

Ronson Europe N.V.

Raport roczny
za rok obrotowy zakończony
31 grudnia 2017

Zarząd Spółki

Nir Netzer, *Prezes Zarządu*
Rami Geris, *Dyrektor Finansowy*
Andrzej Gutowski, *Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu*
Erez Tik
Alon Haver

Rada Nadzorcza

Amos Luzon, *Przewodniczący Rady Nadzorczej*
Ofer Kadouri
Alon Kadouri
Przemysław Kowalczyk
Piotr Palenik
Shmuel Rofe

Sekretarz Spółki

Joanna Adamczyk-Bańbabanów

Siedziba Spółki

Weena 210-212
3012 NJ Rotterdam
Holandia

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Ernst & Young Accountants LLP
Antonio Vivaldistraat 150
1083 HP Amsterdam
Holandia

Drodzy Akcjonariusze

Rok 2017 był kolejnym rokiem, który charakteryzował się występowaniem różnych trendów w globalnej gospodarce. Polska gospodarka rozwijała się zachowując stabilność, która to została utrzymana nawet pomimo wciąż niezakończonego kryzysu na Wschodniej Ukrainie, zapoczątkowanego już w 2014 roku i skutkującego, między innymi, rosnącą izolacją ekonomiczną Rosji – ważnego partnera handlowego Polski, jak również rosnącą liczbą imigrantów przybywających z Ukrainy do Polski. W 2017 roku Produkt Krajowy Brutto Polski wzrósł o około 4,6% i był wyższy w porównaniu do roku 2016, jak również przewyższył oczekiwany wzrost na poziomie 3,6%. Wynik ten był najlepszy od 2011 roku. Dodatkowo stopa bezrobocia odnotowała dalszy spadek do poziomu około 6,6%, przy czym w wielu największych polskich miastach utrzymywała się na poziomie około 5,0%. Według przewidywań wielu ekonomistów w 2018 roku polska gospodarka odnotuje dalszy wzrost o około 4,4%.

W ciągu 2017 roku rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce nadal wykazywał tendencje wzrostowe zarówno po stronie popytu, jak również po stronie podaży. W 2017 roku rozpoczęto budowę około 206 tysięcy mieszkań, co oznacza wzrost o około 19,1% w porównaniu do 2016 roku, zaś łączna liczba przyznanых pozwoleń na budowę dotyczyła około 250 tysięcy lokali, co oznacza wzrost o 17,9% w stosunku do roku poprzedniego. W 2017 roku przyznano rekordową ilość pozwoleń na budowę.

Najistotniejsze wydarzenia dotyczące Ronson Europe N.V. („Spółka”) w 2017 roku obejmują:

- zawarcie przedwstępnych umów sprzedaży dla 815 lokali, co było powyżej założeń na 2017 rok (766 lokali) i oznaczało kolejny bardzo udany rok w wykonaniu działu sprzedaży spółki;
- przekazanie klientom 833 lokali (w tym 249 mieszkań z projektów ze wspólnego przedsięwzięcia), co jest wynikiem lepszym o ponad 7% niż rekordowe dotychczasowe wyniki w 2016 roku;
- zakończenie prac budowlanych w ramach 5 projektów/etapów, skutkujące otrzymaniem pozwolenia na użytkowanie 736 lokali (o około 30% mniej niż w 2016 roku);
- rozpoczęcie prac budowlanych w ramach 5 projektów/etapów (Vitalia II, City Link III, Miasto Moje II, Miasto Marina, Panoramika IV), o łącznej liczbie 861 lokali (nieznaczny spadek w porównaniu do rekordowego wyniku osiągniętego w 2016 roku);
- dalsze umocnienie marki Ronson („jakość za przystępną cenę”) – wynikające z ogólnej działalności Spółki;

W 2017 roku w warunkach wzrastającej konkurencji oraz gwałtownie rosnących kosztów budowy, Spółka sprzedała 815 lokali o łącznej wartości 313,0 mln złotych, podczas gdy w 2016 roku poziom sprzedaży wyniósł 821 lokali o łącznej wartości 365,4 mln złotych. Zysk netto w 2017 roku wyniósł 9,5 mln złotych, porównując do zysku w wysokości 64,5 mln w roku 2016. Należy zauważyć, że wyniki finansowe w roku 2016 można uznać do pewnego stopnia za nadzwyczajne, spowodowane rozpoznaniem przychodu ze sprzedaży projektu Nova Królikarnia w czwartym kwartale 2016 roku (zamiast rozpoznania zysków ze sprzedaży mieszkań w ramach tego projektu w ciągu najbliższych kilku lat).

Podtrzymujemy nasze przekonanie, że perspektywy polskiego rynku mieszkaniowego na kolejnych kilka lat są bardzo obiecujące w odniesieniu do popytu na mieszkania. Przeprowadzone badania w dalszym ciągu sugerują, że standard życia Polaków jest znacznie poniżej średniej europejskiej, jednakże czynniki takie jak wzrost przeciętnego poziomu wynagrodzenia, jak również przychody małych przedsiębiorstw i usługodawców w warunkach korzystnego systemu podatkowego, który umożliwił rozwój sektora oszczędności prywatnych, przyczynią się w kolejnych latach do zmniejszenia aktualnych dysproporcji. Według niektórych szacunków, w celu osiągnięcia przez Polskę europejskiej średniej (dla UE 27) liczby mieszkań przypadającej na 1.000 mieszkańców, w nadchodzących latach musiałyby powstać miliony nowych mieszkań. Ponadto, trwający proces migracji mieszkańców z obszarów wiejskich do miast, przy jednoczesnym wzroście liczby imigrantów, głównie z Ukrainy, będzie kolejnym czynnikiem stymulującym popyt na rynku mieszkaniowym. Przy obecnym trendzie zakładającym oddawanie do użytku 206 tysięcy nowych lokali rocznie widoczny jest długookresowy niedobór, który będzie sprzyjał możliwościom silnego rozwoju na rynku. Rozwój ten będzie łatwiejszy do osiągnięcia, jeżeli polski rząd wyrazi zgodę na zatrudnianie większej ilości imigrantów na rynku budowlanym.

W naszej opinii Spółka znajduje się w korzystnej sytuacji umożliwiającej wykorzystanie obecnych warunków rynkowych. W naszej opinii przewagę Spółki tworzą:

- silna struktura kapitałowa umożliwiająca rozpoczęcie oraz finansowanie nowych projektów;
- do zabezpieczania transakcji nie tylko w zwykłym toku działalności, ale również w zależności od warunków rynkowych;
- bank ziemi zapewniający szereg projektów w atrakcyjnych lokalizacjach;
- zdolność do bieżącego kształtowania wielkości i terminów realizowanych projektów odzwierciedlając bieżące oczekiwania rynkowe;
- wysoko wykwalifikowany personel;
- renomowana marka na rynku warszawskim zyskująca rozpoznawalność również w innych polskich miastach.

Cechy Spółki wymienione powyżej powinny jej umożliwić rozszerzenie skali swojej działalności i sprzedaży oraz w efekcie – utrzymanie pozycji w gronie największych deweloperów w Polsce.

Pragniemy podziękować wszystkim naszym Akcjonariuszom, Obligatariuszom oraz bankom za ich niesłabnące wsparcie oraz zaufanie w naszą zdolność do realizacji naszej wizji przedsiębiorstwa.

Z poważaniem,
Nir Netzer
Prezes Zarządu

Spis treści

	Strona
Sprawozdanie Rady Nadzorczej	1
Zasady Ładu Korporacyjnego	3
Raport dotyczący wynagrodzenia	12
Profil i Zarządzanie Ryzykiem	15
Sprawozdanie Zarządu	18
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2017	
Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2017	45
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 31 grudnia 2017	46
Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2017	48
Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2017	49
Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	50
Sprawozdanie Finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017	
Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2017	116
Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 31 grudnia 2017	117
Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego	118
Pozostałe informacje	
Zasady podziału zysku określone w Statucie Spółki	126
Opinia niezależnego biegłego rewidenta	127

Sprawozdanie Rady Nadzorczej

Z przyjemnością przedstawiamy Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Ronson Europe N.V. za rok obrotowy 2017 wraz ze Sprawozdaniem Zarządu. Ernst & Young Accountants LLP przeprowadziło badanie sprawozdania finansowego i wydało opinię bez zastrzeżeń. Niniejszym rekomendujemy Akcjonariuszom zatwierdzenie tegoż Sprawozdania Finansowego.

Rada Nadzorcza przychyliła się do propozycji Zarządu przedstawionej na stronie 125, aby przeznaczyć zysk netto za rok 2017 w kwocie 9.464 tysięcy złotych na powiększenie zysków zatrzymanych. Na wniosek Zarządu, zaakceptowany przez Radę Nadzorczą, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które odbyło się 1 marca 2017 roku zatwierdziło wypłatę śródrocznej dywidendy za rok 2016 w wysokości 14,8 mln złotych równej kwocie 0,09 złotych za jedną akcję. Śródroczna dywidenda została wypłacona w dniu 23 marca 2017 roku. Ponadto, na wniosek Zarządu, zaakceptowany przez Radę Nadzorczą, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które odbyło się 30 czerwca 2017 roku zatwierdziło wypłatę rocznej dywidendy za rok 2016 w wysokości 16,4 mln złotych równej kwocie 0,10 złotych za jedną akcję. Roczna dywidenda została wypłacona w dniu 10 sierpnia 2017 roku.

Nadzór korporacyjny

W 2017 roku miały miejsce częste posiedzenia oraz telekonferencje Rady Nadzorczej z Zarządem, w trakcie których omawiano, między innymi, następujące kwestie:

- strategię działalności Spółki;
- przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską SE;
- powołanie nowych członków Zarządu;
- politykę dywidendy;
- pozycję finansową Spółki;
- możliwości pozyskania źródeł długoterminowego finansowania, w tym emisję długoterminowych obligacji;
- wyniki prac Zarządu oraz politykę wynagrodzeń Spółki;
- strukturę ładu korporacyjnego Spółki, również w świetle wymogów znowelizowanego Holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego, mającego zastosowanie dla roku 2017;
- zarządzanie ryzykiem i procesy przeprowadzone w trakcie roku;
- ocenę i ponowny wybór audytora;
- wyniki finansowe oraz inne związane z nimi kwestie;
- wyniki działalności Zarządu.

Ponadto Rada Nadzorcza (włączając działające w ramach niej komitety) spotkała się jedenaście razy. Rada Nadzorcza (Komitet Audytu) spotykała się także bez udziału Zarządu z niezależnym biegłym rewidentem. Wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej, które miały miejsce w 2017 roku, odbyły się przy udziale większości jej członków. W 2017 roku miało miejsce szereg zmian w składzie Rady Nadzorczej i jej komitetów. W przypadku, gdy komitety miały wolne miejsca jako rezultat zaistniałych zmian to wówczas ich role i obowiązki były wykonywane przez całą radę.

Komiteta Audytu

Rola i obowiązki Komitetu Audytu obejmują doradzanie Radzie Nadzorczej w zakresie wszelkich kwestii związanych z zarządzaniem ryzykiem, badaniem sprawozdań finansowych oraz kontrolą i przestrzeganiem odpowiednich przepisów i regulacji. Komitet Audytu był również zaangażowany w ocenę pracy niezależnego biegłego rewidenta, z którym spotkał się cztery razy oraz w ocenę kosztów poniesionych na ten cel.

Komiteta ds. Wynagrodzeń i Nominacji

Głównym zadaniem Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji jest: (i) przedstawianie Radzie Nadzorczej propozycji dotyczących wynagrodzenia członków Zarządu oraz weryfikacja i monitorowanie polityki wynagrodzeń pracowników Grupy, (ii) doradzanie Radzie Nadzorczej w zakresie kwestii dotyczących powoływania członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji regularnie weryfikuje profil, skuteczność i skład Rady Nadzorczej. Komitet poddaje również weryfikacji wyniki prac członków Zarządu.

