przez spółki celowe lub też w ramach przedsięwzięć Znaczących Akcjonariuszy.

### **3.8.5 Wysoka jakość projektów deweloperskich i oferowanych lokali**

Staranność w doborze odpowiednich materiałów oraz podwykonawców, a także własny nadzór nad robotami budowlanymi, powodują, że mieszkania przekazywane klientom Grupy charakteryzują się wysokim standardem i jakością wykonania, a Grupa osiągnęła wysoką renomę wśród klientów.

Wysoka jakość oferowanych lokali przejawia się w ergonomii i formie architektonicznej projektów. Przykładowo, w ramach projektu Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki, części wspólne zostały wykończone w marmurze oraz wyposażone w powierzchnie lustrzane. Ponadto przy realizacji projektów deweloperskich Grupa sprawuje stały nadzór nad realizacją każdego etapu inwestycji, a przy wyborze podwykonawców podstawowe znaczenie ma jakość oferowanych usług, terminowość oraz doświadczenie podwykonawców.

### **3.8.6 Wysoki standard obsługi klientów**

Grupa przywiązuje szczególną uwagę do wysokiego standardu obsługi klientów, w tym w zakresie prezentacji dostępnych lokali, przyjaznych klientom parametrów umów nabycia lokalu, systemów płatności dostosowanych do potrzeb i możliwości klientów. Jednocześnie Grupa oferuje pomoc w organizacji finansowania, poprzez informowanie o możliwościach kredytowania i stałą współpracę z pośrednikami finansowymi oraz uznanymi bankami.

Dodatkowo klienci Grupy mają możliwość skorzystania z architektów w zakresie aranżacji lokali, a także usług projektantów wnętrz. Grupa współpracuje z podmiotami zajmującymi się wykańczaniem wnętrz, z którymi klienci mogą nawiązać współpracę w zakresie wykończenia nabytych lokali. Grupa prowadzi ponadto obsługę posprzedażową klientów w ramach realizacji ich uprawnień wynikających z rękojmi lub gwarancji za nabyte lokale.

### **3.8.7 Dywersyfikacja źródeł finansowania projektów deweloperskich**

Grupa finansuje część swoich projektów deweloperskich pożyczkami – kwalifikowanymi jako kapitał własny Grupy ROBYG od Znaczących Akcjonariuszy oraz podmiotów powiązanych z nimi oraz z Grupą, a także, dzięki utrwalonym relacjom Grupy z instytucjami finansowymi, kredytami bankowymi, co pozwala jej na dywersyfikację źródeł i optymalizację kosztów finansowania projektów deweloperskich oraz realizację dużych projektów deweloperskich. Częściowo Grupa finansuje realizację projektów deweloperskich także wpłatami od klientów. W rozliczeniach z klientami Grupa preferuje system płatności za nabywane mieszkania stosownie do postępu prac. Wpłaty od klientów przeznaczone są na finansowanie robót budowlanych w ramach tych projektów deweloperskich, w których klienci dokonujący wpłat zamierzają nabyć lokale, co ułatwia dywersyfikację źródeł finansowania projektów deweloperskich i wzmacnia przewagę konkurencyjną Grupy w tym zakresie. Dodatkowym źródłem finansowania dla Grupy są emisje obligacji i akcji.

## **3.9 Strategia**

Głównym celem strategicznym Grupy jest zapewnienie systematycznego wzrostu wartości dla Akcjonariuszy oraz umacnianie pozycji wśród deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Realizacja przyjętego celu będzie następowała przede wszystkim poprzez realizację kolejnych projektów deweloperskich na terenach Warszawy, gdzie Grupa posiada tradycyjnie silną pozycję oraz Gdańsku, gdzie Grupa realizuje kolejne projekty, umacniając swoją pozycję.

Na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia Emitent prowadzi wstępne rozmowy w sprawie nabycia nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicach Praga Południe, oraz Wilanów.

Kluczowe elementy strategii Grupy obejmują:

### **3.9.1 Koncentracja na projektach o wysokiej rentowności**

Grupa będzie koncentrować się na realizacji projektów o znacznej rentowności i będzie dążyć do realizacji inwestycji o wysokiej konkurencyjności w branży deweloperskiej wynikającej m.in. z odpowiednio wczesnego rozpoznania atrakcyjnych terenów lub trendów rynkowych, z odpowiednio wysokiego i atrakcyjnego standardu lokali oraz z właściwej infrastruktury projektu i otoczenia. W celu realizacji tego założenia, Grupa stale monitoruje realizowane projekty deweloperskie oraz rynek nieruchomości w poszukiwaniu możliwości zrealizowania nowych projektów o oczekiwanej, wysokiej stopie zwrotu.

### **3.9.2 Wczesna identyfikacja atrakcyjnych lokalizacji**

Celem Grupy jest wczesne identyfikowanie atrakcyjnych lokalizacji o relatywnie niskich cenach gruntu, położonych w największych miastach, co umożliwia realizowanie projektów o wysokiej rentowności. Grupa planuje również działania polegające na nabywaniu terenów pod projekty deweloperskie, w odniesieniu do których nie istnieją jeszcze plany zagospodarowania przestrzennego, niemniej mają one powstać. Ponadto, Grupa nabywa tereny, dla których zamierza modyfikować istniejące plany zagospodarowania przestrzennego w celu zwiększenia atrakcyjności planowanych inwestycji.

### **3.9.3 Prowadzenie działalności w najbardziej atrakcyjnych, dużych miastach w Polsce**

Strategia rozwoju Grupy zakłada systematyczny rozwój na rynku polskim, w dużych miastach, w których istnieje znaczący popyt na mieszkania, znaczące możliwości rozbudowy na niezagospodarowanych terenach oraz możliwości uzyskiwania stosunkowo wysokich marż. Obecnie, jako spełniające te warunki, Grupa identyfikuje tereny w Warszawie, Gdańsku. W zależności od rozwoju sytuacji rynkowej, Grupa rozważy rozpoczęcie działalności w innych dużych aglomeracjach miejskich lub w ich bezpośredniej okolicy. Realizacja strategii Grupy pozwoli na dywersyfikację przychodów, wykorzystanie korzyści skali oraz uzyskanie ponadregionalnej renomy marki ROBYG.

### 3.9.4 Dywersyfikacja projektów deweloperskich

W celu minimalizacji ryzyka, Grupa będzie kontynuować strategię dywersyfikacji realizowanych projektów, poprzez oferowanie mieszkań w różnych segmentach rynkowych, tj. mieszkań popularnych, mieszkań o podwyższonym standardzie, apartamentów i domów jedno- i wielorodzinnych. Charakterystyka każdego projektu deweloperskiego będzie uzależniona od możliwości do osiągnięcia poziomu zyskowności, przy czym preferowane będą projekty o możliwych do uzyskania wyższych poziomach rentowności przy poziomie ryzyka akceptowanym przez Grupę. Grupa będzie dążyć do realizacji projektów deweloperskich obejmujących wyłącznie lokale mieszkalne, przy czym przy realizacji tego typu inwestycji Grupa będzie oferować także niewielkie części powierzchni usługowej, służące potrzebom przyszłych mieszkańców.

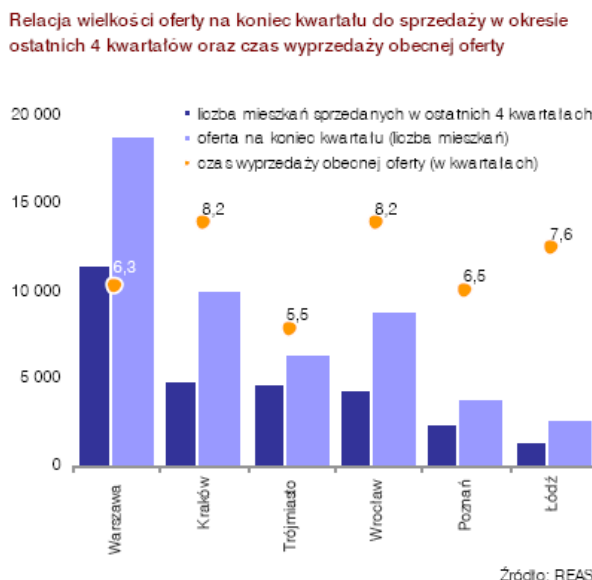
### 3.9.5 Ograniczenie ryzyka poprzez tworzenie spółek celowych dla każdego projektu deweloperskiego

Grupa tworzy spółki celowe do realizacji każdego projektu deweloperskiego. Takie podejście umożliwia bieżącą kontrolę rentowności każdego projektu i pozwala na ograniczenie ryzyka prowadzonej działalności.

### 3.10 Opis rynku

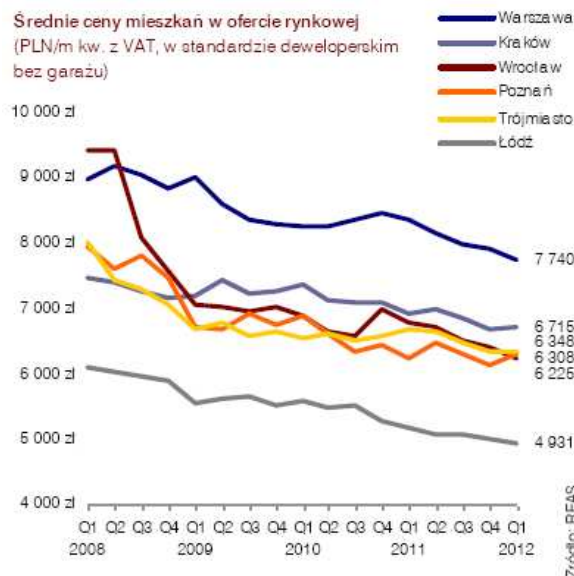
Rok 2011 należy uznać za bardzo udany dla branży deweloperskiej. Wg danych REAS liczba sprzedanych lokali dla sześciu największych aglomeracji (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź) wyniosła ok. 29,7 tys., czyli o 7% więcej niż w 2010 r. Więcej mieszkań sprzedano tylko w 2007r. ale po pierwsze wówczas popyt wspomagany był łatwym dostępem do taniego finansowania we frankach szwajcarskich, a po drugie znaczną jego część stanowił popyt spekulacyjny, którego zasadność została zweryfikowana po spadku cen mieszkań w 2009 r. W 2011 r. podmiotom z branży deweloperskiej znacznie trudniej było znaleźć klientów niż w 2007, ale dzięki dopasowaniu projektów pod względem ceny oraz średniej wielkości lokalu poziom sprzedaży liczony liczbą lokali był wysoki. Skutkiem zmniejszenia średniej wielkości oraz ceny sprzedanego lokalu w 2011 r. była łączna wartość transakcji kształtująca się poniżej poziomu z 2008 r.

Intensywność sprzedaży dla sześciu wspomnianych rynków, liczona jako relacja liczby sprzedanych lokali w kwartale do wielkości oferty na początku kwartału wyniosła na początku I kwartału 2012 r. 14%. Dane zostały przygotowane przez REAS, a intensywność sprzedaży w podziale na poszczególne rynki obrazuje poniższy wykres.



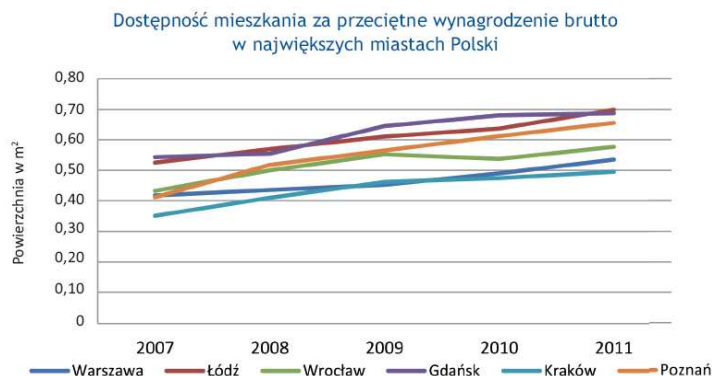
Źródło: REAS „Rynek mieszkaniowy w Polsce I kwartał 2012 r.”

Jak widać, intensywność sprzedaży znacznie różni się na największych rynkach. Najkorzystniej sytuacja wygląda w Trójmieście, gdzie wielkość oferty stanowi 138% liczby jednostek sprzedanych w ciągu ostatnich czterech kwartałów. Najwolniej sprzedawały się mieszkania we Wrocławiu i w Krakowie – wskaźnik osiągnął wartość 205%, co oznacza, że wszystkie lokale znajdujące się w ofercie przy obecnym tempie sprzedaży znajdą nabywców w okresie ponad 2 lat.



Źródło: REAS „Rynek mieszkaniowy w Polsce I kwartał 2012 r.”

Przy opisanym powyżej poziomie cen transakcyjnych, dostępność mieszkań w odniesieniu do średnich zarobków brutto w sześciu największych aglomeracjach odnotowuje trend wzrostowy. Najniższy wskaźnik dostępności występuje w Krakowie, gdzie za średnią miesięczną pensję można kupić tylko 0,5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a najwyższy w Gdańsku i Łodzi – ok. 0,7 m<sup>2</sup>.