Audytór Wewnętrzny

Rada Nadzorcza utrzymała stanowisko audytora wewnętrznego Spółki, który w razie potrzeby poddaje badaniu procedury kontrolne stosowane w Spółce.

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego, audytór wewnętrzny był w trakcie weryfikacji dwóch obszarów: 1) marketingu i sprzedaży oraz 2) wyceny projektów, przetargów dla wykonawców i zarządzania budżetem.

Sprawozdanie Finansowe

Zarząd sporządził Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017. Sprawozdanie to było przedmiotem dyskusji na spotkaniu Rady Nadzorczej, w którym uczestniczył niezależny biegły rewident.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 1 marca 2017 roku wyraziło zgodę na powołanie Pani Mikhal Shapira, Pana Ofer Kadouri oraz Pana Alon Kadouri na stanowisko członków Rady Nadzorczej na okres czterech lat. Pani Mikhal Shapira, Pan Ofer Kadouri oraz Pan Alon Kadouri zastąpili na stanowiskach Pana Mark Segall, Pana Yair Shilhav oraz Pana Reuben Sharoni, którzy zrezygnowali z funkcji członków Rady Nadzorczej w dniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy (tj. 1 marca 2017 roku).

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 30 czerwca 2017 roku wyraziło zgodę na powołanie Pana Piotra Palenik na stanowisko członka Rady Nadzorczej na okres czterech lat.

W dniu 20 listopada 2017 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy wyraziło zgodę na powołanie Pana Shmuel Rofe na stanowisko członka Rady Nadzorczej na okres czterech lat. Pan Shmuel Rofe zastąpił na stanowisku Panią Mikhal Shapira, która złożyła rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej w dniu 13 września 2017 roku ze skutkiem natychmiastowym.

Zmiany w składzie Zarządu

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 1 marca 2017 roku wyraziło zgodę na powołanie Pana Erez Tik oraz Pana Alon Haver na stanowiska członków Zarządu oraz na stanowiska Dyrektorów Zarządzających B na okres czterech lat. Pan Erez Tik oraz Pan Alon Haver zastąpili na tym stanowisku Pana Erez Yoskovitz, który zrezygnował z funkcji Dyrektora Zarządzającego B w dniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy (tj. 1 marca 2017 roku) oraz Pana Roy Vishnovizki, który zrezygnował z funkcji Dyrektora Zarządzającego B w dniu 18 stycznia 2017 roku ze skutkiem natychmiastowym.

W dniu 27 kwietnia 2017 roku Pan Shraga Weisman złożył rezygnację z funkcji Prezesa i członka Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 27 kwietnia 2017 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 30 czerwca 2017 roku wyraziło zgodę na (i) powołanie Pana Tomasza Łapińskiego, będącego dotychczas członkiem Zarządu (Dyrektor Zarządzający A) i Dyrektorem Finansowym Spółki, na stanowisko członka Zarządu (Dyrektora Zarządzającego A), jak również powierzenia mu funkcji Prezesa Spółki na okres czterech lat oraz (ii) powołanie Pana Rami Geris, będącego dotychczas na stanowisku Kontrolera Finansowego Spółki, na stanowisko członka Zarządu (Dyrektora Zarządzającego A), jak również powierzenia mu funkcji Dyrektora Finansowego Spółki na okres czterech lat.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 20 listopada 2017 roku wyraziło zgodę na powołanie Pana Nir Netzer na stanowisko członka Zarządu (Dyrektora Zarządzającego A), jak również powierzenia mu funkcji Prezesa Spółki na okres czterech lat. Pan Nir Netzer zastąpił na tym stanowisku Pana Tomasza Łapińskiego, który złożył rezygnację z funkcji Prezesa i członka Zarządu Spółki w dniu 7 września 2017 roku. Pan Tomasz Łapiński zakończył sprawowanie funkcji Prezesa i członka Zarządu Spółki w dniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy (20 listopada 2017 roku).

7 marca 2018 roku w imieniu Rady Nadzorczej

Amos Luzon,
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Zasady Ładu Korporacyjnego

Struktura nadzoru

Spółka jest spółką akcyjną prawa holenderskiego notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”). W związku z powyższym podlega ona zarówno polskim jak i holenderskim zasadom ładu korporacyjnego.

Holenderski Kodeks Ładu Korporacyjnego

W dniu 8 grudnia 2016 roku Holenderski Komitet Ładu Korporacyjnego („Komitet”) opublikował nowelizację Holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego (dalej jako „Kodeks”). Najważniejszą zmianą jest przypisanie głównej roli kreowaniu długoterminowego wzrostu wartości, oraz wprowadzenie „kultury firmy” jako elementu efektywnego ładu korporacyjnego. Ponadto Kodeks został uaktualniony w wielu innych dziedzinach. Uchwała rządu holenderskiego opublikowana w dniu 7 września 2017 roku nadała znowelizowanemu Kodeksowi moc prawną, w efekcie czego znowelizowany Kodeks zastąpił kodeks z 2008 roku.

Kodeks zawiera zasady oraz najlepsze praktyki dla zarządów, rad nadzorczych, akcjonariuszy oraz walnych zgromadzeń akcjonariuszy, raportowania finansowego, audytorów, standardów w zakresie ujawniania, zgodności i egzekwowania.

Kodeks nakłada na holenderskie spółki wymóg ujawnienia w 2018 roku zgodności z Kodeksem dotyczącej roku finansowego 2017. Zarząd oraz Rada Nadzorcza ocenili konsekwencje znowelizowanego Kodeksu mające wpływ na Spółkę i podjęli odpowiednie kroki w celu należytego przestrzegania go w ciągu roku zakończony dnia 31 grudnia 2017 r.

Kodeks nakłada na holenderskie spółki notowane na oficjalnym rynku giełdowym w krajach UE obowiązek ujawnienia w rocznym sprawozdaniu finansowym informacji o tym, czy spółka stosuje przepisy Kodeksu. W przypadku ich nie przestrzegania zobowiązana jest do wyjaśnienia zaistniałej sytuacji. Kodeks zakłada, że jeżeli Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy formalnie zaakceptuje strukturę nadzoru i politykę ładu korporacyjnego oraz zaaprobuje wyjaśnienia dotyczące odstępstw od zasad dobrych praktyk, spółka taka uważana jest za stosującą zasady oraz dobre praktyki Kodeksu.

Spółka jest świadoma znaczenia zasad ładu korporacyjnego. Zarząd i Rada Nadzorcza zapoznały się z jego treścią i zasadniczo zgadzają się z jego podstawowymi zasadami. Zarząd i Rada Nadzorcza podjęły i będą podejmować w przyszłości odpowiednie kroki mające na celu dalsze wdrażanie zasad Kodeksu oraz poprawę funkcjonowania ładu korporacyjnego w Spółce. Proces ten ciągle trwa. Zgodnie z polityką Spółki wdrażanie zasad Kodeksu jest tematem corocznej dyskusji z akcjonariuszami, planowanej podczas corocznego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Temat wdrażania zasad Kodeksu jest przedmiotem dyskusji podczas Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy od 2007 roku.

Polityka oraz struktura ładu korporacyjnego Spółki po raz pierwszy zostały zaakceptowane przez Akcjonariuszy w 2007 roku przy okazji wejścia Spółki na giełdę.

Różnorodność

Ustawa o Zarządzaniu i Nadzorze („Wet Bestuur en Toezicht”) weszła w życie z dniem 1 stycznia 2013 roku, natomiast ładzie korporacyjnym („Besluit inhoud bestuursverslag”) weszła w życie z dniem 29 sierpnia 2017 roku. Wraz z tymi aktami, wprowadzono przepisy ustawowe w celu zapewnienia zrównoważonej reprezentacji kobiet i mężczyzn w zarządach i radach nadzorczych spółek regulowanych niniejszą ustawą. Uważa się, że zrównoważona reprezentacja mężczyzn i kobiet istnieje, jeżeli co najmniej 30% miejsc jest obsadzonych przez mężczyzn, a co najmniej 30% jest obsadzonych przez kobiety.

Ronson Europe N.V. obecnie nie posiada miejsc obsadzonych przez kobiety. Ponieważ Ronson Europe N.V. nie spełnia wymogów prawnych w tym zakresie, Spółka dokonała analizy przyczyn tego braku zgodności. Rada Nadzorcza jest świadoma zalet różnorodności, zwłaszcza odnoszącej się do równowagi płci. W związku z powyższym, Rada Nadzorcza w dalszym ciągu dąży do zwiększenia różnorodności, zarówno w składzie Rady Nadzorczej, jak i Zarządu. Jednakże, Rada Nadzorcza uważa, że równość płci jest jednym z elementów różnorodności. Członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu będą w dalszym ciągu wybierani na podstawie szerokiego, różnorodnego doświadczenia, umiejętności, wiedzy i spostrzeżeń. W celu uzyskania dalszych informacji dotyczących funkcjonowania Rady Nadzorczej prosimy o zapoznanie się z profilem Rady Nadzorczej na stronie internetowej Ronson Europe N.V..

Struktura nadzoru (cd.)

Odstępstwa w stosowaniu Holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego:

Spółka popiera zasady Kodeksu i zastosowała istotne zasady Holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego za wyjątkiem przedstawionych poniżej:

3.1.2.vii

w przypadku przyznania opcji na akcje, warunki regulujące i warunki, na jakich mogą być realizowane opcje na akcje. Opcje na akcje nie mogą być realizowane w ciągu pierwszych trzech lat po ich przyznaniu.

W 2014 oraz w 2016 roku Spółka umożliwiła wybranym członkom Zarządu oraz kluczowym pracownikom możliwość uczestnictwa w programie motywacyjnym, który z technicznego punktu widzenia nie stanowi opcji zakupu akcji, jednak jego wartość uzależniona jest od zachowania cen akcji po dniu dołączenia do programu (opcje fantomowe). Implementacja tego programu ma na celu dostosowanie interesów kierownictwa i kluczowych pracowników do interesów akcjonariuszy. Szczegółowe informacje zostały ujęte w Raporcie dotyczącym wynagrodzeń, znajdującym się na stronach 12 - 14. Możliwość uczestnictwa w planie została przyznana bezwarunkowo i niezależnie od osiągniętych rezultatów. Spółka nie zamierza zmieniać zasad podpisanych umów, aby były zgodne z przepisem 3.1.2 Kodeksu (jeśli zostanie to uznane za zasadne). Biorąc pod uwagę zamiar ujednoczenia interesów kierownictwa i akcjonariuszy, Spółka nie stosuje tego przepisu (w zakresie w jakim jest to zasadne) w bieżącym roku finansowym.

2.1.7

- i. jedno z kryteriów, o których mowa w dobrej praktyce 2.1.8, sekcje i. do v. włącznie powinno mieć zastosowanie do co najwyżej jednego członka rady nadzorczej;*
- ii. łączna liczba członków rady, wobec których mają zastosowanie kryteria określone w dobrej praktyce 2.1.8., powinna stanowić mniej niż połowę ogólnej liczby członków rady nadzorczej; oraz*
- iii. dla każdego akcjonariusza lub grupy powiązanych akcjonariuszy, którzy bezpośrednio lub pośrednio posiadają więcej niż dziesięć procent udziałów w spółce, jest co najwyżej jeden członek rady nadzorczej, który może być uznany za powiązany z nimi lub reprezentujący go zgodnie z dobrą praktyką 2.1.8, sekcje vi. i vii.*

Rada Nadzorcza Spółki składa się obecnie z sześciu członków, z których trzech jest niezależnych w rozumieniu Kodeksu Ładu Korporacyjnego. Ponadto, statut Spółki stanowi, że w skład Rady Nadzorczej będzie wchodziło przynajmniej dwóch niezależnych członków.

2.1.9

Przewodniczący rady nadzorczej nie powinien być byłym członkiem zarządu spółki oraz powinien być niezależny w rozumieniu dobrej praktyki 2.1.8.

Przewodniczący Rady Nadzorczej, Pan A. Luzon, pośrednio posiada 66,06% udziałów w Spółce, w związku z czym nie może być uznany za niezależnego w rozumieniu postanowień dotyczących najlepszych praktyk 2.1.8. Spółka jest zdania, iż biorąc pod uwagę jego doświadczenie, Pan Luzon posiada odpowiednie kwalifikacje do przewodzenia Radzie Nadzorczej. Ponadto, połowa z sześciu członków Rady Nadzorczej jest niezależna w rozumieniu Holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego.

2.3.1, część druga

Zakres wymagań powinien również określać, które transakcje wymagają zatwierdzenia przez radę nadzorczą. Spółka powinna sporządzić regulacje dotyczące własności i transakcji na papierach wartościowych przez członków zarządu lub rady nadzorczej inne niż papiery wartościowe emitowane przez spółkę.

Spółka uważa, że ograniczenia wynikające z holenderskiego prawa oraz praw Unii Europejskiej są wystarczające w zakresie regulacji kwestii własności oraz transakcji związanych z akcjami posiadanymi przez członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Wdrożenie dodatkowych ograniczeń naraziłoby Spółkę na szkody wynikające z niemożności zapewnienia sobie efektywności oraz ciągłości usług świadczonych przez członków Rady Nadzorczej. Na tej podstawie Spółka uważa, że wdrożenie niniejszej dobrej praktyki nie leży w jej najlepszym interesie.

Struktura nadzoru (cd.)

Odstępstwa w stosowaniu Holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego (cd.)

4.2.3, część druga

Spotkania analityków, prezentacje analityków, prezentacje dla inwestorów instytucjonalnych lub innych oraz konferencje prasowe powinny być ogłaszane z wyprzedzeniem na stronie internetowej spółki oraz za pośrednictwem komunikatów prasowych. Spotkania analityków i prezentacje dla inwestorów nie powinny odbywać się na krótko przed publikacją zwykłych informacji finansowych. Wszyscy akcjonariusze powinni być w stanie śledzić te spotkania i prezentacje w czasie rzeczywistym, za pomocą webcastingu, telefonu lub w inny sposób. Po spotkaniach prezentacje powinny być zamieszczone na stronie internetowej firmy.

Biorąc pod uwagę rozmiar Spółki, stworzenie systemu umożliwiającego akcjonariuszom bezpośredni udział w spotkaniach i prezentacjach wymienionych w dobrej praktyce spowodowałoby zbyt duże obciążenie. Spółka zapewnia jednak, iż prezentacje są publikowane na stronie internetowej spółki niezwłocznie po spotkaniach, o których mowa.

Transakcje powodujące konflikt interesów

W trakcie 2017 roku, nie miały miejsca określone poprzez dobrą praktykę 2.7.3, 2.7.4 i 2.7.5 transakcje związane z konfliktem interesów członków Rady Nadzorczej, Zarządu czy osób fizycznych lub prawnych, mających w posiadaniu przynajmniej 10% udziałów w Spółce, za wyjątkiem następujących transakcji, do których dobre praktyki 2.7.3, 2.7.4 i 2.7.5 zostały należycie zastosowane:

W 2017 roku Spółka zawarła umowę ze swoim głównym (pośrednim) akcjonariuszem – A. Luzon Group, pokrywając tym samym koszty wynagrodzenia dwóch członków Zarządu oraz przewodniczącego Rady Nadzorczej wynoszące łącznie 70.000 zł., a także koszty podróży oraz wydatki osobiste. Członkowie Zarządu (spoza A. Luzon Group) uważają, iż zawarcie takiej umowy było w interesie Spółki, a jej założenia są zgodne z panującymi warunkami rynkowymi.

Kodeks Ładu Korporacyjnego w Polsce

Zasady ładu korporacyjnego mające zastosowanie do spółek notowanych na GPW zostały określone w dokumencie zatytułowanym „Kodeks Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” („Zasady Ładu Korporacyjnego GPW”). W 2016 roku obowiązującą wersją „Kodeksu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” była wersja, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2016 r. i która została przyjęta przez Radę Nadzorczą GPW w dniu 13 października 2015 roku pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” („Zasady Ładu Korporacyjnego GPW 2016”). W związku z powyższym Spółka jako spółka notowana na GPW była zobowiązana do przestrzegania w 2016 roku zasad ładu korporacyjnego określonych w zbiorze Zasad Ładu Korporacyjnego GPW 2016 w zakresie dozwolonym na gruncie prawa holenderskiego, jak wskazano poniżej.

Zasady Ładu Korporacyjnego GPW dotyczą spółek notowanych na GPW niezależnie od tego, czy są to spółki z siedzibą w Polsce, czy w innym kraju. Zasady Ładu Korporacyjnego GPW 2016 zawierały ogólne rekomendacje w zakresie dobrych praktyk oraz zasady sformułowane dla zarządu, rady nadzorczej oraz walnego zgromadzenia akcjonariuszy.

W związku z Zasadami Ładu Korporacyjnego GPW 2016, spółki notowane na GPW mają obowiązek ujawniania, w ich bieżących raportach, stałych lub jednorazowych odstępstw od przestrzegania zasad dobrych praktyk oraz publikowania szczegółowego oświadczenia dotyczącego nieprzestrzegania Zasad Ładu Korporacyjnego GPW 2016 załączonego do przekazanego raportu rocznego („Roczne oświadczenie o zgodności”).

Struktura nadzoru (cd.)

Kodeks Ładu Korporacyjnego w Polsce (cd.)

Spółka zamierza – w możliwie najpełniejszym zakresie z praktycznego punktu widzenia – stosować wszystkie zasady określone w Zasadach Ładu Korporacyjnego GPW. Niektóre z nich jednak mają zastosowanie do Spółki jedynie w zakresie dozwolonym przez prawo holenderskie. Szczegółowe informacje w zakresie nieprzestrzegania lub częściowego przestrzegania niektórych Zasad Ładu Korporacyjnego GPW 2016 wynikającego z rozbieżności między prawem polskim a prawem holenderskim są zawarte w corocznie publikowanych raportach, dostępnych także na stronie internetowej Spółki (www.ronson.pl), i są podawane do wiadomości publicznej w formie raportów bieżących wymaganych przez GPW. Spółka dokłada wszelkich starań, aby wdrożone i stosowane przez nią zasady ładu korporacyjnego były zgodne zarówno z Holenderskim Kodeksem Ładu Korporacyjnego, jak też Zasadami Ładu Korporacyjnego GPW oraz aby jej struktura była, w jak największym stopniu, przejrzysta. Spółka jest przekonana, że inwestorzy doceniają podejmowane przez nią wysiłki, które w rezultacie przyczynią się do jej rozwoju oraz wiarygodności.

Jak wskazane powyżej, „nowe” zasady ładu korporacyjnego określone w zbiorze Zasad Ładu Korporacyjnego GPW 2016 weszły w życie 1 stycznia 2016 r. Spółka zamierza nadal wywiązywać się ze swoich obowiązków informacyjnych wynikających z przepisów polskiego prawa, zgodnie ze swoją dotychczasową praktyką, oraz ujawniać – jak dotychczas – informacje na temat stałych lub jednorazowych odstępstw od przestrzegania Zasad Ładu Korporacyjnego GPW 2016 w formie raportów bieżących (oraz publikować je na swojej stronie internetowej (www.ronson.pl)).

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Zgodnie ze Statutem Spółki* Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powinno zostać zwołane w terminie sześciu miesięcy od zakończenia roku finansowego, a porządek obrad powinien obejmować: (i) finansowy raport roczny; (ii) zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego; (iii) omówienie (wszelkich istotnych) zmian ładu korporacyjnego; (iv) omówienie polityki wynagrodzeń członków Zarządu; (v) udzielenie Zarządowi absolutorium za ubiegły rok finansowy; (vi) omówienie wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej; (vii) udzielenie absolutorium Radzie Nadzorczej w zakresie nadzoru za ubiegły rok finansowy; (viii) polityka dotycząca zwiększania kapitałów rezerwowych oraz dywidendy, (ix) zatwierdzenie podziału zysku; (x) ponowny wybór członków Zarządu oraz (xi) ponowny wybór członków Rady Nadzorczej.

Pozostałe Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy powinny być zwoływane według uznania Zarządu i Rady Nadzorczej w zależności od potrzeb. Akcjonariusze łącznie posiadający, co najmniej, jedną dziesiątą wyemitowanego kapitału Spółki mogą zażądać zwołania Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy przez Zarząd lub Radę Nadzorczą, podając propozycję porządku obrad.

Emisja nowych akcji

Spółka powinna dokonywać emisji akcji jedynie na podstawie uchwały Zgromadzenia Akcjonariuszy bądź innego organu upoważnionego do podejmowania takich uchwał, a wyznaczonego przez Zgromadzenie Akcjonariuszy na czas określony nieprzekraczający pięciu lat. Upoważnienie organu musi zawierać także informacje dotyczące liczby akcji jakie mogą być wyemitowane. Każdorazowo może być ono przedłużane na okres do pięciu lat i nie może zostać odwołane chyba, że samo upoważnienie stanowi inaczej. Uchwała Zgromadzenia Akcjonariuszy dotycząca emisji akcji albo dotycząca przyznania upoważnienia do emisji akcji innemu organowi może zostać podjęta jedynie na podstawie wniosku Zarządu. Wniosek musi zostać zaaprobowany przez Radę Nadzorczą.

Każdy akcjonariusz posiada prawo pierwokupu wyemitowanych akcji w proporcji do posiadanych udziałów za wyjątkiem sytuacji, gdy akcje emitowane są w zamian za wkład niepieniężny bądź z przeznaczeniem dla pracowników Grupy.

Biorąc pod uwagę udział (pośredni) w Spółce utrzymywany przez głównego akcjonariusza, Amos Luzon Development and Energy Group Ltd., posiadającego (pośrednio) 66,06% udziałów Spółki oraz praw głosu w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, zmiany w sprawowaniu kontroli nad Spółką nie mogą zostać podjęte bez zgody i udziału głównego akcjonariusza. Ponadto wspomniany główny akcjonariusz posiada swoich przedstawicieli zarówno w Radzie Nadzorczej jak i Zarządzie Spółki.

* Zgodnie ze statutem Spółki zatwierdzonym w dniu 3 lipca 2017 r., zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy przyjętą dnia 30 czerwca 2017 r.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Rada Nadzorcza i Zarząd

Spółka posiada dwupoziomą strukturę nadzoru korporacyjnego obejmującą organ wykonawczy - Zarząd oraz organ nadzorujący - Radę Nadzorczą. Zarządzanie bieżącą działalnością i polityką Spółki należy do obowiązków Zarządu i podlega nadzorowi Rady Nadzorczej. Obecnie Zarząd składa się z czterech członków, których nazwiska podano poniżej. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad Zarządem oraz bieżącą działalnością Spółki we wszystkich jej dziedzinach. Rada Nadzorcza wspiera Zarząd udzielając wskazówek. Wypełniając swoje obowiązki członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani kierować się najlepszym interesem Spółki.