Źródło: BRE Bank Hipoteczny „Raport wiosna 2012 r.”

### Rynek mieszkaniowy w Warszawie:

Rynek warszawski jest zdecydowanie największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Wg danych REAS, sprzedaż mieszkań w 2011 r. na warszawskim rynku pierwotnym wyniosła 11,6 tys. lokali, co jest zbliżone do średniej ukształtowanej w okresie 10-letnim. W wyniku rozbudowy infrastruktury drogowej, handlowej i edukacyjnej pewne obszary stają się bardziej niż dotychczas atrakcyjne dla deweloperów, zwłaszcza jeżeli w parze z powyższymi zmianami idzie zwiększona dostępność gruntów pod budownictwo wielorodzinne.

Wg danych redNet Consulting, od dłuższego czasu liderem rynku pod względem podaży mieszkań w Warszawie jest Białoleka. Uruchomienie w ostatnim czasie wielu inwestycji na Białolece wiąże się przede wszystkim ze stopniową poprawą infrastruktury drogowej (m.in. budowa i otwarcie Mostu Północnego). Kolejnym czynnikiem jest wciąż relatywnie niski poziom cenowy w tej lokalizacji i zainteresowanie klientów mieszkaniem z segmentu popularnego. Zdecydowana większość mieszkań oferowanych na Białolece charakteryzowała się ceną i wielkością pozwalającymi na skorzystanie z dopłat do kredytów w ramach rządowego programu. W 2011 r. udział tej dzielnicy w łącznej warszawskiej podaży wyniósł 16,5%, a drugiej w kolejności Woli – 14%. 50% podaży warszawskiego rynku znalazło się na obszarze czterech dzielnic – Białolece,



Woli, Mokotowie i Wilanowie. Najniższe ceny transakcyjne odnotowano na terenie wspomnianej Białołęki oraz Rembertowa - ok. 6,3 tys. zł/m<sup>2</sup> przy średniej cenie dla całej Warszawy wynoszącej 7,7 tys. zł/m<sup>2</sup>. Ok. 3% spadek średniej ceny r/r jest wynikiem wchodzenia do oferty nowych inwestycji, rozpoczynanych w dzielnicach peryferyjnych.

Emitent prowadzi swoje warszawskie inwestycje na terenie takich dzielnic jak: Wilanów, Żoliborz, Bemowo. W jego ofercie nie ma mieszkań ze średnią ceną m<sup>2</sup> przekraczającą 9 000 zł, a średnia cena większości nie przekracza poziomu 7 500 zł – 8 000 zł. Wprowadzone właśnie do oferty osiedle Young City zlokalizowane na Bemowie jest dobrze dopasowane do tendencji widocznych obecnie na rynku mieszkaniowym – średni metraż mieszkań oscyluje w granicy 55m<sup>2</sup> - 60 m<sup>2</sup>, a średnia cena m<sup>2</sup> nie przekracza 6 500 zł. W ofercie Emitenta w dalszym ciągu udział mieszkań gotowych był niewielki i w 2011 wahał się w przedziale 4,43% - 15,5%.

Konkurentów ROBYG S.A. w Wilanowie można podzielić na dwie grupy – pierwsza z nich to podmioty, których całość oferty stanowią lokale gotowe o bardzo dużej średniej powierzchni (90 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup>), a drugą stanowią deweloperzy, na bieżąco powiększający swą ofertę o lokale z mniejszą średnią powierzchnią, na które obecnie popyt jest największy. Druga grupa stanowi najsilniejszą konkurencję Emitenta i należą do niej: Polnord S.A., Fadesa Polnord Polska, Qualia Development oraz Sawa Apartments. W związku z faktem, że oferta ROBYG S.A. w tej dzielnicy zmniejsza się (dwa ostatnie etapy Osiedla Zdrowa są już w sprzedaży, a w przypadku NRKM do wprowadzania do sprzedaży pozostał jeden etap), Spółka poszukuje gruntów m.in. w Wilanowie.

Warszawskie Bemowo to dzielnica, w której ROBYG spotyka się z największą konkurencją ze strony innych spółek deweloperskich. Obecne są tu już takie podmioty jak: Dom Development, JW Construction, Ronson Development, Bouygues Immobilier Polska. Inwestycja Osiedle Kameralne, należąca do Grupy ROBYG znajduje się w północnym sąsiedztwie ulicy Połczyńskiej, niedaleko skrzyżowania z ulicą Powstańców Śląskich, natomiast Young City ma być zlokalizowane przy ul. Batalinów Chłopskich, po zachodniej stronie ul. Łazurowej. Do tej pory Spółka wybudowała tylko jeden etap Osiedla Kameralnego, ale fakt sprzedaży ponad 98% lokali do momentu zakończenia budowy wskazuje na dopasowanie produktu, zarówno cenowo jak i jakościowo, do wymagań rynku. Podobnego poziomu sprzedaży w tej lokalizacji nie odnotował żaden z wymienionych konkurentów.

Żoliborz jest jedną z najdroższych dzielnic w Warszawie, z wysoką średnią ceną mieszkań na rynku wtórnym. Rynek mieszkań deweloperskich w tej dzielnicy koncentruje się w części południowej (tzw. Żoliborz Przemysłowy), pomiędzy ulicami: Powązkowską, Krasińskiego i Broniewskiego. Brak rozwiniętej infrastruktury oraz odpowiedniej ilości budynków użyteczności publicznej, w porównaniu z dużym potencjałem budowy jednostek mieszkalnych, pozwala porównać tę okolicę do wspomnianego wcześniej Miasteczka Wilanów. Zwiększająca się atrakcyjność tej lokalizacji przyciągnęła w ciągu ostatnich dwóch lat wiele podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Emitenta i prowadzonej przez niego inwestycji City Apartments. Swoje inwestycje w okolicy CA rozpoczęły takie podmioty jak: Marvipol, Hochtief, CEE Developments, Layetana Developments, a Turret Development zamierza zakończyć jeszcze w 2012 drugi etap swojej inwestycji Zielony Żoliborz, prowadzonej w bezpośrednim sąsiedztwie CA. O atrakcyjności lokalizacji świadczy wysoka efektywność sprzedaży Emitenta przy utrzymującej się dużej ofercie lokali w ramach CA (około 150 -200 mieszkań na początku każdego z ostatnich czterech kwartałów). Obecnie w sprzedaży są etapy II oraz III i rozpoczęła się przedsprzedaż etapu IV.

### **Rynek mieszkaniowy w Trójmieście:**

Po Krakowie i Wrocławiu, Trójmiasto jest trzecim pod względem wielkości oferty regionalnym rynkiem mieszkaniowym w Polsce. W roku 2011 r. deweloperzy sprzedali w Trójmieście około 4,8 tys. mieszkań, czyli o około 30% więcej niż rok wcześniej. W ubiegłym roku rynek trójmiejski był najbardziej stabilny wśród największych miast w Polsce, oferta w porównaniu z ostatnim kwartałem 2010 r. wzrosła o około 6% - z 5,8 tys. do 6,2 tys. mieszkań. Około 80% oferty trójmiejskiej zlokalizowane jest w Gdańsku, 18% w Gdyni, a 2% w Sopocie. Na koniec 2011 r. odsetek mieszkań gotowych w ofercie wynosił w Trójmieście 25%, co oznacza spadek w porównaniu z sytuacją z końca 2010 r. o 10 p.p. Rynek trójmiejski charakteryzuje się dominacją dziesięciu największych deweloperów w regionie, których oferta stanowi łącznie 63% podaży trójmiejskiej.

Zdecydowanie największą część podaży mieszkań w Gdańsku przypada na tereny Chelma wraz z Gdańskiem Południe (dzielnice: Chelm, Jasień, Łostowice), gdzie w sprzedaży w II kw. znajdowało się ponad 2 tys. jednostek (prawie połowa gdańskiej oferty). W tej lokalizacji z jednej strony można zaobserwować silną konkurencję, a z drugiej jednak bardzo duży popyt. Poziom cenowy oraz wielkość dostarczanych lokali w tym miejscu są dość dobrze dopasowane do obecnych wymagań rynku.

Lawendowe Wzgórza - z banku ziemi Grupy ROBYG to właśnie grunty zlokalizowane przy ul. Jabłoniowej w gdańskiej dzielnicy Jasień dają możliwość wybudowania największej liczby mieszkań. Charakterystyczną cechą inwestycji Lawendowe Wzgórza jest relatywnie krótki cykl budowlany, wynoszący około 12 miesięcy. Wysoki popyt pozwolił Spółce na podniesienie cen ofertowych w porównaniu z poziomem proponowanym przy rozpoczynaniu inwestycji. Podobnie jak w przypadku oferty zlokalizowanej na Bemowie w Warszawie, koncentracja sprzedaży w tej części Gdańska w kontekście trendów panujących aktualnie na rynku – najbardziej poszukiwane mieszkania dwupokojowe można tam nabyć za cenę poniżej 200 000 zł. – przynosi wysoką efektywność sprzedaży.

Słoneczna Morena - inwestycja zlokalizowana jest w dzielnicy Piecki-Migowo, u zbiegu ulic Piekarniczej i Stanisława Lema. Lokale oferowane w ramach inwestycji, ze względu na korzystniejszą lokalizację oraz standard wykończenia proponowane są w wyższym przedziale cenowym niż Lawendowe Wzgórza. Podobnie jak w przypadku dzielnic południowych, ta lokalizacja jest bardzo popularna wśród deweloperów budujących na terenie Gdańska. Słoneczna Morena konkuruje bezpośrednio z inwestycjami takich deweloperów jak Hossa, Polnord oraz Gant Development. Wyniki sprzedaży poprawiło wprowadzenie w ubiegłym roku do oferty etapu III, co zwiększyło liczbę mieszkań w standardzie popularnym.

Albatross Towers – jest to inwestycja zlokalizowana w dzielnicy Przymorze, niedaleko głównej arterii Gdańska – Al. Grunwaldzkiej. Historyczna liczba transakcji na terenie tej dzielnicy na rynku pierwotnym nie jest tak duża jak w dzielnicach południowych. Budowa pierwszego etapu rozpoczęła się w drugim kwartale 2011 r, a ma zakończyć się w pierwszym kwartale 2013 r. Konkurentami ROBYG S.A. na terenie Przymorza są Immomax oraz Inpro, również stawiające budynki z kilkunastoma piętrami.

### **Rynek nieruchomości komercyjnych w Wilanowie**

Największą inwestycją biurową w Wilanowie jest należący do Polnordu Wilanów Office Park, którego budowa już się rozpoczęła. WOP jest zlokalizowany w południowej części Miasteczka Wilanów, przy Al. Rzeczypospolitej oraz planowanej trasie S-2. Łączna powierzchnia do wynajęcia wyniesie 136 000 m<sup>2</sup>. Obecnie stan zaawansowania budowy przedstawia się następująco:

- I budynek – siedziba Spółki Asseco Poland, budynek oddano w pierwszym kwartale 2012 r., powierzchnia biurowa około 20 000 m<sup>2</sup>;
- Budynek B1 – w całości wynajęty przez Spółkę Pol-Aqua, oddany do użytkowania, 7 277 m<sup>2</sup>;
- Budynek B3 – realizowany przez Polnord, planowany termin oddania – III kw. 2012, 9 105 m<sup>2</sup>;
- Budynek B2 – realizowany przez Polnord, II kw. 2013, 6 431 m<sup>2</sup>.

Realizowany przez Grupę ROBYG kompleks ROBYG Business Center znajdzie się w bliskim sąsiedztwie inwestycji Polnordu. O atrakcyjności inwestycyjnej parków biurowych w Warszawie mogą świadczyć dwie transakcje sprzedaży podobnych koncepcji - w czwartym kwartale 2011 r. GTC sprzedało w całości Platinum Business Park o łącznej powierzchni wynajmu około 55 tys. m<sup>2</sup> niemieckiemu Allianz Real Estate za 140 mln euro przy stopie kapitalizacji 6,7%, a Eko Park w kwietniu br. zbył na rzecz funduszu Azora Europe kompleks Harmony Office Center o łącznej powierzchni najmu 18,1 tys. m<sup>2</sup> za 54 mln euro.

Kolejnym podmiotem, zamierzającym realizować inwestycję biurową na terenie Miasteczka Wilanów jest Capital Park S.A., dysponująca gruntem położonym u zbiegu ulic Przyczółkowej i Klimczaka. Inwestycję o nazwie Royal Wilanów mają tworzyć powierzchnia biurowa oraz handlowa o powierzchni odpowiednio 28 000 oraz 7 000 m<sup>2</sup>. Spółka uzyskała już pozwolenie na budowę przedmiotowej nieruchomości. Póki co nie jest znany planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych.

Największą inwestycją będzie jednak budowa centrum handlowego-rozrywkowego o powierzchni do wynajęcia 60 000 m<sup>2</sup>. realizowana jako wspólne przedsięwzięcie Polnordu oraz GTC. Ze względu na zupełnie odmienny charakter inwestycji, nie może ona być traktowana jako konkurencja handlowej części kompleksu planowanego przez Grupę ROBYG. Należy się jednak spodziewać, że obecność galerii handlowej pozytywnie wpłynie na rozwój Miasteczka Wilanów zarówno w części mieszkaniowej jak i komercyjnej.

Oceniając , plan budowy ROBYG Business Center należy zwrócić uwagę na następujące czynniki:

- korzystny trend na rynku najmu nieruchomości komercyjnych i przewidywaną jego kontynuację;
- wzrost zainteresowania zakupem budynków komercyjnych wśród zagranicznych funduszy inwestycyjnych, głównie niemieckich i austriackich;
- rosnące zainteresowanie firm powierzchnią biurową poza Centralnym Obszarem Biznesu w Warszawie;
- rozwój segmentu biurowego oraz planowany rozwój segmentu handlowego na terenie Miasteczka Wilanów, przy czym podstawowe znaczenie ma tu bliskie sąsiedztwo Wilanów Office Park, w ramach którego oddano już dwa budynki biurowe, a dwa kolejne mają być oddane do czasu zakończenia inwestycji ROBYG S.A.

## **USTAWA O OCHRONIE PRAW NABYWCY**

Z dniem 29 kwietnia 2012 roku weszła w życie ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 r. ([Dz.U. Nr 232, poz. 1377](#)), tzw. „ustawa deweloperska”. Ustawa ta reguluje prawa i obowiązki deweloperów i nabywców mieszkań i dotyczy projektów wprowadzonych do sprzedaży po wejściu w życie ustawy. Konieczność dostosowania działalności deweloperów do zapisów ustawy będzie miała znaczący wpływ przede wszystkim na sposób finansowania nowych inwestycji.

### **Nowe rozwiązania wprowadzone ustawą wskazują m. in., iż:**

- środki wpłacane deweloperowi przez nabywcę gromadzone są na zamkniętych lub otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych prowadzonych przez bank
- deweloper ma obowiązek założenia, i ponosi opłatę za prowadzenie, dla każdego nabywcy otwartego lub zamkniętego rachunku powierniczego
- każda umowa deweloperska musi być zawarta w formie aktu notarialnego, a jej koszty ponoszą po połowie deweloper i nabywca
- deweloper zobowiązany jest do przedstawienia prospektów informacyjnych realizowanych projektów, zawierających m.in.: przedstawienie sytuacji finansowej dewelopera, plan finansowania przedsięwzięcia, opis inwestycji oraz jej okolicy, harmonogram prac
- w przypadku otwartych rachunków powierniczych przedsięwzięcie deweloperskie dzieli się na przynajmniej cztery fazy (nie więcej niż dziesięć)
- nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w określonych ustawą przypadkach

### **Rola banku jako ważnego uczestnika procesu obejmuje m.in.:**

- prowadzenie i rozliczanie mieszkaniowych rachunków powierniczych
  - rachunków otwartych – deweloper otrzymuje dostęp do zgromadzonych środków po zakończeniu każdej fazy budowy
  - rachunków zamkniętych – deweloper otrzymuje dostęp do zgromadzonych środków dopiero po zakończeniu budowy całego budynku i wydaniu mieszkań
- kontrolę stwierdzenia zakończenia ściśle określonego, zdefiniowanego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.

### **Sytuacja po wejściu ustawy w życie:**

- deweloperzy i banki narzekają na nieprecyzyjne zapisy ustawy
- trudności z praktycznym wprowadzaniem postanowień ustawy w życie
- brak jest rynkowej oferty banków, w szczególności dotyczącej prowadzenia rachunków otwartych



- Polski Związek Firm Deweloperskich oraz Związek Banków Polskich zgłosiły postulat pilnej nowelizacji Ustawy (poprzez doprecyzowanie zapisów)
- trwa stan oczekiwania i zawieszenia

Na chwilę obecną trudno jest oszacować wpływ wejścia w życie ww. ustawy na Emitenta i cały rynek mieszkaniowy w Polsce. Wydaje się, że największe problemy z dostosowaniem się do wymogów ustawy będą mieli najmniejsi deweloperzy, nie posiadający dotychczas doświadczenia w pozyskiwaniu kredytów bankowych.

### **3.11 Opis konkurencji**

Ze względu na profil oraz skalę prowadzonej działalności deweloperskiej (sprzedaż mieszkań), a także jej zasięg geograficzny (duże aglomeracje miejskie), Grupa do grona swoich konkurentów zalicza większość firm deweloperskich o średniej lub znaczącej skali działalności, działających w Warszawie lub Gdańsku. W szczególności, Grupa uznaje, że jej najważniejszymi konkurentami są: Dom Development S.A., J.W.Construction S.A. oraz Polnord S.A. Ponadto, w mniejszym stopniu, Grupa konkuruje z dużą liczbą innych podmiotów, które jednakże posiadają mniejsze możliwości rozwojowe w zakresie potencjału finansowego, banku ziemi, czy też doświadczenia oraz zasobów organizacyjnych, technicznych i ludzkich.

- Dom Development S.A. funkcjonuje na rynku sprzedaży mieszkań od 1996 roku, będąc jednym z największych deweloperów na polskim rynku. Akcje Dom Development S.A. są notowane na GPW od października 2006 roku. Dom Development S.A. działa głównie na rynku warszawskim. Na podstawie publicznie dostępnych informacji Grupa ocenia, że Dom Development S.A. w 2010 roku sprzedał 1386 mieszkań netto (tzn. z uwzględnieniem rezygnacji klientów), zaś w całym 2011 roku 1735 mieszkań netto.
- J.W. Construction S.A. funkcjonuje na rynku sprzedaży mieszkań od 1994 roku. Akcje J.W. Construction S.A. są notowane na GPW od czerwca 2007 roku. J.W. Construction S.A. to wiodący polski deweloper mieszkaniowy, działający głównie w Warszawie i okolicach (np. Ożarów), a poza nią m.in. w: Łodzi, Gdyni, Katowicach, Szczecinie i mniejszych miastach, takich jak: Łeba i Sopot; jak również za granicą (Bułgaria). Spółka ta, oprócz realizowania projektów deweloperskich, zajmuje się także działalnością budowlaną jako generalny wykonawca większości inwestycji, jest właścicielem i operatorem sieci Hoteli 500 oraz planuje inwestycje w budynki biurowe. Na podstawie publicznie dostępnych informacji Grupa ocenia, że J.W. Construction S.A. w 2010 roku sprzedał 1262 mieszkania brutto (tzn. bez uwzględnienia wycofań klientów), zaś w całym 2011 roku 1032 mieszkania brutto.
- Polnord S.A. powstała w 1977 roku, a pod swoją nazwą funkcjonuje od 1988 roku. Akcje Polnord S.A. są notowane na GPW od 1999 roku, Polnord S.A. jest jedną z najbardziej doświadczonych firm na rynku budowlanym i deweloperskim w Polsce. Na podstawie publicznie dostępnych informacji Grupa ocenia, że Polnord S.A. w 2010 roku sprzedał 766 mieszkań netto (tzn. z uwzględnieniem wycofań klientów) zaś w całym 2011 roku 1025 mieszkania netto.
- GANT S.A. powstała w 1996 roku (poprzednik prawny – GANT Sp. z o.o. powstał w 1991 roku). Akcje Gant S.A. są notowane na GPW od 1998 roku, Początkowo spółka koncentrowała się na działalności kantorowej, na przełomie 1998 i 1999 r. rozpoczęła działalność w usługach deweloperskich. Obecnie Gant S.A. jest jednym z największych deweloperów na polskim rynku. Na podstawie publicznie dostępnych informacji Grupa ocenia, że Gant S.A. w 2010 roku sprzedał 979 mieszkań brutto (tzn. bez uwzględnienia wycofań klientów) zaś w całym 2010 roku 925 mieszkania brutto.

### **3.12 Istotne umowy akcjonariuszy Emitenta**

- Porozumienie akcjonariuszy z dnia 26 stycznia 2010 r.

W dniu 26 stycznia 2010 roku LBREP II Europe S.à r.l. (poprzednio LBREP II EUROPE Holdings S.à r.l.), LBREP III Europe S.à r.l. (poprzednio LBREP III EUROPE Holdings S.à r.l.), LBPOL William, LBPOL-NET, Nanette Real Estate Group, ROBYG B.V., OFCYN Management and Financing GmbH, Pan Artur Ceglarz oraz Emitent zawarli porozumienie („Porozumienie”), które zostało następnie zmienione zawartym w dniu 4 sierpnia 2010 roku aneksem nr 3 do opisanej poniżej Umowy Ramowej („Aneks nr 3”), zmienionej uprzednio Aneksem nr 1 oraz Aneksem nr 2 (zgodnie z definicjami poniżej). Zgodnie z Porozumieniem oraz Aneksem nr 3, opisana poniżej Umowa Ramowa wraz z Aneksem nr 1, Aneksem nr 2 oraz Aneksem nr 3 wygasną pod warunkiem, że (i) LBPOL William sprzeda

43.678.000 Akcji lub udział LBPOL William w kapitale zakładowym Spółki zostanie rozdwojony do co najmniej 25%, oraz (ii) Spółka spłaci na rzecz podmiotów z grupy LBREP pożyczki w łącznej kwocie 63.500.000 zł powiększone o odsetki. Zgodnie z Porozumieniem, zmienionym Aneksem nr 3, do daty spełnienia powyższych warunków Znaczeni Akcjonariusze nie będą głosowali za emisją nowych Akcji, chyba że uprzednio porozumieją się na piśmie co do takiej emisji..

Na podstawie Porozumienia, zmienionego Aneksem nr 3, Strony zobowiązały się, po spełnieniu warunków wskazanych powyżej, głosować na Walnym Zgromadzeniu za przyjęciem zmian do Statutu zgodnie, z którymi: (i) LBPOL William oraz Nanette Real Estate Group będzie przysługiwało uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania po jednym członku Rady Nadzorczej, natomiast pozostałych członków Rady Nadzorczej wybierać będzie Walne Zgromadzenie bezwzględną większością głosów, (ii) uchwały Walnego Zgromadzenia dla swej ważności wymagać będą bezwzględnej większości głosów (z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Kodeksie Spolek Handlowych oraz Statucie).

- Umowa dotycząca wykonywania wspólnej kontroli nad Spółką i głosowania na Walnym Zgromadzeniu

W dniu 26 października 2006 roku LBREP II Europe Holdings S.à r.l. i Nanette Real Estate Group zawarły ramową umowę o współpracy („Umowa Ramowa”), następnie zmienioną aneksem nr 1 z dnia 31 października 2007 roku („Aneks Nr 1”), aneksem nr 2 z dnia 25 września 2009 roku („Aneks Nr 2”) oraz aneksem nr 3 z dnia 4 sierpnia 2010 roku („Aneks nr 3”).

Umowa Ramowa reguluje zasady współpracy pomiędzy LBREP II Europe Holdings S.à r.l. oraz Nanette Real Estate Group w odniesieniu do ich przyszłych inwestycji w sektorze nieruchomościowym m.in. na terenie Polski na zasadzie przedsięwzięć typu joint venture.

Na podstawie Aneksu Nr 1 Spółka oraz Znaczeni Akcjonariusze i ROBYG B.V. (poprzez którą Nanette Real Estate Group posiada pośrednio część Akcji w Spółce), a także kolejny fundusz z grupy LBREP, tj. LBEP III Europe Holdings S.à r.l. przystąpiły do Umowy Ramowej. Zawarcie Aneksu Nr 1 związane było z tworzeniem Grupy w oparciu o struktury Spółki. W szczególności, Aneks Nr 1 określa zakres zastosowania Umowy Ramowej do współpracy Znaczących Akcjonariuszy w odniesieniu do ich inwestycji w ramach Grupy, zasady współpracy przy wnoszeniu aportem udziałów Znaczących Akcjonariuszy w Spółkach Celowych oraz zasady ładu korporacyjnego w Spółce, a także zasady podziału zysku wypracowanego przez Spółki Celowe. Ponadto Aneksem Nr 1 potwierdzone zostały reguły dotyczące zasad sprzedaży Akcji przez Znaczących Akcjonariuszy.

Na podstawie Aneksu Nr 2 strony, w tym Znaczeni Akcjonariusze, ustaliły zasady postępowania w odniesieniu do głosowania na Walnym Zgromadzeniu we wszelkich sprawach dotyczących przyszłych inwestycji Emitenta w nowe projekty deweloperskie (podejmowanych bezpośrednio lub pośrednio przez Emitenta). Celem Aneksu Nr 2 jest zapewnienie Znaczącym Akcjonariuszom wspólnej kontroli w zakresie przyszłych projektów deweloperskich Grupy. W szczególności, zgodnie z Aneksem Nr 2, Strony postanowiły m.in: wspólnie omawiać wszelkie sprawy, które będą przedmiotem Walnego Zgromadzenia i ustalać wspólny sposób głosowania nad tymi sprawami, w oparciu o następujące ogólne zasady: (i) w przypadku gdy Znaczeni Akcjonariusze zgodzą się na zaakceptowanie określonych spraw, wówczas ich pełnomocnicy będą głosowali za przyjęciem uchwał w tych sprawach, (ii) w przypadku gdy Znaczeni Akcjonariusze będą za odrzuceniem określonych spraw, wówczas ich pełnomocnicy będą głosowali przeciwko uchwałom dotyczącym tych spraw, (iii) w przypadku gdy Znaczeni Akcjonariusze nie dojdą do porozumienia co do sposobu głosowania na Walnym Zgromadzeniu, wówczas ich pełnomocnicy będą głosowali przeciwko przyjęciu uchwał dotyczących tych spraw. Aneks Nr 2 stanowi pisemne porozumienie Znaczących Akcjonariuszy, którzy zgodnie z Ustawą o Ofercie są traktowani jako podmioty działające w porozumieniu.