Rada Nadzorcza

Zgodnie ze Statutem Spółki Rada Nadzorcza powinna składać się z co najmniej trzech i co najwyżej dziewięciu członków. W skład Rady Nadzorczej powinno wchodzić co najmniej dwóch niezależnych członków. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy na okres czterech lat (o ile Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy nie uzna inaczej). Po upływie pierwszego czteroletniego okresu Członkowie Rady Nadzorczej mają możliwość ponownego powołania na dwa kolejne okresy czteroletnie. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powinno ustalić wynagrodzenie dla każdego z członków Rady Nadzorczej.

Komitety Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza wspierana jest przez dwa komitety:

- Komitet Audytu (w którego skład wchodzi: Pan Ofer Kadouri jako Przewodniczący oraz Panowie Przemysław Kowalczyk i Shmuel Rofe);
- Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji (w którego skład wchodzi: Alon Kadouri jako przewodniczący oraz Panowie Piotr Palenik i Shmuel Rofe)

Komitety te składają się z członków Rady Nadzorczej o odpowiednim doświadczeniu. Wszystkie komitety prowadzą pracę w ramach ogólnego zakresu obowiązków Rady Nadzorczej zgodnie z najlepszymi praktykami określonymi w Holenderskim Kodeksie Ładu Korporacyjnego.

Skład Rady Nadzorczej

Amos Luzon (55 lat, obywatel Izraela, mężczyzna), Przewodniczący

Pan Amos Luzon został powołany na członka Rady Nadzorczej Spółki w dniu 20 kwietnia 2016 roku. Pan Luzon jest Prezesem Zarządu Amos Luzon Development and Energy Group Ltd (poprzednio U. Dori Group Ltd.), ("A. Luzon Group") od 14 stycznia 2016 roku, w wyniku nabycia udziałów A. Luzon Group od Gazit-Globe Israel Development Ltd. Od 21 stycznia 2016 roku do 6 lutego 2017 roku Pan Luzon pełnił funkcję Dyrektora Zarządzającego A. Luzon Group, natomiast od dnia 16 sierpnia 2016 pełnił funkcję członka zarządu, a począwszy od dnia 6 lutego 2017 roku prezesa zarządu A.Luzon Group. Jego obecna kadencja jako członka Rady Nadzorczej wygasa w 2020 roku. Nie występuje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych podmiotów, w którą zaangażowany jest Pan Amos Luzon.

Alon Kadouri (52 lata, obywatel Izraela, mężczyzna)

Pan Alon Kadouri został powołany na członka Rady Nadzorczej Spółki w dniu 1 marca 2017 roku, jest Przewodniczącym Komitetu ds. Nominacji i Wynagrodzeń. Pan Alon Kadouri jest Dyplomowanym Księgowym (Certified Public Accountant – CPA) w spółce Ezra Kadouri & Co. CPA od roku 1988. Od 1998 roku jest partnerem i menedżerem biura Ezra Kadouri & Co. CPA, gdzie jest odpowiedzialny za audyt, doradztwo podatkowe, główne projekty, grupy z branży nieruchomości, spółki rządowe oraz szeroką gamę innych spółek. Jego obecna kadencja jako członka Rady Nadzorczej wygasa w 2021 roku. Nie występuje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych podmiotów, w którą zaangażowany jest Pan Alon Kadouri.

Skład Rady Nadzorczej (cd.)*Przemysław Kowalczyk (48 lat, obywatel Polski, mężczyzna)*

Pan Przemysław Kowalczyk został powołany na członka Rady Nadzorczej 30 czerwca 2011 roku, jego kadencja została przedłużona 24 czerwca 2015 roku. Od 2010 roku Pan Kowalczyk jest niezależnym doradcą biznesowym i działa w obszarze małych i średnich przedsiębiorstw w Polsce. W latach 2002 – 2009 był członkiem Zarządu w Volkswagen Bank Polska Group. Wcześniej, w latach 1994 - 2002 Pan Kowalczyk działał w sektorze bankowym w Szwajcarii i Polsce, sprawując liczne funkcje, m. in. przewodniczącego Departamentu Skarbu w Bankgesellschaft Berlin (Polska) S.A.. Jego obecna kadencja jako członka Rady Nadzorczej kończy się w czerwcu 2019 roku. Nie występuje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych podmiotów, w którą zaangażowany jest Pan Kowalczyk.

Ofer Kadouri (56 lat, obywatel Izraela, mężczyzna)

Pan Ofer Kadouri został powołany na członka Rady Nadzorczej 1 marca 2017 roku i jest Przewodniczącym Komitetu Audytu. Pan Ofer Kadouri jest Dyplomowanym Księgowym (Certified Public Accountant - CPA) w spółce Ezra Kadouri & Co. CPA od roku 1985. Od 1995 roku, jest partnerem i menedżerem biura Ezra Kadouri & Co. CPA, gdzie jest odpowiedzialny za audyt, doradztwo podatkowe, przebieg głównych projektów, grupy z branży nieruchomości, spółki rządowe oraz szeroką gamę innych spółek. Jego obecna kadencja jako członka Rady Nadzorczej wygasa w 2021 roku. Nie występuje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych podmiotów, w którą zaangażowany jest Pan Ofer Kadouri.

Piotr Palenik (42 lata, obywatel Polski, mężczyzna)

Pan Piotr Palenik został powołany na członka Rady Nadzorczej 30 czerwca 2017 roku. Od grudnia 2017 roku Pan Piotr Palenik jest członkiem Rady Nadzorczej spółki Cambridge Chocolate Technologies S.A. Od 2004 do 2016 roku pracował w domu maklerskim ING Securities S.A./ING Bank Śląski w dziale badań i doradztwa jako analityk zaangażowany w spółki o średniej kapitalizacji oraz sektor finansowy (banki, firmy ubezpieczeniowe). Od 2000 do 2004 roku wykonywał podobny zakres obowiązków w HSBC Securities Polska S.A. w Warszawie, natomiast od 1998 do 1999 roku Pan Palenik pracował w Pekao Fundusz Kapitałowy Sp. z o.o., gdzie był odpowiedzialny za zarządzanie nadwyżką środków pieniężnych, udziałów mniejszościowych w spółkach publicznych. Jego obecna kadencja jako członka Rady Nadzorczej wygasa w 2021 roku. Nie występuje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych podmiotów, w którą zaangażowany jest Pan Palenik.

Shmuel Rofe (51 lat, obywatel Izraela, mężczyzna)

Pan Shmuel Rofe został powołany na członka Rady Nadzorczej 20 listopada 2017 roku. Od 2014 roku Pan Rofe jest przedsiębiorcą i doradcą w branży nieruchomości. Od 2009 do 2013 roku pełnił funkcję Dyrektora Generalnego Ogen Properties Ltd. W latach 2004 - 2009 był Dyrektorem Finansowym oraz Dyrektorem Generalnym Gilaz Properties Ltd. Od 2001 do 2004 roku był Dyrektorem Finansowym Zementcal Ltd. Od 1999 do 2001 roku Pan Rofe był kontrolerem na Uniwersytecie w Haifie, w Izraelu. Jego obecna kadencja jako członka Rady Nadzorczej wygasa w 2021 roku. Nie występuje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych podmiotów, w którą zaangażowany jest Pan Rofe.

Zarząd Spółki

Zarządzanie Spółką zostało powierzone Zarządowi i podlega nadzorowi Rady Nadzorczej. Statut Spółki stanowi, że Zarząd składa się z dwóch lub więcej członków. Członkowie Zarządu są mianowani przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Spotkania Zarządu są zwoływane na każde żądanie członka Zarządu. Uchwały Zarządu są przyjmowane bezwzględną większością oddanych głosów.

Zarząd jako całość jest odpowiedzialny za kierowanie bieżącą działalnością Spółki, w tym również za kompleksową kontrolę zarządzania ryzykiem oraz za przestrzeganie przepisów prawa i wymagań w zakresie finansów.

Struktura organizacyjna Ronson Europe N.V. oraz jej spółek zależnych jest przejrzysta i funkcjonalna. Obowiązki i zadania w zakresie odpowiedzialności korporacyjnej i operacyjnej zostały określone w całej grupie kapitałowej.

Członkowie Zarządu A i B

Zgodnie ze Statutem Spółki Zarząd powinien składać się z jednego lub więcej Dyrektorów Zarządzających A i może dodatkowo składać się z jednego lub więcej Dyrektorów Zarządzających B. Rada Nadzorcza powinna dokładnie ustalić liczbę dyrektorów oraz liczbę dyrektorów w poszczególnych klasach.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powinno przyznać jednemu z Dyrektorów Zarządzających A tytuł Prezesa Zarządu, który będzie przewodniczącym Zarządu i może przyznać jednemu z Dyrektorów Zarządzających A tytuł Dyrektora Finansowego oraz inne tytuły Dyrektorom Zarządzającym A i B.

Zarząd jest upoważniony do reprezentowania Spółki. Prawo do reprezentowania Spółki powinno zostać również przyznane dla dwóch dyrektorów, spośród których przynajmniej jeden powinien być dyrektorem B, jeżeli taki został mianowany.

Skład Zarządu

Nir Netzer (47 lat, obywatel Izraela, mężczyzna)

Dnia 20 listopada 2017 roku, Pan Nir Netzer został mianowany na stanowisko Dyrektora Zarządzającego A oraz Członka Zarządu na czteroletnią kadencję oraz otrzymał tytuł Dyrektora Generalnego.

Od 2009 do 2017 roku, Pan Netzer pełnił funkcję Dyrektora Generalnego w DEN, prywatnej spółce, która inwestuje, zarządza oraz świadczy usługi finansowe dla lokalnych i zagranicznych spółek w zakresie inwestycji, finansowania, pozyskiwania funduszy oraz rozwoju projektów. W latach 2008 i 2009 Pan Netzer pełnił funkcję Dyrektora Generalnego G.H. East Europe Limited, spółki deweloperskiej (częściowo cypryjska spółka zarządzana przez Gamla Group and Harel Insurance Group), w której był m.in. odpowiedzialny za całą działalność operacyjną międzynarodowego dewelopera mieszkaniowego posiadającego biura w Rumunii i Polsce. W latach 2003-2007, był Dyrektorem Finansowym Engel East Europe N.V. (EEE), holenderskiej spółki deweloperskiej notowanej na giełdzie w Londynie, działającej w Europie środkowo-wschodniej, gdzie między innymi był odpowiedzialny za pozyskiwanie funduszy od udziałowców, inwestorów i partnerów strategicznych, a także zarządzał działem gospodarczym, finansowym, podatkowym, raportowania oraz księgowości. Od 1998 do 2003, Pan Netzer pracował dla PWC Israel jako audytor odpowiedzialny za przeprowadzanie audytów lokalnych oraz międzynarodowych klientów. Pan Netzer posiada tytuł licencjata (B.A) na kierunku Zarządzanie Biznesowe i Rachunkowość oraz posiada kwalifikację Dyplomowanego Księgowego (CPA, Izrael). Jego obecna kadencja jako członka Zarządu kończy się w 2021 roku. Pan Netzer nie świadczy innych usług niż na rzecz Spółki.

Skład Zarządu (cd.)*Rami Geris (38 lat, obywatel Izraela, mężczyzna)*

Dnia 30 czerwca 2017 roku, Pan Rami Geris został mianowany na stanowisko Dyrektora Zarządzającego A oraz Członka Zarządu na czteroletnią kadencję oraz otrzymał tytuł Dyrektora Finansowego. Pan Geris pełni również funkcję Członka Zarządu wielu spółek zależnych od Spółki.