Na podstawie Aneksu nr 3, strony (w tym Znaczeni Akcjonariusze), a także pozostali akcjonariusze Emitenta, tj. OFCYN Management and Financing GmbH oraz Artur Ceglarz, ustanowiły dodatkowe zasady współdziałania w odniesieniu do projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę. Ponadto strony określiły na nowo zasady sprzedaży Akcji przez Znaczących Akcjonariuszy, a dotyczące w szczególności prawa pierwokupu oraz prawa przyłączenia na wypadek ewentualnej sprzedaży Akcji przez Znaczących Akcjonariuszy. Dodatkowo, Nanette Real Estate Group zobowiązała się do nie zmniejszania swojego zaangażowania w Spółce poniżej 25% Akcji w kapitale zakładowym Spółki bez uzyskania wcześniejszej zgody funduszy z grupy LBREP będących stroną Aneksu nr 3. Strony zobowiązały się także, iż sprzedaż Akcji na rzecz osób trzecich z zachowaniem prawa pierwokupu ustanowionego na rzecz drugiej strony oraz prawa przyłączenia, może nastąpić jedynie pod warunkiem przystąpienia nabywcy do Aneksu nr 3. Powyższe uzgodnienia obowiązują Znaczących Akcjonariuszy na czas obowiązywania Aneksu nr 3, tj. do czasu spełnienia się następujących warunków: (i) LBPOL William sprzeda 43.678.000 Akcji (przy czym liczba ta będzie pomniejszona o liczbę Akcji, którą LBPOL William sprzeda do dnia

Oferty) lub udział LBPOL William w kapitale zakładowym Spółki zostanie rozwodniony do co najmniej 25%, oraz (ii) Spółka spłaci na rzecz podmiotów z grupy LBREP pożyczki w łącznej kwocie 63.500.000 zł powiększone o odsetki. Zgodnie z Aneks nr 3, w przypadku spełnienia się powyższych warunków zasady sprzedaży Akcji przez Znaczących Akcjonariuszy, a w szczególności zasady prawa pierwokupu oraz prawa przyłączenia na wypadek ewentualnej sprzedaży Akcji przez Znaczących Akcjonariuszy, będą podlegały postanowieniom Umowy Ramowej.

#### **4. CZYNNIKI RYZYKA**

Obligacje są zobowiązaniem tylko i wyłącznie Emitenta. Żaden inny podmiot, działający w jakimkolwiek charakterze, nie będzie zobowiązany ani odpowiedzialny z tytułu Obligacji, a w szczególności nie będzie ich gwarantował. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, Inwestorzy powinni szczegółowo rozważyć opisane poniżej czynniki ryzyka. Wystąpienie któregośkolwiek z poniżej opisanych zdarzeń mogłoby negatywnie wpłynąć na działalność Emitenta. Dodatkowe ryzyka, które obecnie nie są znane Emitentowi, bądź które uważa się za nieistotne, mogą także niekorzystnie wpłynąć na kondycję Emitenta, Inwestorzy powinni więc uwzględnić również ewentualne inne ryzyka nie wskazane poniżej. Działalność Grupy, jej sytuacja finansowa oraz wyniki działalności mogą podlegać negatywnym zmianom w wyniku zaistnienia czynników ryzyka nie przedstawionych poniżej, a wiążących się z działalnością Grupy oraz otoczeniem, w którym Grupa prowadzi działalność, w związku z czym Inwestorzy powinni więc uwzględnić możliwość wystąpienia także takich ryzyk. Kolejność, w jakiej przedstawione zostały poniższe czynniki ryzyka, nie jest wskazówką co do ich istotności, prawdopodobieństwa ich wystąpienia lub ich potencjalnego wpływu na sytuację finansową Emitenta.

##### **4.1 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów**

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

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

- inflacja;
- 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 Emitenta.

##### **4.2 Ryzyko związane z niewypłacalnością Emitenta**

W razie niewypłacalności Emitenta jego wierzyciele będą uprawnieni do zaspokojenia swoich wierzytelności z majątku Emitenta. W razie upadłości Emitenta istnieje duże prawdopodobieństwo, że jego cały lub prawie cały majątek zostanie przeznaczony na zaspokojenie roszczeń wierzycieli Emitenta.

##### **4.3 Ryzyka związane z działalnością Grupy**

###### **4.3.1 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 Emitenta, Spółek Celowych i Spółek z 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.

###### **4.3.2 Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich**

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

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

#### **4.3.3 Ryzyko niepozyskania finansowania zewnętrznego na korzystnych warunkach, w odpowiednim czasie lub w ogóle.**

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

Ponadto umowy kredytów deweloperskich generalnie umożliwiają wykorzystanie środków z kredytów po osiągnięciu z góry ustalonych etapów realizacji budowy, wynajęciu określonych powierzchni lub sprzedaży określonej liczby mieszkań. Jeżeli Grupa nie osiągnie zakładanych celów, dostępność środków z kredytu może być opóźniona i spowodować dalsze opóźnienia harmonogramu realizacji budowy. Ograniczenia dostępu do źródeł finansowania zewnętrznego, jego opóźnienia, jak również warunki finansowania odbiegające od zakładanych mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy.

#### **4.3.4 Ryzyko związane z finansowaniem projektów deweloperskich Grupy z pożyczek klasyfikowanych jako kapitał własny Grupy ROBYG od Znaczących Akcjonariuszy oraz podmiotów z nimi powiązanych lub powiązanych z Grupą**

Znaczący Akcjonariusze, podmioty z nimi powiązane oraz podmioty powiązane z Grupą finansują i finansowały w przeszłości działalność Grupy poprzez udzielanie Spółce oraz Spółkom Celowym pożyczek klasyfikowanych jako kapitał własny Grupy ROBYG (w tym pożyczek podporządkowanych finansowaniu udzielonemu przez banki), głównie w celu sfinansowania zakupu gruntu pod realizowane projekty deweloperskie oraz pokrycia kosztów wykonania prac budowlanych danego projektu. Powyższe pożyczki nie mają określonych terminów wymagalności, a pożyczkodawcy nie mają prawa wymagać spłaty pożyczek, zaś decyzja co do terminu spłaty pożyczek należy do zarządu pożyczkobiorcy. Niemniej jednak przed terminem zapadalności Obligacji może dojść do spłaty opisanych pożyczek.

#### **4.3.5 Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań**

Grupa prowadzi działalność polegającą na sprzedaży mieszkań, a także lokali użytkowych oraz domów. Spółki Celowe 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.

#### **4.3.6 Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów**

Na wyniki osiągane przez Grupę może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach. Grupa może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Spółek z 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 powodować dla Grupy wyższe koszty realizacji projektów deweloperskich.

#### **4.3.7 Ryzyko spadku cen**

Wyniki finansowe Grupy są uzależnione w szczególności od poziomu cen mieszkań i domów 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 danego lokalu. W przypadku spadku cen



Grupa może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

#### **4.3.8 Ryzyko cykliczności rynku nieruchomości w Polsce**

Rynek nieruchomości jest rynkiem cyklicznym. Ze względu na znaczny czas pomiędzy podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych zezwoleń administracji publicznej oraz czasu budowy, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu rynek będzie nasycony, a inwestor nie będzie mógł sprzedać projektu bez weryfikacji oczekiwanych poziomów zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury, a inwestorzy są zniechęceni do rozpoczynania nowych projektów z powodu spadku potencjalnych zysków. Wspomniane pogorszenie koniunktury może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

#### **4.4 Czynniki ryzyka związane z ofertą Obligacji**

##### **4.4.1 Ryzyko niedojścia emisji Obligacji do skutku i odstąpienia od przeprowadzenia emisji**

W przypadku określonych w Propozycji Nabycia emisja Obligacji nie dojdzie do skutku. W takiej sytuacji wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

##### **4.4.2 Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji**

Warunkiem koniecznym, ale nie gwarantującym przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie przez Inwestora Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia i opłacenie Obligacji. Za pełną wpłatę uznaje się wpłatę w wysokości równej iloczynowi liczby zamawianych Obligacji i wartości nominalnej Obligacji.

Skutkiem złożenia przez Inwestora nieprawidłowego Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia lub nieopłacenia go zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszej Propozycji Nabycia jest nieważność Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia.

Ponadto zgodnie z Warunkami Emisji, przydział Obligacji zostanie dokonany w przypadku łącznego spełnienia dwóch poniższych przesłanek, jakimi są:

- osiągnięcia Progu Emisji, o którym mowa w pkt. 23 Warunków Emisji,
- złożenie oświadczenia woli w formie aktu notarialnego przez ustanawiającego zabezpieczenie o ustanowieniu Hipoteki oraz złożenie odpowiedniego wniosku o wpis Hipoteki do sądu wieczystoksięgowego.

##### **4.4.3 Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje**

W przypadku, gdy emisja Obligacji nie dojdzie do skutku lub Emitent odstąpi od emisji Obligacji lub odwoła emisję Obligacji wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia bez żadnych odszkodowań lub odsetek.

Ponadto zwraca się uwagę, na fakt, że prawa z Obligacji zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach powstają z chwilą zapisania Obligacji w Ewidencji. W związku z powyższym należne oprocentowanie z Obligacji będzie naliczane od Daty Emisji z wyłączeniem tego dnia. W okresie pomiędzy wpłatą na Obligacje a Datą Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Daty Emisji) lub dniem zwrotu dokonanych wpłat środki wpłacone przez Inwestorów nie będą oprocentowane.

#### **4.5 Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami finansowymi**

##### **4.5.1 Ryzyko związane z charakterem obligacji**

Obligacja jest instrumentem finansowym, który umożliwia uzyskanie określonej stopy zwrotu przy określonym poziomie ryzyka.

Wyróżnia się dwa podstawowe ryzyka inwestycji w obligacje:

1. Ryzyko kredytowe
2. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko kredytowe jest związane z emitentem. Podstawowy element ryzyka kredytowego stanowi ryzyko niedotrzymania warunków. Wynika ono z możliwości niewypelnienia przez emitenta świadczeń z tytułu obligacji, tj. niezapłacenia odsetek w terminie i/lub wartości nominalnej w terminie wykupu. Ryzyko kredytowe jest jednak szersze niż jedynie ryzyko niedotrzymania warunków. Możliwe jest zaistnienie sytuacji, że pomimo, iż emitent prawidłowo obsługuje płatności wynikające z obligacji, w wyniku np. pogorszenia się jego sytuacji finansowej rynek ocenia, iż premia za ryzyko zawarta w oprocentowaniu obligacji jest zbyt niska, co powoduje spadek ich ceny rynkowej. Oczywiście istnieje także możliwość odwrotna, w wyniku której ocena wiarygodności kredytowej emitenta wzrośnie, a wraz z nią cena obligacji.

W przypadku obligacji o zmiennym oprocentowaniu ryzyko stopy procentowej polega na tym, iż istnieje możliwość zrealizowania niższej od oczekiwanej stopy dochodu w terminie do wykupu (YTM – yield to maturity). Wyróżnia się dwa podstawowe elementy ryzyka stopy procentowej:

1. Ryzyko dochodu
2. Ryzyko reinwestycji

Ryzyko dochodu związane jest z faktem iż obligacja o zmiennym oprocentowaniu okresowo dostosowuje się do rynkowych stóp procentowych, w efekcie inwestor otrzymuje odsetki na rynkowym poziomie przez cały okres inwestycji. Z drugiej jednak strony na chwilę emisji nie są możliwe do przewidzenia bezwzględne wartości zrealizowanych przepływów kuponowych z obligacji (struktury przepływów pieniężnych). Ich wysokość uzależniona jest od przyszłych poziomów stopy WIBOR 3M. Jej ewentualny spadek/wzrost w przyszłości wpłynie na odpowiednio niższą/wyższą nominalną stopę zwrotu z inwestycji w obligację dla Inwestora.

Ryzyko reinwestycji wynika z faktu, iż nie ma pewności co do stopy dochodu po jakiej będzie istniała możliwość reinwestowania płatności odsetkowych z obligacji. Aby inwestor zrealizował dokładnie oczekiwany poziom YTM konieczne jest reinwestowanie odsetek z obligacji po tej samej stopie.

#### **4.5.2 Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji**

Emitent wywiązuje się należycie ze swoich zobowiązań, w tym zobowiązań finansowych i nie przewiduje żadnych problemów ze spłatą zobowiązań, w szczególności związanych z Obligacjami. Nie można jednak wykluczyć wystąpienia w przyszłości sytuacji, w której Emitent nie będzie zdolny dokonać wykupu Obligacji czy też wypłacić odsetek od Obligacji.

#### **4.5.3 Ryzyko nie wprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu**

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW lub BondSpot, jako Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, na żądania KNF, ma obowiązek wstrzymać wprowadzenie określonych instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymać rozpoczęcie obrotu instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

#### **4.5.4 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu**

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, GPW lub BondSpot, jako Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, na żądanie KNF, ma obowiązek zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z § 11 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, GPW lub BondSpot, jako Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące:

- na wniosek Emitenta;
- jeśli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;
- jeśli Emitent narusza przepisy obowiązujące w Alternatywnym Systemie Obrotu.

#### **4.5.5 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu**



Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów GPW lub BondSpot, jako Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, na żądanie KNF, ma obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

GPW lub BondSpot, jako Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków;
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta lub w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania;
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

Ponadto organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- w przypadkach określonych przepisami prawa;
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. Dodatkowo, zgodnie z postanowieniami § 16 ust. 1 pkt 3) Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, jeżeli Emitent nie wykonuje obowiązków wskazanych w rozdziale V powołanego Regulaminu, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może wykluczyć instrumenty finansowe Emitenta z obrotu w ASO.

#### **4.5.6 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności**

Z wprowadzeniem do obrotu Obligacji w alternatywnym systemie obrotu, wiąże się ryzyko zmienności kursu Obligacji. Kurs w alternatywnym systemie obrotu kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji inwestorów. W przypadku znacznego wahania kursów, posiadacze Obligacji mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku, notowania Obligacji Emitenta mogą znacznie odbiegać od ceny emisyjnej Obligacji. Zmienność kursu rynkowego Obligacji może wynikać m.in. z okresowych zmian w wynikach działalności Emitenta, rozmiaru i płynności rynku obligacji, sytuacji na GPW, sytuacji na giełdach światowych oraz zmian czynników makroekonomicznych i politycznych. Dodatkowo, istnieje ryzyko niskiej płynności Obligacji w alternatywnym systemie obrotu co może utrudnić lub wręcz uniemożliwić sprzedaż Obligacji po żądanej przez posiadacza Obligacji cenie.

#### **4.6 Ryzyko zmiany przepisów prawa oraz ich interpretacji i stosowania**

W Polsce relatywnie często dokonywane są zmiany przepisów prawa co podnosi ryzyko wprowadzenia rozwiązań mniej korzystnych dla Emitenta. Dodatkowo w związku z niejednołitymi praktykami organów administracji państwowej i orzecznictwa sądowego pojawia się czynnik ryzyka obciążenia Emitenta dodatkowymi kosztami w przypadku przyjęcia przez Emitenta w ramach prowadzonych procesów inwestycyjnych odmiennej interpretacji prawa niż stanowisko organów administracji państwowej. Co istotne, wejście w życie tzw. „ustawy deweloperskiej”, spowodowało nałożenie na deweloperów nowych obowiązków, o których mowa szerzej w pkt. 3.10 in fine. Należy wskazać, iż brak jest na obecną chwilę praktyki rynkowej dotyczącej stosowania nowego prawa, jednakże można sądzić, iż wpłynie ono znacząco na rozpoczęte po 29 kwietnia br. procesy inwestycyjne.

## 5. ZAŁĄCZNIKI

### 5.1 Wzór formularza przyjęcia propozycji nabycia

#### FORMULARZ PRZYJĘCIA PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII E SPÓŁKI ROBYG S.A.

W związku z ofertą publiczną Obligacji serii E spółki ROBYG S.A. przyjmuję Propozycję Nabycia Obligacji

i składam zapis na Obligacje na zasadach określonych w Propozycji Nabycia Obligacji, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

#### INWESTOR

1. Imię i Nazwisko / Firma\*: .....
2. Adres zameldowania / Siedziba\*: .....
3. Adres do korespondencji: .....
4. PESEL/REGON lub inny numer identyfikacyjny\*: .....
5. Nr dowodu osobistego wydanego w Rzeczypospolitej Polskiej / paszportu\*: .....
6. Adres e-mail: .....
7. Status dewizowy: .....
8. Obywatelstwo: .....

\*niepotrzebne skreślić

#### ZAPIS NA OBLIGACJE

9. Liczba Obligacji Serii E objętych Formularzem Przyjęcia Propozycji Nabycia (min 2200 sztuk):  
....., słownie: .....
10. Cena emisyjna (równa wartości nominalnej) Obligacji: 100,00 zł ( słownie: sto złotych 00/100)
11. Kwota wpłaty na Obligacje: ....., słownie: .....
12. Forma wpłaty na Obligacje:  
☐ przelew na rachunek bankowy Oferującego Obligacje - Noble Securities S.A. prowadzony przez Getin Noble Bank S.A.,  
numer rachunku 38 1460 1181 2002 1006 1024 0003  
☐ przeksięgowanie środków z mojego rachunku papierów wartościowych i rachunku pieniężnego prowadzonego przez Noble Securities S.A. numer  
.....  
na rachunek bankowy Noble Securities S.A. prowadzony przez Getin Noble Bank S.A., numer rachunku 38 1460 1181 2002 1006 1024 0003.  
\* opłata za realizację niniejszego przelewu wynosi 3,00 (trzy 00/100) zł. Opłata zostanie pobrana z rachunku papierów wartościowych i pieniężnego Klienta.  
13. W przypadku wystąpienia nadpłaty proszę o zwrot nadpłaconych środków pieniężnych przelewem na rachunek\*:  
numer .....prowadzony przez.....  
Proszę o przelanie środków z tytułu odsetek, z tytułu wykupu oraz (wyłącznie w przypadku przedstawienia Obligacji do przedterminowego wykupu)  
z tytułu przedterminowego wykupu na rachunek numer.....prowadzony przez.....

W przypadku przydzielenia Obligacji zaświadczenie o ich nabyciu zostanie przesłane przez Noble Securities S.A. listem poleconym na adres wskazany powyżej w pkt 3 jako adres do korespondencji,

a w przypadku gdy taki adres nie zostanie podany zaświadczenie zostanie przesłane na wskazany powyżej w pkt 2 adres zameldowania/siedziby, w terminie 14 dni od dnia przydziału Obligacji.

**DYSPOZYCJA DEPONOWANIA**

W związku ze złożeniem zapisu na Obligacje serii E spółki ROBYG S.A.: wskazuję rachunek papierów wartościowych:

- ☐ nr ..... prowadzony przez.....
- ☐ który zostanie dla mnie założony w związku z zawarciem przeze mnie z Noble Securities S.A. umowy o świadczenie usług maklerskich i brokerskich,

jako rachunek papierów wartościowych, na którym Obligacje powinny zostać deponowane po ich zdematerializowaniu w rozumieniu art. 5 ust 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o obrocie instrumentami finansowymi. Jednocześnie zgadzam się na zapisanie na koncie sponsora emisji przydzielonych mi Obligacji serii E spółki ROBYG S.A. w przypadku, gdyby ww. rachunek papierów wartościowych okazał się nieprawidłowy.

**PEŁNOMOCNICY/REPREZENTANCI INWESTORA**

1.Imię i Nazwisko: ..... 2.Imię i Nazwisko: .....

Adres zamieszkania: ..... Adres zamieszkania: .....

PESEL/ Nr dowodu osobistego / paszportu\* ..... PESEL/ Nr dowodu osobistego / paszportu\* .....

\*niepotrzebne skreślić

**OŚWIADCZENIA INWESTORA**

Ja, niżej podpisany, oświadczam, że:

1. zapoznałem się z treścią Propozycji Nabycia i akceptuję Warunki Emisji oraz Warunki Oferty tam opisane,
2. wyrażam zgodę na przyjęcie przez Zarząd wszelkich czynności faktycznych i prawnych, które okażą się niezbędne w związku z:
  - dematerializacją Obligacji, w rozumieniu Ustawy o obrocie,
  - zawarciem przez Emitenta umowy z KDPW o rejestrację Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW,
  - wprowadzeniem Obligacji do ASO CATALYST.

**Oświadczenie Inwestora będącego osobą fizyczną lub osoby fizycznej (osób fizycznych) reprezentującej (reprezentujących) Inwestora:**

Ja niżej podpisany oświadczam, że zostałem poinformowany o tym, że administratorem danych w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2002r. Nr 101, poz. 926, z późn. zm.) jest Emitent i Noble Securities S.A.

Oświadczam, że moje dane osobowe przekazuję Emitentowi i Noble Securities S.A. dobrowolnie oraz przyjmuję do wiadomości, że mam prawo wglądu do moich danych i prawo ich poprawiania zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2002r. Nr 101, poz. 926, z późn. zm.).

Wyrażam zgodę na przetwarzanie przez Emitenta i Noble Securities S.A. moich danych osobowych w związku z ofertą nabycia Obligacji, w tym w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia oferty Obligacji oraz niezbędnym do dokonywania płatności wynikających z Obligacji.

Dodatkowo:

- ☐ wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w celu przekazywania mi przez Noble Securities S.A. informacji marketingowych dotyczących usług i produktów oferowanych przez Noble Securities S.A., jak również produktów i usług oferowanych przez Getin Noble Bank S.A., który jest podmiotem dominującym nad Noble Securities S.A.,
- ☐ wyrażam zgodę na przekazywanie przez Noble Securities S.A. moich danych osobowych do Getin Noble Bank S.A., jako podmiotu dominującego nad Noble Securities S.A., oraz na ich przetwarzanie przez Getin Noble Bank S.A. w związku z działalnością prowadzoną przez ten bank, jak również w celu przekazywania mi przez Getin Noble Bank S.A. informacji marketingowych dotyczących usług i produktów oferowanych przez ten bank,
- ☐ wyrażam zgodę na otrzymywanie od Noble Securities S.A. i Getin Noble Bank S.A. informacji handlowych drogą elektroniczną w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2002r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (tekst jednolity: Dz.U. z 2002r., Nr 144, poz. 1204, z późn. zm.).

Inwestor / Pełnomocnik

Osoba przyjmująca zapis

**UWAGA: Wszelkie konsekwencje niewłaściwego wypełnienia Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia ponosi wyłącznie Inwestor**

## 5.2 Uchwały organów emitenta stanowiące podstawę emisji obligacji

### 5.2.1 Uchwała nr 1/2012 Rady Nadzorczej spółki ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji na okaziciela w trybie oferty publicznej

Rada Nadzorcza ROBYG Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie podjęła w trybie obiegowym uchwałę o następującej treści:

The Supervisory Board of ROBYG Spółka Akcyjna with its registered office in Warsaw adopted the following resolution by circulation:

Uchwała Nr 1/2012  
Rady Nadzorczej  
spółki ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie

Resolution No 1/2012  
of the Supervisory Board of  
ROBYG S.A. with its registered office in Warsaw

w sprawie wyrażenia zgody na emisję  
obligacji na okaziciela w trybie oferty publicznej

granting the consent for an issue of  
bearer bonds by way of public offering

#### § 1

Rada Nadzorcza ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka”), działając w szczególności na podstawie § 17 lit. d i v Statutu Spółki wyraża zgodę na emisję przez Spółkę obligacji na okaziciela serii E.

#### §1

The Supervisory Board of ROBYG S.A. with its registered office in Warsaw (hereinafter the “Company”), acting pursuant to §17 letter d and v of the Company's Articles of Association, hereby gives their consent for the issuance of the bearer bonds, E series, by the Company.