Od 2007 roku do czasu mianowania na Członka Zarządu, Pan Geris pracował jako Kontroler Finansowy dla Ronson Europe N.V. oraz był zaangażowany w przygotowanie sprawozdań finansowych, prezentacji inwestorskich, rozwój biznesowy, kontrolę budżetową i projekcje przepływów środków pieniężnych, podatki i powiązane kwestie. Od 2006 do 2007 roku, Pan Geris pracował w Ernst & Young Auditors w Izraelu w dziale audytu. Od 2004 do 2006 roku, Pan Geris pracował jako audytor w Zev Salomon & Co.-accountants Israel. Pan Geris ukończył Rachunkowość na Ramat-Gan College w Izraelu i posiada kwalifikację Dyplomowanego Księgowego (CPA, Izrael). Jego obecna kadencja jako członka Zarządu kończy się w 2021 roku. Pan Geris nie świadczy innych usług niż na rzecz Spółki.

Andrzej Gutowski (48 lat, obywatel Polski, mężczyzna)

Dnia 10 października 2008 roku Pan Gutowski został mianowany na stanowisko Dyrektora Zarządzającego A oraz Członka Zarządu na czteroletnią kadencję oraz otrzymał tytuł Dyrektora ds. Sprzedaży i Marketingu. Dnia 20 kwietnia 2016 roku został ponownie powołany na kolejny – czteroletni okres. Pan Gutowski pełni również funkcję Członka Zarządu wielu spółek zależnych od Spółki.

Pan Gutowski był zatrudniony w spółce Ronson Development Management Sp. z o.o. jako Menadżer ds. Sprzedaży i Marketingu. Przed dołączeniem do Ronson Development Group w okresie 1994-2003, Pan Gutowski pracował w Emmerson Sp. z o.o. (wiodący pośrednik nieruchomości oraz spółka doradcza na polskim rynku) jako Dyrektor Rynku Pierwotnego i członek zarządu. W latach 1988-1993, Pan Gutowski studiował w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie na Wydziale Handlu Zagranicznego. Jego obecna kadencja jako członka Zarządu kończy się w 2020 roku. Pan Gutowski nie świadczy innych usług niż na rzecz Spółki.

Erez Tik (50 lat, obywatel Izraela, mężczyzna)

Dnia 1 marca 2017 roku, Pan Erez Tik został mianowany na stanowisko Dyrektora Zarządzającego B oraz Członka Zarządu Spółki na czteroletnią kadencję. Pan Tik pełni funkcję Dyrektora Generalnego w Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. Od 2001 do 2016 roku Pan Tik pracował jako adwokat. Pan Tik był założycielem i partnerem zarządzającym w Tik, Gilad, Keynan Law Firm, butikowej kancelarii specjalizującej się w branży nieruchomości. Od 1998 do 2000 roku, Pan Tik był adwokatem w kancelarii Baratz Gilat Bar Nathan, gdzie kierował działem nieruchomości. Jego obecna kadencja jako członka Zarządu kończy się w 2021 roku.

Alon Haver (45 lat, obywatel Izraela, mężczyzna)

Dnia 1 marca 2017 roku, Pan Alon Haver został mianowany na stanowisko Dyrektora Zarządzającego B oraz Członka Zarządu Spółki na czteroletnią kadencję. Pan Haver pełni obecnie funkcję Dyrektora Finansowego w Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. Poprzednio, Pan Haver pełnił funkcję Dyrektora Finansowego w Afikim Advanced Transportation Ltd. (2014-2016) oraz w Gamla Harel Eastern Europe Ltd. (2008-2014). Od 2007 do 2008 roku, pełnił funkcję Zastępcy Dyrektora Finansowego w Engel East Europe N.V., natomiast od 2006 do 2007 roku Pan Haver pełnił funkcję menedżera w dziale M&A w PwC Finance w Izraelu. Od 2003 do 2006 roku, Pan Haver był Dyrektorem Finansowym w Geographical Tours Company Ltd. Jego obecna kadencja jako członka Zarządu kończy się w 2021 roku.

Informacje objaśniające do artykułu 10 Dyrektywy o Przejęciach

W związku z rozporządzeniem z dnia 5 kwietnia 2006 roku wprowadzającym w życie Artykuł 10 Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej Rn. 2004/25/EC z dnia 21 kwietnia 2004 roku w sprawie publicznych ofert przejęcia, Ronson Europe N.V. („Spółka”) przedstawia następujące wyjaśnienia:

a. Struktura kapitału spółki

Kapitał spółki składa się z jednej klasy akcji, będących akcjami zwykłymi o jednostkowej wartości nominalnej 0,02 euro. Informacje o akcjach Spółki zawarto w nocie 25 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

b. Ograniczenia w przekazywaniu akcji lub wystawionych kwitów depozytowych we współpracy ze Spółką

Statut Spółki nie nakłada ograniczeń w odniesieniu do przeniesienia akcji spółki. Spółka nie posiada kwitów depozytowych wydanych we współpracy ze Spółką.

c. Obowiązek zgłoszenia udziałów w Spółce

Spółka została powiadomiona o akcjonariuszach posiadających znaczące udziały w Spółce zgodnie z Ustawą o Nadzorze Finansowym (3% lub więcej) przez: Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. (pośrednio), MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny.

d. Specjalne prawa kontroli

Spółka nie wyemitowała akcji ze szczególnymi prawami kontroli.

e. Akcje pracownicze

Obecnie Spółka nie posiada żadnego programu akcji pracowniczych ani planu opcji na akcje, w których prawa kontroli nie są bezpośrednio wykonywane przez pracowników.

f. Ograniczenia w prawach głosu oraz wystawianiu kwitów depozytowych

Obecnie prawa głosu związane z wyemitowanymi akcjami nie są objęte żadnymi ograniczeniami. Spółka nie posiada kwitów depozytowych wydanych we współpracy ze Spółką.

g. Umowy z akcjonariuszami

W 2017 roku Spółka zawarła umowę ze swoim głównym (pośrednim) akcjonariuszem – A. Luzon Group, pokrywając tym samym koszty wynagrodzenia dwóch członków Zarządu oraz przewodniczącego Rady Nadzorczej wynoszące łącznie 70.000 zł, a także koszty podróży oraz wydatki osobiste.

h. Regulacje dotyczące powoływania i odwoływania członków organów wykonawczych i nadzorczych oraz zmian Statutu spółki

Na mocy artykułów 13 i 14 oraz 21 i 22 Statutu Spółki, Walne Zgromadzenie ma prawo do powoływania, zawieszania i odwoływania członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej. Dyrektorzy Zarządzający oraz Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani z listy kandydatów sporządzonej przez Radę Nadzorczą. Dla każdego wolnego stanowiska na liście muszą znajdować się co najmniej dwa nazwiska ubiegających się o nie kandydatów. Decyzja Walnego Zgromadzenia o nominacji jest wiążąca, jednakże może ona zostać uchylona w drodze uchwały podjętej większością głosów, która stanowi nie mniej niż dwie trzecie oddanych przez akcjonariuszy głosów, reprezentujących ponad połowę kapitału akcyjnego. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej mogą zostać zawieszeni lub odwołani przez Walne Zgromadzenie w każdym momencie. Jeżeli decyzja o zawieszeniu lub odwołaniu Członka Zarządu lub Rady Nadzorczej nie została zaproponowana przez Radę Nadzorczą, decyzja o zawieszeniu bądź odwołaniu Dyrektora Zarządzającego lub Członka Rady Nadzorczej jest podejmowana ilością co najmniej dwóch trzecich głosów oddanych przez akcjonariuszy reprezentujących ponad połowę kapitału akcyjnego.

Na mocy artykułu 40 Statutu Spółki, może on zostać zmieniony na wniosek Zarządu za akceptacją Rady Nadzorczej oraz akcjonariuszy. Rozporządzenie o zmianie Statutu Spółki może zostać przyjęte bezwzględną większością głosów.

i. Uprawnienia Zarządu

Na mocy artykułu 5 Statutu Spółki, Zarząd, pod warunkiem otrzymania zgody od Rady Nadzorczej, upoważniony jest do podjęcia uchwały o emisji akcji w ustalonym okresie. Maksymalny limit emisji wynosi 25% dotychczasowej wartości wyemitowanych akcji na moment bezpośrednio poprzedzający emisję, biorąc pod uwagę całkowitą wartość niewyemitowanych akcji z zaakceptowanego docelowego kapitału własnego.

j. Ważne umowy dotyczące oferty publicznej

Spółka nie posiada wiedzy na temat jakichkolwiek istniejących umów związanych z ofertą publiczną.

k. Umowy z dyrektorami wykonawczymi i pracownikami w odniesieniu do oferty publicznej

Umowy o pracę członków Zarządu nie zawierają żadnych szczególnych postanowień odnoszących się do zmian kontroli w Spółce.

Raport dotyczący wynagrodzenia

Wstęp

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 1 października 2007 roku, zgodnie z zaleceniami Rady Nadzorczej, zatwierdziło politykę wynagrodzeń określającą zasady wynagradzania członków Zarządu. System wynagradzania członków Rady Nadzorczej został zatwierdzony przez to samo Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy i nadal ma zastosowanie.

Polityka wynagradzania

Celem polityki wynagradzania Spółki jest zapewnienie programu wynagrodzeń umożliwiającego Spółce pozyskanie, utrzymanie i motywowanie członków Zarządu, Rady Nadzorczej oraz wykwalifikowanych pracowników o cechach charakteru, umiejętnościach i doświadczeniu pozwalających na skuteczne zarządzanie i nadzorowanie Spółki. Polityka wynagradzania została opracowana z myślą o wynagradzaniu członków Zarządu oraz innych kluczowych pracowników za ich wkład w sukcesy Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują stałe roczne wynagrodzenie oraz wynagrodzenie za uczestnictwo w posiedzeniach Rady.

Nadzór

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdza wszystkie zmiany polityki wynagradzania Zarządu. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy określa również wynagrodzenie Rady Nadzorczej. Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej i Zarządu są regularnie poddawane weryfikacji. Rada Nadzorcza utworzyła w tym celu Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji.

Zasady wynagradzania Zarządu

Nir Netzer

Pan Nir Netzer, jako Członek Zarządu Ronson Europe N.V., podpisał umowę o pracę z jedną z jednostek zależnych Spółki (Ronson Development Management Sp. z o.o.). Warunki umowy będą przewidywać miesięczne wynagrodzenie wypłacane w walucie krajowej, stanowiące równowartość 2.000 euro, a także zwrot kosztów ubezpieczenia zdrowotnego i służbowy samochód. Dodatkowo, firma doradcza należąca do Pana Nir Netzera będzie świadczyła usługi doradcze Spółce Ronson Europe N.V., z tytułu czego będzie uprawniony do wynagrodzenia w wysokości 18.000 euro (14.000 euro przez pierwsze sześć miesięcy). Pan Netzer będzie uprawniony do otrzymania rocznej premii w wysokości do sześciokrotności miesięcznego wynagrodzenia. Dodatkowa Spółka pokrywać będzie koszty podróży i zakwaterowania Pana Nira Netzera.

Rami Geris

Pan Rami Geris, jako Członek Zarządu Ronson Europe N.V., podpisał umowę o pracę z jedną z jednostek zależnych Spółki (Ronson Development Management Sp. z o.o.). Warunki umowy przewidują miesięczne wynagrodzenie w kwocie 5.000 złotych, zwrot kosztów ubezpieczenia zdrowotnego oraz prawo do samochodu służbowego. Ponadto, Pan Rami Geris świadczy na rzecz Ronson Europe N.V. usługi doradcze za pośrednictwem prowadzonej przez siebie firmy. Za wyżej wymienione usługi firma prowadzona przez Pana Ramiego obciąża Spółkę Ronson Europe N.V. miesięczną opłatą w wysokości 4.700 euro oraz 7.500 złotych.