#### § 2

1. Spółka może wyemitować nie więcej niż 200.000 (dwieście tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, serii E, o wartości nominalnej 100,00 (sto 00/100) złotych każda (dalej „Obligacje”) o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów 00/100) złotych.
2. Podstawowe warunki emisji Obligacji:
  - a) Obligacje emitowane będą po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej,
  - b) Obligacje będą zbywalne bez żadnych ograniczeń,
  - c) oprocentowane – wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna i zostaje ustalona w wysokości WIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów międzybankowych (WIBOR6M) powiększony o marżę w wysokości 3,80% (trzy 80/100 punkty procentowe) od wartości nominalnej Obligacji w skali roku [tj. WIBOR6M + 3,80%]; odsetki będą naliczane począwszy od daty emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) do

#### § 2

1. The Company may issue 200,000 (two hundred thousand) bearer bonds, E series, with a nominal value of PLN 100.00 (one hundred and 00/100) each (hereinafter “Bonds”) with a total nominal value not higher than PLN 20,000,000.00 (twenty million and 00/100).
2. Key terms and conditions of the Bonds Issue:
  - a) The Bonds shall be issued at their issue price equal to their nominal value,
  - b) The Bonds shall be transferable without any restrictions,
  - c) Interest rate –the Bonds interest rate will be volatile and its rate is settled as Warsaw Interbank Offered Rate for six months deposits (WIBOR6M) increased by margin of 3.80% (three and 80/100 percent) of the Bonds nominal value per annum [i.e. WIBOR6M + 3.80%]; the interest shall accrue starting from the Bonds issue date (excluding that day) through to the Bonds redemption date

Strona/Page 1

- dnia wykupu Obligacji (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 6 (sześć) miesięcy,
- d) termin wykupu Obligacji wyniesie 3 lata (36 miesięcy) od dnia emisji Obligacji z możliwością wcześniejszego wykupu po 24 miesiącach, lub przed tym terminem pod warunkiem zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości (wskazanej w pkt. e)) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia Obligacji,
- e) Obligacje będą docelowo zabezpieczone w następującej formie i w następującym zakresie – hipoteka do maksymalnej wysokości zabezpieczenia sięgającej sumy maksymalnej wartości emisji Obligacji oraz odsetek za cały okres zapadalności, tj. PLN 27.000.000,00 (dwadzieścia siedem milionów), na prawie własności nieruchomości gruntowej, - przysługującym spółce Jagodno Estates Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - położonej we Wrocławiu przy ul. Klasztornej, stanowiącej działki ewidencyjne nr: 1/1, 1/2, 2 AM-17, 3 AM-17, 5, 15/1, z obrębu 0026, dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Włeczystych prowadził księgę włeczystą KW nr WR1K/00212656/2, o powierzchni 54.910,00 m2.
- f) Grynhoff, Woźny i Wspólnicy sp. k. z siedzibą w Warszawie zostanie powołany jako administrator hipoteki

- (including that day) and shall be paid every 6 (six) months,
- d) The Bonds redemption period shall be 3 years (36 months) from the Bonds issue date with an option for earlier redemption after 24 months, or before that time under the condition of entering into a preliminary real property contract regarding a real property (described in letter e) below) subject to secure the Bonds,
- e) The Bonds shall be designated to be secured in the following form and scope - by a capped mortgage up to the maximum amount of the security amounting to the maximum amount of the Bonds issue with interest for the entire period of maturity of the Bonds, i.e. PLN 27,000,000.00 (twenty seven million) on the full ownership right to the real property - vested in Jagodno Estates Sp. z o.o. with its registered office in Warsaw - located in Wrocław, at Klasztorna Str., which consists of separated plots of land No. 1/1, 1/2, 2 AM-17, 3 AM-17, 5, 15/1, in registered area No. 0026, for which the District Court for Wrocław-Krzyków IV Division of Land and Mortgage Register maintains a land and mortgage register No. WR1K/00212656/2, with an area of 54.910,00 m2.
- f) Grynhoff, Woźny i Wspólnicy sp. k. z siedzibą w Warszawie shall be appointed as the mortgage agent.

### § 3

Pozostałe warunki emisji Obligacji ustalone zostaną przez Zarząd Spółki.

Other terms and conditions of the Bonds Issue shall be determined by the Management Board of the Company.

### § 4

§ 4

This resolution shall come into force as of its adoption.

Strona/Page 2

**5.2.2 Uchwała nr 1/2012 Zarządu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 11 czerwca 2012 r. w sprawie emisji przez Spółkę ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie obligacji na okaziciela w trybie oferty publicznej**

**UCHWAŁA NR 1/2012**

**ZARZĄDU ROBYG S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

**Z DNIA 11 CZERWCA 2012 R.**

**W SPRAWIE**

**EMISJI PRZEZ SPÓŁKĘ ROBYG S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

**OBLIGACJI NA OKAZICIELA W TRYBIE OFERTY PUBLICZNEJ**

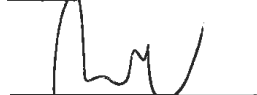
Zarząd spółki działającej pod firmą ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka”, „Emitent”) na podstawie § 11 ust. 2 Statutu Spółki, w związku z art. 2 pkt 1 i art. 9 pkt 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”) oraz zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 6 czerwca 2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji na okaziciela w trybie oferty publicznej, podejmuje uchwałę o następującej treści:

1. Spółka postanawia wyemitować nie więcej niż 200.000 (słownie: dwieście tysięcy) obligacji zwykłych, na okaziciela, nie posiadających formy dokumentu, serii E, o wartości nominalnej 100,00 (sto 00/100) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów 00/100) złotych, z terminem wykupu przypadającym na 3 (trzy) lata [36 miesięcy] licząc od dnia ich przydziału („Obligacje”).
2. Obligacje oferowane będą po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej.
3. Obligacje będą oprocentowane. Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne i zostaje ustalone w wysokości WIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów międzybankowych (WIBOR6M) powiększony o marżę, której wysokość będzie wynosić **3,80% [380 pb]** (słownie: trzy i 80/100 punktu procentowego) od wartości nominalnej Obligacji w skali roku (tj. WIBOR 6M + 3,80%).
4. Odsetki będą wypłacane w okresach co 6 (sześć) miesięcy.
5. Na zabezpieczenie roszczeń z Obligacji ustanowiona zostanie hipoteka. Przedmiotem hipoteki będzie prawo własności nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Klasztornej, stanowiącej działki ewidencyjne nr: 1/1, 1/2, 2, 3, 5, 15/1, z obrębem 0026, dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/00212656/2, o powierzchni 54.190,00 m<sup>2</sup>. Podmiotem ustanawiającym zabezpieczenie (właścicielem nieruchomości) jest spółka Jagodno Estates Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.
6. W dniu emisji Obligacje nie będą zabezpieczone. Warunkiem przydziału Obligacji będzie m.in. złożenie oświadczenia woli w formie aktu notarialnego przez ustanawiającego hipotekę stanowiącą zabezpieczenie Obligacji.
7. Obligacje nie są ani nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie ich do obrotu na rynku regulowanym. Spółka będzie ubiegała się o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) oraz BondSpot S.A. pod nazwą ASO CATALYST („ASO CATALYST”).

8. Obligacje nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o Obligacjach. Obligacje zostaną zapisane w ewidencji, o której mowa w art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach, w chwili przydziału Obligacji. Czynności związane z założeniem i prowadzeniem ewidencji wykonywane będą przez Dom Maklerski NOBLE Securities Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, na podstawie umowy zawartej z Emitentem.
9. W przypadku rejestracji Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) – tj. gdy nastąpi dematerializacja Obligacji na podstawie Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi („Ustawa o Obrocie”) – czynności związane z prowadzeniem ewidencji wykonywane będą przez KDPW.
10. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych.
11. Prawa z Obligacji mogą być przenoszone bez ograniczeń.
12. Obligacje zostaną wykupione za zapłatą kwoty pieniężnej równej ich wartości nominalnej.
13. Inwestor składający zapis na Obligacje wyrazi zgodę na podjęcie przez Spółkę po dacie emisji Obligacji następujących działań:
  - a) dematerializację Obligacji, w rozumieniu Ustawy o Obrocie,
  - b) zawarcie przez Spółkę umowy z KDPW o rejestrację Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW,
  - c) wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO CATALYST, oraz
  - d) podjęcie wszelkich innych czynności faktycznych i prawnych, które okażą się niezbędne w związku z realizacją działań, o których mowa w pkt a)-c) powyżej.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Podpisy:



Zbigniew Wojciech Okoński


Prezes Zarządu



Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu



  
\_\_\_\_\_  
Eyal Keltsh  
Wiceprezes Zarządu

### 5.3 Umowa administratora hipoteki (wyciąg)

#### **U M O W A**

##### **O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI**

##### **ZAWARTA POMIĘDZY**

**ROBYG S.A.**  
**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**  
(jako Emitentem)

##### **ORAZ**

**JAGODNO ESTATES SP. Z O. O.**  
**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**  
(jako Dłużnikiem Hipotecznym)

##### **ORAZ**

**GWW WOŹNY I WSPÓLNICY SP. K.**  
**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**  
(jako Administratorem Hipoteki)

**WARSZAWA, DNIA 11 CZERWCA 2012 ROKU**

Umowa o ustanowienie administratora hipoteki

Niniejsza **UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI**, dalej zwana **Umową**, została zawarta w dniu 11 czerwca 2012 roku, pomiędzy:

- (1) **ROBYG S.A.** z siedzibą w Warszawie, ulica Rydygiera numer 15 (01-793 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398 (odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego wydany w dniu 15 maja 2012 roku stanowi Załącznik Nr 1 do Umowy), posiadającą NIP 5252392367, REGON 140900353, kapitał zakładowy 25.793.550,00 złotych, opłacony w całości, reprezentowaną przez:

**Artura Ceglarza** – Wiceprezesa Zarządu,

**Eyal Keltsh** – Wiceprezesa Zarządu,

zwaną dalej **Emitentem**,

- (2) **JAGODNO ESTATES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Warszawie, ulica Rydygiera numer 15 (01-793 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000287667 (odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego wydany w dniu 15 marca 2012 roku stanowi Załącznik Nr 2 do Umowy), posiadającą NIP 5252406655, REGON 141064901, kapitał zakładowy 50.000,00 złote, reprezentowaną przez:

**Mirę Klimentowską** – Pełnomocnika,

zwaną dalej **Dłużnikiem Hipotecznym**,

oraz

- (3) **GWW WOŹNY I WSPÓLNICY SPÓŁKA KOMANDYTOWA** z siedzibą w Warszawie, ulica Piękna numer 18 (00-549 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000135252 (odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego wydany w dniu 14 maja 2012 roku stanowi Załącznik Nr 3 do Umowy), posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810, reprezentowaną przez:

**Andrzeja Ładzińskiego** – Pełnomocnika,

zwaną dalej **Administratorem Hipoteki** lub **Administratorem**.

**Zważywszy, że:**

- (i) Emitent zamierza wyemitować w drodze oferty publicznej w trybie art. 9 pkt 1) Ustawy o obligacjach do 200.000 (słownie: dwieście tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela, serii E, nieposiadających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto 00/100) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 (słownie: dwadzieścia milionów) złotych, o okresie zapadalności wynoszącym 3 (słownie: trzy) lata, o oprocentowaniu w wysokości WIBOR6M + 3,80 pp (trzy i 80/100 punktu procentowego) w skali roku („**Obligacje**”), bez obowiązku sporządzenia i zatwierdzenia prospektu emisyjnego tych Obligacji w związku z art. 7 ust. 3 pkt 2) ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2009 roku, Nr 185, poz. 1439 z późn. zm.) i zamierza zaoferować ich nabycie inwestorom („**Obligatariusze**” lub „**Posiadacze Obligacji**”);
- (ii) roszczenia Obligatariuszy mają zostać zabezpieczone hipoteką, która zostanie ustanowiona w trybie art. 7 ust. 1 Ustawy o obligacjach, poprzez złożenie przez Dłużnika Hipotecznego, będącego właścicielem Nieruchomości, oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na

Umowa o ustanowienie administratora hipoteki

Nieruchomości na pierwszym miejscu hipotecznym do kwoty równej 27.000.000,00 (dwadzieścia siedem milionów 00/100) złotych, tj. sumie wartości nominalnej Obligacji Hipotecznych oraz odsetek, które mają zostać wypłacone Obligatariuszom od dnia emisji do dnia całkowitego wykupu Obligacji przez Emitenta; odpis księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości stanowi Załącznik Nr 4 do Umowy;

**Strony postanawiają, co następuje:**

**§ 1. DEFINICJE**

1.1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

- a) **Hipoteka** – oznacza hipotekę do kwoty równej 27.000.000,00 (dwadzieścia siedem milionów 00/100) złotych, zabezpieczającą roszczenia pieniężne Obligatariuszy z tytułu kwoty głównej Obligacji oraz wszystkich należnych od Obligacji odsetek, która zostanie ustanowiona na Nieruchomości przez Dłużnika Hipotecznego na rzecz Posiadaczy Obligacji (na rachunek których prawa wykonuje Administrator Hipoteki), na podstawie Umowy o ustanowieniu Hipoteki bądź oświadczenia o ustanowienie Hipoteki;
- b) **Nieruchomość** – oznacza przysługujące Dłużnikowi Hipotecznemu prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00212656/2, którą stanowią wydzielone geodezyjnie działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 5, 1/1, 1/2, 15/1, 3 AM - 17, 2 AM - 17, należące do obrębu ewidencyjnego Wojszyce, o łącznej powierzchni 54.910,00 metrów kwadratowych;
- c) **Okres Zabezpieczenia** – oznacza okres rozpoczynający się w dniu emisji Obligacji i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta;
- d) **Propozycja Nabycia** – oznacza sporządzony przez NS w uzgodnieniu z Emitentem, dokument ofertowy Obligacji, zawierający przynajmniej elementy wymagane zgodnie z art. 10 Ustawy o obligacjach;
- e) **Umowa** – oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzanymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami;
- f) **Umowa o ustanowienie Hipoteki** – oznacza zawartą w formie aktu notarialnego umowę pomiędzy Dłużnikiem Hipotecznym i Administratorem, bądź złożone w tej formie oświadczenie Dłużnika Hipotecznego, które zostanie złożone w formie aktu notarialnego w trybie art. 7 ust. 1 Ustawy o obligacjach, w szczególności obejmujące zgodę Dłużnika Hipotecznego na ustanowienie na Nieruchomości Hipoteki na rzecz Obligatariuszy (na rachunek których prawa wykonuje Administrator Hipoteki);
- g) **Ustawa o księgach wieczystych i hipotece** – oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 roku, Nr 124, poz. 1361 ze zm.), lub inny akt prawny, który tę ustawę zmieni lub zastąpi;
- h) **Ustawa o obligacjach** – oznacza ustawę z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (Dz. U. z 2001 roku, Nr 120, poz. 1300 ze zm.), lub inny akt prawny, który tę ustawę zmieni lub zastąpi;
- i) **Zabezpieczone Wierzytelności** – oznacza wierzytelności pieniężne przysługujące Posiadaczom Obligacji w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji, obejmujące wartość nominalną Obligacji oraz odsetki, które mają zostać wypłacone Obligatariuszom od

---

**Umowa o ustanowienie administratora hipoteki**

---

dnia emisji od dnia całkowitego wykupu Obligacji przez Emitenta, które będą zabezpieczone Hipoteką.

- 1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.
- 1.3. Emitent, Dłużnik Hipoteczny i Administrator zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

**§ 2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI**

- 2.1. Emitent, na podstawie przepisów art. 7 ust. 1a Ustawy o obligacjach oraz niniejszej Umowy, powołuje niniejszym GWW Woźny i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie na Administratora Hipoteki.
- 2.2. GWW Woźny i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie oświadcza, że akceptuje powołanie na Administratora Hipoteki, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
- 2.3. Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Posiadaczy Obligacji, zgodnie z art. 7 ust. 1a i następnymi Ustawy o obligacjach.
- 2.4. Administrator Hipoteki nie może rozporządzać Hipoteką ani Zabezpieczonymi Wierzytelnościami. Zmiana treści Hipoteki może nastąpić jedynie w sytuacji, gdy będzie dokonana w celu obniżenia wysokości tejże Hipoteki - proporcjonalnie do dokonanej spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności, zgodnie z warunkami emisji Obligacji zawartymi w Propozycji Nabycia.
- 2.5. Administrator oświadcza, że nie zachodzą wobec niego przesłanki wymienione w art. 31 ust. 2 – 5 Ustawy o obligacjach.
- 2.6. Administrator oświadcza, że przysługujące mu uprawnienia będzie realizował w sposób kompetentny i z należytą starannością, z poszanowaniem ogólnie przyjętych zasad, uwzględniając interesy Emitenta – w takim jednakże zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami Posiadaczy Obligacji.
- 2.7. Administrator zawiera niniejszą Umowę w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

**§ 3. WYGAŚNIĘCIE HIPOTEKI**

- 3.1. Hipoteka ustanowiona na podstawie Umowy o ustanowienie Hipoteki wygaśnie automatycznie, gdy wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności przysługujące Obligatariuszom zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone lub gdy Obligatariusze wyrażą zgodę na zwolnienie Hipoteki.
- 3.2. Po całkowitej spłacie Zabezpieczonych Wierzytelności Administrator, nie później niż w terminie 5 Dni Roboczych od otrzymania sporządzonego przez notariusza protokołu umorzenia wykupionych Obligacji, stanowiącego tytuł do wykreślenia Hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, złoży we właściwym sądzie wieczystoksięgowym kompletny wniosek o wykreślenie Hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.

Umowa o ustanowienie administratora hipoteki

- 3.3. O wygaśnięciu Hipoteki Administrator zawiadomi Emitenta, Dłużnika Hipotecznego oraz Noble Securities Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie (lub ewentualnego następcę prawnego tego podmiotu) jako oferującego Obligacje.

**§ 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA I DŁUŻNIKA HIPOTECZNEGO**

- 4.1. Emitent i Dłużnik Hipoteczny niniejszym oświadczają i zapewniają Administratora Hipoteki, że:
- a) są spółkami należycie utworzonymi zgodnie z prawem polskim oraz mają prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
  - b) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta oraz Dłużnika Hipotecznego niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,
  - c) podpisanie i wykonanie przez Emitenta oraz Dłużnika Hipotecznego niniejszej Umowy nie będzie stanowiło naruszenia statutu / umowy spółki Emitenta ani Dłużnika Hipotecznego, ani też jakichkolwiek przepisów prawa, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego,
  - d) niniejsza Umowa lub odpowiedni z niej wyciąg, o treści ustalonej z Administratorem Hipoteki, stanowić będzie załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji.
- 4.2. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Hipoteki, że przedłoży mu Propozycję Nabycia Obligacji w formie pisemnej, najpóźniej w Dniu Emisji.
- 4.3. Nadto, Emitent i Dłużnik Hipoteczny według swojej najlepszej wiedzy oświadczają i zapewniają Administratora Hipoteki, że na datę zawarcia niniejszej umowy:
- a) wszelkie wpisy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym i stanem faktycznym,
  - b) Nieruchomość nie jest obciążona jakimikolwiek prawami rzeczowymi, prawami osobistymi bądź ograniczeniami na rzecz osób trzecich, w szczególności służebnością drogi koniecznej, służebnością ustanowioną w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub służebnością przesylu oraz, że nie zostały zawarte jakiegokolwiek umowy ani też nie zostały dokonane jakiejkolwiek czynności prawne, które mogłyby skutkować obciążeniem praw do Nieruchomości prawami rzeczowymi, prawami osobistymi lub ograniczeniami na rzecz osób trzecich,
  - c) Nieruchomość poddana została wycenie przez uprawnionego biegłego, stosownie do postanowień art. 10 ust. 2 Ustawy o obligacjach, według której to wyceny wartość rynkowa Nieruchomości na dzień 10 lutego 2012 roku wyniosła 30.245.000 (słownie: trzydzieści milionów dwieście czterdzieści pięć tysięcy) złotych,
  - d) nie toczą się żadne spory co do tytułu prawnego przysługującego Dłużnikowi Hipotecznemu do Nieruchomości, spory co do przebiegu jej granic i posiadania i nie wiadomo mu o jakichkolwiek roszczeniach osób trzecich, w szczególności roszczeniach restrykcyjnych skierowanych w stosunku do Nieruchomości lub jej części,
  - e) Nieruchomość nie jest zanieczyszczona substancjami niebezpiecznymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 13.04.2007 roku o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz. U. Nr 75, poz. 493),
  - f) Nieruchomość znajduje się w spokojnym posiadaniu Dłużnika Hipotecznego i nie została oddana ani nie znajduje się w jakiejkolwiek dyspozycji osób trzecich,



Umowa o ustanowienie administratora hipoteki

- g) nie toczy się ani wobec Emitenta ani wobec Dłużnika Hipotecznego żadne postępowanie restrukturyzacyjne lub inne postępowanie, które mogłoby skutkować ograniczeniem lub pozbawieniem praw do całości lub części Nieruchomości, lub które mogłoby skutkować ustanowieniem obciążenia na całości lub części Nieruchomości albo ograniczeniem w rozporządzaniu Nieruchomością,
  - h) nie posiadają wymagalnych zaległości podatkowych, ani innych niż podatkowe, regulowanych postanowieniami Ordynacji podatkowej,
  - i) nie posiadają wymagalnych zaległości w zapłacie składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy oraz Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych,
  - j) Dłużnik Hipoteczny nie posiada wymagalnych zaległości w zapłacie podatku od nieruchomości,
  - k) najpóźniej w dniu emisji Obligacji, jednakże przed ich przydziałem, zostanie złożone oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki w formie przewidzianej przepisami prawa.
- 4.4. Emitent i Dłużnik Hipoteczny zobowiązują się naprawić Administratorowi Hipoteki szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Administrator działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta i Dłużnika Hipotecznego.
- 4.5. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mogą być rozumiane jako potwierdzenie istnienia, choćby tylko potencjalnej, odpowiedzialności Administratora Hipoteki za skuteczność zabezpieczenia wierzytelności Posiadaczy Obligacji.

**§ 5. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA ADMINISTRATORA HIPOTEKI**

- 5.1. Administrator Hipoteczny niniejszym oświadcza i zapewnia Emitenta i Dłużnika Hipotecznego, że:
- a) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
  - b) posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i wszelkie kompetencje niezbędne do prawidłowego wykonywania czynności Administratora Hipoteki określonych w niniejszej Umowie i właściwych przepisach prawa.
  - c) podpisanie i wykonanie przez Administratora niniejszej Umowy nie będzie stanowiło naruszenia umowy spółki albo innych dokumentów założycielskich lub jakiegokolwiek regulaminu Administratora, ani też jakichkolwiek przepisów prawa lub regulacji prawnych, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Administratora.
- 5.2. Administrator Hipoteki zobowiązuje się naprawić Emitentowi oraz Dłużnikowi Hipotecznemu szkody oraz zwolnić ich z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Emitent lub Dłużnik Hipoteczny działali w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Administratora Hipoteki, o których mowa w postanowieniach lit. a) – c) powyżej.

**§ 6. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA I DŁUŻNIKA HIPOTECZNEGO**

Emitent i Dłużnik Hipoteczny zobowiązują się wobec Administratora Hipoteki, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji :

**Umowa o ustanowienie administratora hipoteki**

- a) podejmą wszelkie prawem przewidziane działania, aby Nieruchomość znajdowała się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Zabezpieczonych Wierzytelności,
- b) na własny koszt sporządzą wszelkie niezbędne dokumenty i wykonają wszelkie niezbędne czynności, których Administrator Hipoteki zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy Hipoteki, w szczególności Dłużnik Hipoteczny złoży w prawem przewidzianej formie oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości,
- c) niezwłocznie, nie później jednakże niż w ciągu 7 (siedmiu) Dni Roboczych, udzieli Administratorowi Hipoteki wszelkich informacji dotyczących Nieruchomości, jakich Administrator zażąda, a w wypadku, gdyby takie żądanie wiązało się z koniecznością uzyskania przez Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego urzędowych zaświadczeń lub innych podobnych dokumentów – w ciągu 14 (czternastu) Dni Roboczych,
- d) zapewni Administratorowi Hipoteki oraz jego przedstawicielom i wykonawcom w dowolnym czasie prawo do zbadania Nieruchomości, prowadzonej dla niej księgi wieczystej, w tym akt tej księgi, zapisów, rejestrów i innej dokumentacji dotyczącej Nieruchomości,
- e) najpóźniej do godz. 15.00 dnia niebędącego sobotą, niedzielą lub dniem ustawowo wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (Dz. U. Nr 4, poz. 28) (**Dzień Roboczy**), następującego po dniu, w którym Emitent został powiadomiony przez któregośkolwiek z Posiadaczy Obligacji o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji, zawiadomią (którykolwiek z nich) Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu;
- f) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomią (którykolwiek z nich) Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu,
- g) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta lub przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomią (którykolwiek z nich) Administratora Hipoteki o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności,
- h) niezwłocznie poinformują Administratora Hipoteki o rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych na podstawie umowy zawartej z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych („KDPW”) i wprowadzeniu ich do ASO Catalyst oraz zawiadomią Administratora Hipoteki o fakcie zmiany podmiotu prowadzącego ewidencję Obligacji zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach („Ewidencja”) z Noble Securities Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, na inny podmiot (w przypadku, gdyby takie zdarzenie miało miejsce) oraz będą przekazywać Administratorowi Hipoteki wszelkie informacje (w zakresie przez siebie posiadanym) umożliwiające ustalenie kręgu Obligatariuszy w przypadku dochodzenia przez Administratora Hipoteki zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki, po wystąpieniu zdarzenia, o którym mowa w § 8 pkt 8.1 Umowy.

**§ 7. ZOBOWIĄZANIA ADMINISTRATORA HIPOTEKI**

Administrator zobowiązuje się wobec Emitenta, że:

- a) czynności wynikające z pełnionej przez niego funkcji Administratora Hipoteki określone w niniejszej Umowie oraz we właściwych przepisach prawa będzie wykonywał z należytą starannością;
- b) złoży lub zapewni złożenie w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, wniosku do właściwego

**Umowa o ustanowienie administratora hipoteki**

sądu wieczystoksięgowego o wpisanie Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i będzie monitorował, w tym podejmie się ewentualnej korespondencji z właściwym sądem wieczystoksięgowym, procedurę wpisania Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości;

- c) poinformuje Emitenta niezwłocznie (co może nastąpić pocztą elektroniczną email, faksem lub telefonicznie), jednakże nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych, o otrzymaniu zawiadomienia właściwego sądu wieczystoksięgowego o wpisaniu Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości;
- d) w okresie obowiązywania niniejszej Umowy będzie występował o wydanie odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości co najmniej jeden raz w miesiącu;
- e) poinformuje Emitenta niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od daty uzyskania odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, o ujawnionych w niej wpisach;
- f) niezwłocznie po całkowitym wygaśnięciu Zabezpieczonych Wierzytelności lub wyrażeniu przez wszystkich Obligatariuszy zgody na zwolnienie Hipoteki złoży we właściwym sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wykreślenie Hipoteki;
- g) złoży niezwłocznie po rozwiązaniu Umowy – jednakże ze szczególnym uwzględnieniem interesów Obligatariuszy stosowne oświadczenia woli, wyrażające zgodę na ujawnienie w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości obciążonej Hipoteką, wpisów dotyczących zmiany administratora hipoteki, w tym wykreślenia z ksiąg wieczystych Administratora Hipoteki w przypadku rozwiązania Umowy.