Pan Rami jest również uprawniony do otrzymania rocznej premii w wysokości od dwu do czterokrotności miesięcznego wynagrodzenia.

Andrzej Gutowski

Pan Andrzej Gutowski, jako członek Zarządu Ronson Europe N.V., podpisał umowę o pracę z jedną z jednostek zależnych Spółki (Ronson Development Management Sp. z o.o.). Warunki umowy przewidują miesięczne wynagrodzenie w kwocie 26.000 złotych, zwrot kosztów ubezpieczenia zdrowotnego oraz prawo do samochodu służbowego.

Erez Tik

Pan Erez Tik nie jest uprawniony do żadnego wynagrodzenia od Ronson Europe, ani od żadnej ze spółek zależnych Spółki. Jego wynagrodzenie jest pokrywane w umowie z A. Luzon Group w miesięcznej kwocie 70 tysięcy złotych. Ponadto, Spółka pokrywa koszty usług świadczonych Grupie, podróży i zakwaterowania.

Alon Haver

Pan Alon Haver nie jest uprawniony do żadnego wynagrodzenia od Ronson Europe, ani od żadnej ze spółek zależnych Spółki. Jego wynagrodzenie jest pokrywane w umowie z A. Luzon Group w miesięcznej kwocie 70 tysięcy złotych. Ponadto, Spółka pokrywa koszty usług świadczonych Grupie, podróży i zakwaterowania.

Zasady wynagradzania Zarządu (cd.)

Pozostali

Wynagrodzenie Pana Shragi Weisman, Członka Zarządu do dnia 27 kwietnia 2017 roku, związane było z jego usługami świadczonymi dla Spółki w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku i wyniosło 22 tysiące złotych (należne), natomiast wynagrodzenie Pana Tomasz Łapińskiego, Członka Zarządu do dnia 20 listopada 2017 roku, wynikało z usług świadczonych przez niego w trakcie roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku i wyniosło 575 tysięcy złotych (należne).

Pan Erez Yoskovitz, Członek Zarządu do dnia 1 marca 2017 roku, oraz Pan Roy Vishnovizki, Członek Zarządu do dnia 18 January 2017, nie otrzymali żadnego wynagrodzenia od Ronson Europe N.V. ani od żadnej ze spółek zależnych od Spółki w roku zakończonym 31 grudnia 2017.

Wynagrodzenie członków Zarządu w 2017 roku

Całkowite wynagrodzenie członków Zarządu, obejmujące premie jak również korzyści związane z planem motywacyjnym powiązany z wynikami finansowymi Spółki, lecz nieuwzględniające korzyści uzyskanych z posiadania samochodu służbowego, wyniosło 1.738 tysięcy złotych. Ponadto, zmiana wartości ewentualnych korzyści z programu motywacyjnego powiązanego z ceną akcji Spółki przysługujących członkom Zarządu wyniosła 205 tysięcy złotych.

Wysokość wynagrodzenia członków Zarządu (w tym premie oraz korzyści związane z programem motywacyjnym powiązany z wynikami finansowymi Spółki):

- Pan Nir Netzer - 117 tysięcy złotych (za okres: 20 listopada - 31 grudnia 2017),
- Pan Rami Geris - 338 tysięcy złotych (za okres 30 czerwca - 31 grudnia 2017),
- Pan Andrzej Gutowski – w kwocie 686 tysięcy złotych (pomniejszonej o wartość wynikającą z programu akcji pracowniczych uzależnionych od ceny akcji Spółki w kwocie 85 tysięcy złotych – wszystkie opcje zostały zrealizowane i wypłacone w marcu 2017 r. w łącznej kwocie 329 tysięcy złotych),
- Pan Shraga Weisman – 22 tysięcy złotych (za okres: 1 stycznia- 27 kwietnia 2017),
- Pan Tomasz Łapiński – 575 tysięcy złotych (pomniejszone o wartość wynikającą z programu akcji pracowniczych uzależnionych od ceny akcji Spółki w kwocie 120 tysięcy złotych – wszystkie opcje zostały zrealizowane i wypłacone w marcu 2017 r. w łącznej kwocie 463 tysięcy złotych) (za okres: 1 stycznia - 20 listopada 2017).

Plan motywacyjny dla kluczowych członków kierownictwa powiązany z ceną akcji Ronson Europe N.V.

Dnia 3 lutego 2014 roku Rada Nadzorcza Spółki przyjęła plan motywacyjny skierowany do wybranych kluczowych pracowników, którego warunki są uzależnione od kursu akcji Spółki („Plan Premiowania Opcjami Fantomowymi”). W dniu 24 marca 2016 roku, Spółka zawarła aneksy do Planu Premiowania Opcjami Fantomowymi zatwierdzone przez Komitet ds. Wynagrodzeń Rady Nadzorczej Spółki. Plan Premiowania Opcjami Fantomowymi wraz z załącznikami, nie zakłada nowej emisji akcji i nie spowoduje podaży nowych akcji, a u jego podstaw leżą następujące kluczowe założenia i przewiduje on mechanizm rozliczenia opisany poniżej:

- i. cena wykonania jednej opcji w Planie Premiowania Opcjami Fantomowymi w wysokości 1,60 PLN, powinna być skorygowana przez dywidendy wypłacane przez Spółkę w okresie nabywania oraz wykonywania opcji. Mechanizm korygowania dotyczy tylko opcji, które nie zostały wykonane na dzień wypłaty dywidendy (będącej podstawą do ustalenia korekty) i odnosi się do ostatniego dnia okresu wykonania opcji;
- ii. łączna liczba opcji wynosi 3.381.250 (co odpowiada blisko 1,2% łącznej liczby akcji Spółki), a przydział opcji na rzecz poszczególnych pracowników został wykonany na podstawie odrębnej decyzji Komitetu Wynagrodzeń Rady Nadzorczej Spółki;
- iii. korzyści zostały zakumulowane przez wybranych pracowników (Spółki lub jej podmiotów zależnych), którzy przystąpili do planu premiowania opcjami fantomowymi do końca 2016 roku, z czego (a) 40% zostało przyznanych w dacie decyzji komitetu wynagrodzeń zatwierdzającej plan premiowania opcjami fantomowymi, (b) 20% na koniec 2014 roku, (c) 20% na koniec 2015 roku oraz (d) 20% na koniec 2016 roku;
- iv. pracownicy uczestniczący w planie zachowują prawo do wykonania posiadanych przez siebie opcji do końca czerwca 2019 roku, lub w ciągu 18 miesięcy od chwili odejścia pracownika ze Spółki, w zależności od tego, co nastąpi jako pierwsze;

Plan motywacyjny dla kluczowych członków kierownictwa powiązany z ceną akcji Ronson Europe N.V.(cd.)

- v. z chwilą wykonania opcji, Spółka zapłaci posiadaczowi opcji kwotę pieniężną równą różnicy pomiędzy ceną wykonania, a obecną ceną rynkową akcji Spółki ("Obecna Cena Rynkowa") przydzielonych danemu pracownikowi (posiadaczowi opcji);
- vi. Obecna Cena Rynkowa będzie obliczana jako średni kurs akcji z poprzedzającego miesiąca kalendarzowego, przy czym średni kurs akcji będzie określany poprzez obliczenie łącznej wartości obrotu w PLN wszystkich akcji Spółki będących przedmiotem obrotu w tym okresie podzielonej przez łączną liczbę akcji będących przedmiotem obrotu w tym okresie (jednak jeżeli łączna wartość obrotu w danym miesiącu jest niższa niż 100 tysięcy PLN, wówczas obecna cena rynkowa będzie obliczana na podstawie średniej ceny rynkowej z ostatnich dwóch miesięcy);
- vii. jeżeli liczba akcji Spółki znajdujących się w wolnym obrocie (free float) spadnie poniżej 10% łącznej liczby akcji Spółki, obecna cena rynkowa będzie ustalana przez renomowaną spółkę rzeczoznawców na podstawie wskaźnikowej wyceny spółek podobnych do Ronson notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (na podstawie wskaźników P/E oraz P/BV);
- viii. posiadacz akcji będzie uprawniony do złożenia wniosku o wypłatę w terminie pierwszych pięciu dni roboczych każdego miesiąca kalendarzowego, przy czym wszyscy pracownicy mają obowiązek przestrzegać wszelkich ograniczeń w zakresie prowadzenia obrotu akcjami Spółki obowiązujących członków zarządu oraz rady nadzorczej oraz kluczowych członków kierownictwa wynikających z właściwych przepisów prawa, w szczególności do przestrzegania ograniczeń wynikających z okresów zamkniętych.

W lutym 2014 roku, 2.705.000 opcji zostało przyznanych kluczowym pracownikom, w tym ówczesnym członkom Zarządu, Panu Łapińskiemu oraz Panu Gutowskiemu. W marcu 2016 roku, dodano do planu 676.250 nowych opcji, które zostały przyznane kluczowym pracownikom, w tym ówczesnym członkom Zarządu, Panu Łapińskiemu oraz Panu Gutowskiemu. Z wszystkich 3.381.250 przyznanych opcji, 1.187.500 opcji zostało przydzielonych Panu Łapińskiemu oraz 843.750 Panu Gutowskiemu, podczas gdy pozostałe 1.350.000 opcji zostało przydzielonych pozostałym kluczowym pracownikom Spółki.

W marcu 2017 roku każda z 3.381.250 opcji została wykonana w łącznej kwocie 1.319 tys. zł (w tym 463 tys. zł zostało wypłacone Panu Łapińskiemu oraz 329 tys. zł wypłacone na rzecz Pana Gutowskiego), tj. 0,39 zł za opcję. Różnica między szacowaną kwotą zobowiązania na dzień 31 grudnia 2016 r., a rzeczywiście wypłaconą kwotą w marcu 2017 roku wyniosła 341 tys. zł (w tym 120 tys. zł z tytułu wypłaty na rzecz Pana Łapińskiego oraz 85 tys. zł z tytułu wypłaty na rzecz Pana Gutowskiego). Różnica została rozpoznana jako koszt świadczeń pracowniczych w roku zakończonym 31 grudnia 2017.

W 2017 roku nie przyznano żadnych nowych opcji.

Plan motywacyjny dla kluczowych członków kierownictwa powiązany z wynikami finansowymi Ronson Europe N.V.

Dnia 3 lutego 2014 roku Rada Nadzorcza Spółki przyjęła program akcji pracowniczych skierowany do wybranych kluczowych pracowników, którego warunki uzależnione są od wyników finansowych Spółki. Wynik finansowy powinien być określony przez Komitet Wynagrodzeń Rady Nadzorczej Spółki, biorąc pod uwagę (a) bieżące wyniki sprzedaży (nowe umowy podpisane z klientami) lub (b) zysk przed opodatkowaniem rozpoznany przez Grupę.

W oparciu o decyzję Komitetu Wynagrodzeń, pan Tomasz Łapiński (poza podstawowym wynagrodzeniem) był uprawniony do otrzymania płatności w równowartości 0,85% rocznego skonsolidowanego zysku Grupy przed opodatkowaniem. Pan Andrzej Gutowski jest uprawniony do otrzymania płatności w równowartości 0,1% wartości bieżącej sprzedaży netto.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do otrzymywania rocznego honorarium w wysokości 8.900 euro oraz wynagrodzenia wynoszącego 1.500 euro za udział w spotkaniu Rady (750 euro w przypadku udziału telefonicznego). Całkowita wartość z tytułu honorarium Członków Rady Nadzorczej w roku 2017 oraz 2016 wyniosła odpowiednio 336 tysięcy złotych (79 tysięcy euro) oraz 339 tysięcy złotych (77 tysięcy euro) – informacja dodatkowa została zawarta w nocy 5 Sprawozdania Finansowego Spółki. Dodatkowa Spółka pokrywa koszty podróży i zakwaterowania członków Rady Nadzorczej.