**§ 8. ZASPOKOJENIE Z HIPOTEKI**

- 8.1. Zabezpieczone Wierzytelności mogą być zaspokajane z Hipoteki od chwili zażądania przez Posiadacza Obligacji od Emitenta natychmiastowego wykupu Obligacji, zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o obligacjach i warunkami emisji zawartych w Propozycji Nabycia.
- 8.2. Administrator może przystąpić do zaspokojenia Posiadaczy Obligacji z Hipoteki, wyłącznie na warunkach prawem przewidzianych i określonych w Propozycji Nabycia, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Emitenta i wyznaczeniu mu 14 (czternaście) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności, przy czym niepodjęcie takich czynności przez Emitenta lub podjęcie czynności niesatysfakcjonujących, upoważni Administratora Hipoteki do dalszych działań.
- 8.3. Zaspokojenie Posiadaczy Obligacji przez Administratora nastąpi w kwocie uzyskanej zgodnie z zasadami określonymi powyżej.

---

**Umowa o ustanowienie administratora hipoteki**

---

**§ 10. ZBYCIE NIERUCHOMOŚCI**

10.1. W razie powzięcia przez Dłużnika Hipotecznego zamiaru zbycia Nieruchomości, potwierdzonego zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży tejże Nieruchomości, Administrator Hipoteki, w terminie 7 Dni Roboczych od otrzymania wezwania, udzieli przyszłemu nabywcy, będącemu stroną takiej umowy przedwstępnej, promesy, obejmującej zobowiązanie Administratora Hipoteki do wydania protokołu umorzenia wykupionych Obligacji, stanowiącego podstawę do wykreślenia Hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, przy czym skuteczność tego zobowiązania będzie uzależniona od uprzedniego wystąpienia następujących zdarzeń:

(i) na rachunek bankowy wskazany w promesie zostanie wpłacona kwota w całości zaspokajająca roszczenia pieniężne przysługujące Posiadaczom Obligacji w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji, oraz

(ii) Administratorowi zostaną przekazane wszystkie dokumenty, niezbędne w celu sporządzenia przez notariusza protokołu umorzenia wykupionych Obligacji.

10.2. Protokół umorzenia wykupionych Obligacji, o jakim mowa w pkt 10.1., zostanie sporządzony w odpowiedniej formie i przekazany przyszłemu nabywcy Nieruchomości w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od zaistnienia ostatniego z powołanych tam zdarzeń.

10.3. Czynności Administratora, o których mowa w pkt 10.1. i 10.2. tego paragrafu, w zakresie dotyczącym dwóch promes udzielonych w toku obowiązywania Umowy (niezależnie od liczby przyszłych nabywców Nieruchomości), zostaną zrealizowane w ramach wynagrodzenia powołanego w § 9 pkt 9.1. lit. b) niniejszej Umowy, z zachowaniem jednakże postanowień pkt 9.4. Wynagrodzenie Administratora z tytułu udzielenia dalszych promes zostanie ustalone w oparciu o stawkę godzinową powołaną w pkt 9.1. lit. a).

10.4. W celu uniknięcia wątpliwości, Dłużnik Hipoteczny bez żadnych ograniczeń, z zachowaniem jednakże bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, może zbyć całość lub część Nieruchomości.

**§ 11. ROZWIĄZANIE UMOWY**

11.1. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregośkolwiek z istotnych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Emitentowi dodatkowego, 14-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Administrator Hipoteki będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora Hipoteki w miejsce Administratora, zgodnie z Propozycją Nabycia, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie dwóch

---

**Umowa o ustanowienie administratora hipoteki**

---

miesiący od bezskutecznego upływu wyznaczonego Emitentowi terminu na usunięcie naruszeń.

- 11.2. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora Hipoteki któregokolwiek z istotnych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Administratorowi dodatkowego, 14-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Emitent będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z dniem ustanowienia przez Emitenta, na podstawie zawartej przez niego umowy z innym podmiotem, administratora Hipoteki w miejsce Administratora, zgodnie z Propozycją Nabycia, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie dwóch miesięcy od bezskutecznego upływu wyznaczonego Administratorowi terminu na usunięcie naruszeń.
- 11.3. Niniejsza Umowa wygasa w wypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku. W takiej sytuacji Administratorowi przysługuje wynagrodzenie obliczone na zasadach przewidzianych w ust. 9.1. lit. a).

**§ 12. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA**

- 12.1. Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności wobec Posiadacza Obligacji za jakąkolwiek szkodę, pozostającą w związku lub wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez nich oświadczeń o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację niniejszej Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Posiadaczy Obligacji.
- 12.2. Administrator Hipoteki oświadcza, że znana jest jemu treść umowy w sprawie zobowiązania do ustanowienia zabezpieczenia dla emisji obligacji z dnia [#] czerwca, zawartej przez Emitenta z Dłużnikiem Hipotecznym, w szczególności postanowień tej umowy dotyczących możliwości ustanawiania na Nieruchomości przez Dłużnika Hipotecznego praw obligacyjnych lub ograniczonych praw rzeczowych za wyjątkiem hipotek i służebności osobistych, na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność, w szczególności, w zakresie energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej – w zakresie dostawy tych mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwacji dróg, innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na Nieruchomości.

**§ 13. OBOWIĄZYWANIE UMOWY**

- 13.1. Z zachowaniem postanowień § 11, niniejsza Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa: (a) w ostatnim dniu Okresu Zabezpieczenia, albo (b) z chwilą wydania prawomocnego postanowienia o wykreśleniu Hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, w zależności od tego, które z powyższych zdarzeń nastąpi wcześniej.
- 13.2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie została by zawarta.

---

**Umowa o ustanowienie administratora hipoteki**

---

- 13.3. W sytuacji, o której mowa w pkt 13.2. Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.
- 13.4. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron.

**§ 14. ZAWIADOMIENIA**

- 14.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, będą co do zasady składane w formie pisemnej osobiście lub przesyłane do drugiej Strony pocztą poleconą lub poprzez kuriera.
- 14.2. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w preambule niniejszej Umowy, lub na inny adres, które Strona wskaże, zawiadamiając o tym pisemnie drugą Stronę z 7-dniowym wyprzedzeniem. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną.
- 14.3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 14.4. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.
- 14.5. Nieważność całości lub części któregośkolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. Postanowienia nieważne Strony zobowiązują się zastąpić właściwymi, zgodnymi z zamierzeniami gospodarczymi, które legły u podstaw niniejszej Umowy.
- 14.6. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 14.7. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora.
- 14.8. Umowę sporządzono w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron, jednym dla Noble Securities S.A. z siedzibą w Krakowie oraz jednym dla właściwego sądu wieczystoksięgowego.
- 14.9. Integralną część Umowy stanowią:
- a) Załącznik Nr 1 – odpis z KRS Emitenta,
  - b) Załącznik Nr 2 – odpis z KRS Dłużnika Hipotecznego,
  - c) Załącznik Nr 3 – odpis z KRS Administratora,
  - d) Załącznik Nr 4 – odpis księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.



Umowa o ustanowienie administratora hipoteki

PODPISY:  
ZA EMITENTĄ  
ADAM CEGLARZ

ARTUR CEGLARZ  
Wiceprezes Zarządu

EYAL KELTSH

Wiceprezes Zarządu  
Eyal Keltsh

ZA DŁUŻNIKA HIPOTECZNEGO:  
MIKA KUMENTOWSKA

Mikołaj Kumentowski

ZA ADMINISTRATORA  
ANDRZEJ ŁADZIŃSKI

Andrzej Ładziński

**ROBYG S.A.**

ul. Ł. Rydygiera 13, 01-793 Warszawa  
NIP: 525-074-547, REGON: 140909337

**JACONO ESTATES Sp. z o.o.**

ul. Ł. Rydygiera 13, 01-793 Warszawa  
NIP: 525-074-547, REGON: 140909337

---

**DANE ADRESOWE I LISTA PUNKTÓW OBSŁUGI KLIENTA NOBLE SECURITIES S.A.**


---

**Centrala**

30-081 Kraków  
 ul. Królewska 57  
 Tel.: +48 12 426 25 15  
 Fax: +48 12 411 17 66  
[biuro@noblesecurities.pl](mailto:biuro@noblesecurities.pl)

**Departament Emisji Instrumentów Finansowych**

30-081 Kraków  
 ul. Królewska 57  
 Tel.: +48 12 422 31 00  
 Fax: +48 12 411 17 66  
[bbi@noblesecurities.pl](mailto:bbi@noblesecurities.pl)

**Punkt Obsługi Klienta****w Bielsku-Białej**

43-300 Bielsko-Biała  
 ul. Barlickiego 7 Ilp.  
 Tel.: +48 33 812 96 32-33  
 Fax: +48 33 811 80 57 17

**Punkt Obsługi Klienta****w Częstochowie**

42-200 Częstochowa  
 ul. Dąbrowskiego 7  
 Tel.: +48 34 324 05 35  
 Fax: +48 34 365 22 40

**Punkt Obsługi Klienta****w Gdańsku**

80-241 Gdańsk  
 ul. Grunwaldzka 48/50  
 Tel.: +48 58 341 91 77  
 Fax: +48 58 341 94 45

**Punkt Obsługi Klienta****w Gorzowie Wlkp.**

66-400 Gorzów Wlkp.  
 ul. Sikorskiego 22  
 Tel.: +48 95 724 13 10-14  
 Fax: +48 95 729 98 11

**Punkt Obsługi Klienta****w Kaliszu**

62-800 Kalisz  
 ul. Chopina 26-28  
 Tel.: +48 62 757 12 00-03  
 Fax: +48 62 757 12 27

**Punkt Obsługi Klienta****w Katowicach**

40-013 Katowice  
 ul. Staromiejska 17  
 Tel.: +48 32 601 25 16  
 Fax: +48 32 220 70 13

**Punkt Obsługi Klienta****w Kielcach**

25-501 Kielce  
 ul. Sienkiewicza 78A  
 Tel.: +48 41 345 99 90  
 Fax: +48 41 345 99 89

**Punkt Obsługi Klienta****w Krakowie**

30-081 Kraków  
 ul. Królewska 57  
 Tel.: + 48 12 422 31 00  
 Fax: + 48 12 411 08 00

**Punkt Obsługi Klienta****w Krakowie**

31-026 Kraków  
 ul. Radziwiłłowska 33/35  
 Tel.: + 48 12 628 53 55-56  
 Fax: + 48 12 422 01 80

**Punkt Obsługi Klienta****w Lublińcu**

42-700 Lubliniec  
 ul. Oświęcimska 7  
 Tel.: +48 34 356 38 61-65  
 Fax: +48 34 356 35 42

**Punkt Obsługi Klienta****w Łodzi**

90-318 Łódź  
 ul. Sienkiewicza 82/84  
 Tel.: +48 42 630 88 05  
 Fax: +48 42 630 11 25

**Punkt Obsługi Klienta****w Poznaniu**

61-770 Poznań  
 ul. Paderewskiego 6  
 Tel.: +48 61 855 02 44,  
 Fax: +48 61 851 06 51

**Punkt Obsługi Klienta****w Pszczynie**

43-200 Pszczyna  
 ul. Piastowska 22  
 Tel.: +48 32 447 16 11  
 Fax: +48 32 447 16 22

**Punkt Obsługi Klienta****w Toruniu**

87-100 Toruń  
 ul. Kopernika 35/37  
 Tel.: +48 56 62 16 272  
 Fax: +48 56 621 62 59

**Punkt Obsługi Klienta****w Rzeszowie**

35-068 Rzeszów  
 ul. Grunwaldzka 10  
 Tel.: +48 17 850 01 01  
 Fax: +48 17 857 96 78

**Punkt Obsługi Klienta****w Szczecinie**

70-412 Szczecin  
 ul. Niepodległości 30  
 Tel.: +48 91 43 42 555-556  
 Fax: +48 91 43 42 564

**Punkt Obsługi Klienta****w Warszawie**

02-672 Warszawa  
 ul. Domaniewska 39A  
 Tel.: +48 22 288 81 58-61  
 Fax: +48 22 288 81 62

**Punkt Obsługi Klienta****w Warszawie**

00-078 Warszawa  
 pl. Piłsudskiego 1  
 Tel.: +48 22 627 38 76  
 Fax: +22 628 49 78

**Punkt Obsługi Klienta****we Wrocławiu**

50-048 Wrocław  
 ul. Piłsudskiego 13  
 Tel.: +48 71 323 08 36-37  
 Fax: +48 71 341 20 09

**Punkt Obsługi Klienta****w Nysie**

48-300 Nysa  
 ul. Piastowska 21/11  
 Tel.: +48 77 409 02 75  
 fax: +48 77 466 30 89

**Punkt Obsługi Klienta****w Koszalinie**

75-064 Koszalin  
 ul. Krzywoustego 2/4  
 Tel.: +48 94 347 50-91-92  
 Fax: +48 94 343 54 62