Pan Amos Luzon nie otrzymał bezpośredniego wynagrodzenia zarówno od Spółki, jak i od żadnych podmiotów zależnych. Jego wynagrodzenie zostało pokryte na mocy umowy z A. Luzon Group, zgodnie z którą opłacone zostanie wynagrodzenie dwóch Członków Zarządu oraz Przewodniczącego Rady Nadzorczej w łącznej wysokości 70 tysięcy złotych miesięcznie.

Zarządzanie Ryzykiem

Profil Ryzyka

Zarząd Spółki jest zdania, że w porównaniu do innych krajów Unii Europejskiej, w tym rozwijających się krajów Centralnej i Wschodniej Europy, rynek mieszkaniowy w Polsce nie jest nasycony, co jest źródłem wielu możliwości dla deweloperów. Jednakże, ze względu na gwałtownie rosnący poziom kosztów budowy, który miał miejsce w 2017 roku, i który zgodnie z prognozami w najbliższym czasie będzie postępował z uwagi na niedobór pracowników oraz wzrost kosztów materiałów, trudno oczekiwać wyrównania związanego z równoległym wzrostem cen sprzedaży. Dodatkowo, polska gospodarka wciąż doświadcza wielu dynamicznych zmian, w tym zmian o charakterze regulacyjnym, polegających na implementacji nowych przepisów, które nie sprzyjają działalności deweloperów mieszkaniowych, co sprawia, że może być bardziej podatna na wahania rynku. Takie warunki rynkowe stanowią istotny czynnik ryzyka zarówno dla Spółki jak i dla innych deweloperów, ponieważ proces realizacji inwestycji (obejmujący etapy, takie jak zakup gruntów, przygotowanie terenu do robót budowlanych, proces budowy, a także sprzedaż i odbiór mieszkań) od jego rozpoczęcia do chwili zakończenia może trwać nawet kilka lat. Ważne jest, aby zrozumieć, że decyzje podejmowane przez Spółkę muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań w trakcie trwania projektów, które to czynniki mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Spółki i jej potrzeby finansowe.

Kolejny istotny czynnik ryzyka związany jest z intensywnym rozwojem wielu polskich miast, z którym często wiąże się brak stabilności planów rozwoju, wywierający istotny wpływ na prawdopodobieństwo realizacji inwestycji w poszczególnych lokalizacjach zgodnie z pierwotnym założeniem. Czasami deweloperzy są zainteresowani nabyciem działek bez warunków zabudowy lub planu zagospodarowania przestrzennego, pozwalających na lepszy szacunek ostatecznej wartości działki. Zakup takiego gruntu jest korzystny z punktu widzenia ceny. Jednakże z drugiej strony może to zwiększyć finansowe i operacyjne ryzyko dewelopera. Ponadto zmiana planów rozwoju miasta może również wpłynąć na planowany rozwój i realizację infrastruktury użyteczności publicznej (w tym wody, gazu, kanalizacji i podłączeń elektrycznych), a także na ryzyko zanieczyszczeń oraz badania środowiskowe i ich rezultaty, co stanowi krytyczny czynnik dla Spółki i innych deweloperów. Jednakże dla zdecydowanej większości działek Spółka pozyskała już warunki zagospodarowania, co znacząco zmniejsza jej ryzyko.

Dodatkowo, jednocześnie z nowymi planami zagospodarowania, które zaczęły obowiązywać w polskich miastach, pojawiły się nowe wymogi podnoszenia standardów na nowo rozpoczynanych budowach (zawierające reguły środowiskowe, rozwiązania komunikacyjne oraz połączenia infrastrukturalne). Może to spowodować wzrost zarówno kosztów nowych projektów jak i nieplanowane opóźnienia w przygotowywaniu nowych projektów.

Specyficzny rodzaj ryzyka na polskim rynku nieruchomości związany jest z inicjatywami podejmowanymi przez polski Rząd wspierającymi młodych obywateli pragnących zakupić swoje pierwsze mieszkanie. Poprzednim rządowym programem, który zakończył się wraz z upływem 2012 roku, był program „Rodzina na Swoim”, który zakładał subsydiowanie kosztów kredytów hipotecznych. Nowy program – „Mieszkanie dla Młodych” – został uruchomiony na początku 2014 roku. Polski Rząd, ustalając parametry tych programów (na przykład maksymalną łączną powierzchnię mieszkań kwalifikujących się do programu lub maksymalną dopuszczalną cenę w poszczególnych miastach) wpłynął na atrakcyjność jednego typu mieszkań względem innych. Program „Mieszkanie dla Młodych” został zakończony na początku 2018 r. i został zastąpiony przez program „Mieszkanie +”, który zdaniem Spółki będzie miał mniejszy wpływ na jej działalność w docelowym segmencie.

Inny czynnik ryzyka operacyjnego związany jest z samym procesem budowy. Spółka nie prowadzi działalności budowlanej, lecz współpracuje z generalnymi wykonawcami, którzy są odpowiedzialni za realizację inwestycji wraz z finalizacją projektu oraz uzyskaniem wszelkich zezwoleń niezbędnych do bezpiecznego korzystania z mieszkania. Istotne zmiany warunków rynkowych związane z brakiem wystarczającej liczby pracowników, którzy mogliby wykonywać różnego rodzaju prace związane z procesem budowy oraz gwałtownym wzrostem cen niektórych surowców, wpływają na koszty generalnych wykonawców i sprawiają, że poziom kosztów budowy jest kształtowany na nowo, obniżając tym samym marżę, co zostanie pokryte przez wzrost ceny sprzedawanych lokali. W efekcie, generalni wykonawcy zmuszeni są zmierzać się z presją wynikającą z konieczności zarówno wypłacania pracownikom i podwykonawcom wynagrodzeń, jak i wykonywania powierzonej pracy w ustalonym terminie. Kluczowymi kryteriami wyboru głównego wykonawcy są zarówno doświadczenie, profesjonalizm, kondycja finansowa kontrahenta, jak również polisa ubezpieczeniowa obejmująca wszelkie ryzyka związane z procesem budowy.

Ostatnie zawirowania na rynkach finansowych oraz związane z walutą euro na przestrzeni minionych lat doprowadziły do zmiany podejścia instytucji finansowych (banków) zarówno do deweloperów jak i klientów indywidualnych ubiegających się o kredyt hipoteczny. Ponieważ branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowości kredytowania są kluczowe dla Spółki opierającej się na finansowaniu zewnętrznym nie tylko w momencie nabycia działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych.

Zarządzanie Ryzykiem (cd.)

Profil Ryzyka (cd.)

Jednocześnie ze wzrastającymi wymogami wobec deweloperów dotyczącymi finansowania dłużnego, banki stają się coraz bardziej wymagające względem klientów zaciągających kredyty hipoteczne w celu finansowania zakupu mieszkania. Od 1 stycznia 2017 roku banki wymagają co najmniej 20% wkładu własnego. Wzrost wymogów kredytowych może przełożyć się na zmniejszony popyt na nowe mieszkania, co może stać się źródłem dodatkowego ryzyka dla wszystkich deweloperów mieszkaniowych. Dodatkowe ryzyko w zakresie finansowania leży po stronie deweloperów. Wzrost kosztów budowy przy wysokim poziomie kosztów gruntów, a co za tym idzie zmniejszonej marży, wzmacnia wymagania banków co do dodatkowych kapitałów i ozwierciedlenia ryzyka w wysokości oprocentowania, tak aby uzyskać należyte zabezpieczenie zobowiązań.

Dodatkowe informacje dotyczące ryzyka finansowego zostały zawarte w nocie 40 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Zarządzanie Ryzykiem i Apetyt na Ryzyko

W ramach narzędzi zarządzania ryzykiem Spółka stale monitoruje oraz otrzymuje od głównych wykonawców i ich podwykonawców, w tym firm budowlanych i architektów, polisy ubezpieczeniowe obejmujące najbardziej powszechnie zagrożenia związane z realizacją inwestycji oraz polisy ubezpieczeniowe związane z odpowiedzialnością w stosunku do stron trzecich. W opinii Spółki tego typu polisy ubezpieczeniowe zapewniają odpowiednie zabezpieczenie związane ze skutkami finansowymi wynikającymi z ewentualnych uchybień kontrahentów.

Apetyt na ryzyko spółek przejawia się brakiem zainteresowania nabywaniem gruntów nieposiadających aktualnych planów zagospodarowania przestrzennego. Nabycie gruntu zawsze poprzedzone jest szczegółowym postępowaniem due diligence (przeprowadzonym przez wykwalifikowanych pracowników Spółki, jak również ekspertów zewnętrznych wynajętych do tego celu przez Spółkę), które koncentruje się głównie na ocenie planów zagospodarowania przestrzennego i innych kwestiach związanych z możliwością pozyskania pozwolenia na budowę na wybranym gruncie/ w ramach wybranego projektu. Ponadto Spółka zabezpiecza swoje interesy w umowie na zakup gruntu, wprowadzając zapisy o rozłożeniu płatności w czasie, jak również oczekując możliwości korekty ceny transakcji.

Spółka może być niezdolna do sprzedaży budowanych mieszkań w atrakcyjnych cenach. Wartość nieruchomości mieszkaniowej zależy w dużej mierze od jej lokalizacji, projektu architektonicznego i standardu budowy. Jeżeli Spółka niefortunnie wybierze miejsce realizacji budowy lub dokona nieodpowiedniego wyboru samego projektu, to może nie być w stanie sprzedać nieruchomości po zaplanowanej cenie a nawet wcale. Jeżeli Spółka zmuszona byłaby do obniżek cen sprzedaży, w celu przyciągnięcia nabywców, wartość rynkowa nieruchomości mogłaby zostać znacząco zmniejszona, a marże Spółki mogłyby spaść poniżej poziomu rentowności. Ewentualne niepowodzenie w sprzedaży mieszkań lub innych nieruchomości (np. lokali użytkowych, miejsc parkingowych, komórek lokatorskich) po atrakcyjnych cenach może mieć istotnie negatywny wpływ na działalność Spółki, jej przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki z działalności a nawet perspektywy jej rozwoju. Celem Spółki (apetytem na ryzyko) jest zmniejszenie ryzyka opisanego powyżej do jak najniższego poziomu.

W celu ograniczenia ryzyka rynkowego wpisanego w charakter działalności Spółki stosuje ona odpowiednie procedury wewnętrzne. Ponadto w odpowiedzi na niestabilność rynku w ciągu ostatnich kilku lat, Spółka postanowiła ograniczyć wielkość inwestycji znajdujących się w ofercie sprzedaży poprzez podział większych projektów na mniejsze etapy (zazwyczaj na poziomie 150 lokali na każdym etapie realizacji). Plany Spółki na 2018 rok zakładają możliwość rozpoczęcia budowy trzech nowych projektów i trzech nowych faz już realizowanych projektów obejmujących odpowiednio 537 and 305 lokali, co oznacza, że średnia wielkość każdego nowego projektu wyniesie około 140 mieszkań. Spółka ogranicza ryzyko związane z procesem budowy poprzez współpracę z doświadczonymi i sprawdzonymi wykonawcami cieszącymi się dobrą reputacją na polskim rynku.

Spółka uważa, że pomimo transakcji, która miała miejsce w ostatnim okresie, z jednym z jej głównych akcjonariuszy, w której Spółka nabyła prawie 40% akcji własnych w celu ich umorzenia, wysokość zadłużenia pozostaje na poziomie umiarkowanym i stosunkowo bezpiecznym w porównaniu do swoich konkurentów i nie ogranicza zdolności Spółki do skutecznego pozyskania finansowania długu w przyszłości potrzebnego do wspierania finansowania swojej działalności. Nie ma jednak żadnej pewności, że ten lub inny sposób pozyskiwania funduszy będzie skuteczny. Rozwój i wzrost działalności Spółki może być ograniczony, jeżeli sposób pozyskiwania funduszy nie powiedzie się, bądź gdy będą one pozyskane na niekorzystnych warunkach, ujawnionych Spółce dopiero po zawarciu transakcji, które mogłyby mieć istotnie negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki działalności lub inne dalsze perspektywy rozwoju Spółki.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Zarządzanie Ryzykiem i Apetyt na Ryzyko (cd.)

Ponieważ rynek nieruchomości jest bardzo kapitałochłonny, to rola sektora bankowego oraz jego chęć udzielenia kredytów są kluczowe dla Spółki, podobnie jak płynność na rynkach kapitałowych.

Ponadto, gdy Spółka rozważa nabycie projektów hotelowych lub zajęcie się projektami kierowanymi do nich przez władze, w relatywnie podobnym obszarze do projektów czysto mieszkaniowych, w których Spółka prowadzi zwykłą działalność operacyjną, Spółka uzna to za projekt mieszkaniowy poprzez wdrożenie podobnego systemu, w zakresie kontroli nad procesami, finansowania, budowy i sprzedaży jednostek w celu wykorzystania jej dużego doświadczenia w segmencie mieszkaniowym.

Spółka dąży do tego aby posiadać strukturę kapitałową odznaczającą się niskim ryzykiem i – w ocenie Spółki – strukturę kapitałów na dzień 31 grudnia 2017 roku można uznać za bezpieczną. W rezultacie Spółka jest w stanie uruchomić i finansować nowe projekty. Ta silna pozycja płynnościowa wiąże się również z niskim wskaźnikiem zadłużenia netto, który znajduje się obecnie na poziomie 43% (patrz nota 29 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Ponadto wprowadzono różnorodne procedury oraz zasady akceptacji i autoryzacji mające na celu poprawę jakości działań i ustanowienie odpowiedniej kontroli w formie zezwoleń, pozwoleń, kontroli decyzji inwestycyjnych itd. W ramach realizacji postanowień dobrych praktyk, zarówno Polskiego jak i Holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego, Spółka w grudniu 2016 roku wprowadziła odpowiednio dostosowany wewnętrzny system kontroli i zarządzania ryzykiem, którego funkcjonowanie było monitorowane w 2017 roku. Ponadto Spółka posiada zestaw reguł w celu zapewnienia jej pracownikom oraz pracownikom spółek powiązanych możliwości zgłaszania domniemanych nieprawidłowości o charakterze ogólnym, operacyjnym lub finansowym.

Zarząd Spółki uważa, że istniejące środki zarządzania ryzykiem są wystarczające, aby zagwarantować wystarczającą pewność co do braku istotnych nieprawidłowości w sprawozdawczości finansowej, strat i oszustw.

Ponadto w wyniku rosnącej chwiejności rynków finansowych oraz nadal nieustabilizowanej sytuacji w sektorze bankowym, Zarząd Spółki zwraca szczególną uwagę na zarządzanie płynnością, co zasadniczo przekłada się na wyższą wartość depozytów bankowych zapewniających kontynuację działalności Spółki w potencjalnie jeszcze trudniejszych okresach.

Opis sposobu zarządzania ryzykiem finansowym spółki został zawarty w nocie 40 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Sprawozdanie Zarządu

Informacje Ogólne

Wstęp

Ronson Europe N.V. (zwany dalej „Spółką”), holenderska spółka akcyjna, z siedzibą w Rotterdamie w Holandii została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku. W dniu 5 lutego 2018 r. Spółka ogłosiła plan przekształcenia w Spółkę Europejską (SE) i późniejsze przeniesienie siedziby do Polski. Więcej szczegółów znajduje się w nocie 44 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na stronie 115.

Spółka (razem ze swoimi polskimi spółkami zależnymi, „Grupa”) prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym odbiorcom na rynku polskim. Informacja o spółkach zależnych wchodzących w skład Grupy, których dane finansowe uwzględnione zostały w niniejszym raporcie, została zawarta w nocie 1 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. Na dzień 31 grudnia 2017 roku, po umorzeniu 108.349.187 akcji własnych posiadanych przez Spółkę w dniu 1 marca 2017 roku 66,06% akcji pozostających w obiegu było kontrolowane przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. (‘A. Luzon Group’). Pozostałe 33,94% akcji pozostających w obiegu było własnością innych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny posiadającego 14,6% akcji Spółki oraz pozostałych inwestorów, w tym Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Aviva OFE Aviva BZ WBK. Liczba akcji utrzymywana przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 40.

Na dzień 7 marca 2018 roku, cena rynkowa jednej akcji wynosiła 1,41 złotych w rezultacie czego kapitalizacja rynkowa Spółki wyniosła 231,3 mln złotych.

Informacje o Spółce

Spółka jest doświadczonym deweloperem rozszerzającym zasięg geograficzny swojej działalności w głównych miastach Polski. Spółka jest przekonana, że korzystając ze swoich atutów, w tym znaczącego portfela gruntów, utrzyma pozycję jednego z wiodących deweloperów na polskim rynku nieruchomości mieszkalnych.

Celem Spółki jest maksymalizowanie wartości dla akcjonariuszy poprzez ekspansję w wybranych regionach geograficznych w Polsce jak również poprzez tworzenie odpowiedniego portfela nieruchomości pod projekty deweloperskie. W opinii Zarządu strategia Spółki powinna pozwolić na efektywne działanie w kontekście niepewnej sytuacji rynkowej, jaka ma miejsce od kilku lat w Polsce. Z jednej strony polska gospodarka jawi się jako stabilna, co pozytywnie rokuje sytuacji Spółki w przyszłości.

Z drugiej strony niewielkie ożywienie gospodarcze w Europie, pogorszone w ostatnim roku przez kryzys związany z uchodźcami z Bliskiego Wschodu oraz wynik referendum za wystąpieniem Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej, może w dalszym ciągu mieć negatywny wpływ na polską gospodarkę oraz ogólne warunki działalności Spółki. W związku z tym Spółka nadal realizuje strategię deweloperską, która pozwala na elastyczne dopasowanie się do wspomnianych wyżej niepewnych warunków rynkowych i rozproszenie ryzyka poprzez: (i) dokładne monitorowanie swoich projektów, (ii) możliwość modyfikowania liczby, rodzaju i zakresu realizowanych projektów (iii) utrzymywanie konserwatywnej polityki finansowej.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku, Grupa posiada 976 lokali na sprzedaż w czternastu lokalizacjach, z czego 803 dotyczy siedmiu projektów będących w trakcie budowy na dzień 31 grudnia 2017 roku, a pozostałe 173 lokale oferowane są w ramach projektów już zakończonych. Siedem projektów będących w trakcie budowy obejmuje 1.401 lokali o łącznej powierzchni 71.300 m². Zakończenie budowy 688 lokali o łącznej powierzchni 35.900 m² przewidziane jest w trakcie 2018 roku.

Ponadto Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 13 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 3.655 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 242.900 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław i Szczecin. W trakcie 2018 roku Grupa rozważa rozpoczęcie realizacji 3 nowych etapów w ramach trwających już inwestycji obejmujących 305 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 19.300 m² oraz trzech nowych projektów obejmujących 546 lokali o łącznej powierzchni 28.000 m² (razem 851 lokali o łącznej powierzchni 47.300 m²). Jednocześnie Grupa aktywnie poszukuje nowych gruntów pod realizację projektów mieszkalnych. Po zawarciu przedwstępnych umów związanych z zakupem gruntu w celu realizacji projektu w Warszawie (dzielnica Ursus) obejmującego 1.600 lokali mieszkalnych, Spółka podjęła działania umożliwiające rozpoczęcie budowy tego projektu w 2018 roku.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Informacje o Spółce (cd.)

W ciągu roku zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku Spółka sprzedała 815 lokali o łącznej wartości 313,0 mln złotych (ponadto Grupa sprzedała 50 lokali o łącznej wartości 38,3 mln złotych w ramach projektu zarządzanego przez Grupę), w porównaniu do 821 lokali o łącznej wartości 365,4 mln złotych sprzedanych w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku.

Polityka dywidendy

W dniu 1 marca 2017 roku, podczas Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, Akcjonariusze wyrazili zgodę na wypłatę śródrocznej dywidendy za rok finansowy 2016, zgodnie z wnioskiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki. Śródroczna dywidenda w wysokości 14.760.974 złotych lub 0,09 złotych za jedną akcję zwykłą została wypłacona w dniu 23 marca 2017 roku.

Ponadto, dnia 30 czerwca 2017 roku, podczas Roczno Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, Akcjonariusze wyrazili zgodę na wypłatę ostatecznej dywidendy pieniężnej za rok finansowy 2016, zgodnie z wnioskiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki. Dywidenda w wysokości 16.401.081 złotych lub 0,10 złotych za jedną akcję zwykłą, została wypłacona w dniu 10 sierpnia 2017 roku.

Informacje o rynku

Polska gospodarka udowodniła, że jest silna, co w połączeniu z ogólnym deficytem mieszkań w Polsce, według oceny Zarządu, stwarza dobre perspektywy rozwoju na krajowym rynku nieruchomości. Według Zarządu, Spółka posiada zdolności dostosowywania się do zmieniających się warunków rynkowych. Wyniki sprzedaży Spółki w ostatnich latach potwierdzają powyższą zależność.

Ogólna aktywność deweloperów od 2013 roku, w którym to rozpoczęto realizację jedynie 128.000 lokali na polskim rynku, zaczęła się poprawiać i począwszy od roku 2014 skala działalności na rynku mieszkaniowym stale rośnie. Liczba lokali wprowadzonych do realizacji przez deweloperów w ciągu 2017 roku wyniosła blisko 206.000 i była o 19% wyższa niż w 2016 roku. Co ważne, liczba projektów wprowadzanych do realizacji przez deweloperów (blisko 105.400) wzrosła o 23% w ciągu 2017 roku, po tym jak w 2016 roku spadła o 1%.

Jednocześnie wystąpiło kilka czynników, które miały pozytywne przełożenie na sytuację rynkową. Jednym z nich są plany rządowe wspierające młodych ludzi pragnących kupić swoje pierwsze mieszkanie. Poprzedni program - "Rodzina na Swoim" zakończył się z końcem roku 2012, natomiast nowy program nazwany „Mieszkanie dla Młodych” (dalej zwany MDM) wszedł w życie na początku 2014 roku. Program ten wspiera rynek mieszkaniowy w miastach, w których cena rynkowa mieszkania jest zbliżona do maksymalnej ceny kwalifikującej mieszkania do uzyskania dotacji. Ponadto, w ostatnich latach Narodowy Bank Polski utrzymywał stopy procentowe na rekordowo niskim poziomie (2,5% od lipca 2013 roku do września 2014 roku oraz 2% od października 2014 roku do marca 2015 roku, gdy stopy procentowe spadły do poziomu 1,5%). Ta znacząca obniżka od 2013 roku wpłynęła pozytywnie na rynek lokali mieszkaniowych z dwóch powodów. Z jednej strony kredyty hipoteczne stały się tańsze i łatwiej dostępne dla potencjalnych nabywców lokali mieszkaniowych, z drugiej zaś zwiększyła się aktywność inwestorów kupujących mieszkania za gotówkę i szukających alternatywy dla niskooprocentowanych depozytów w bankach.

Biorąc pod uwagę wszystkie te okoliczności, można stwierdzić, że rosnący popyt w ciągu ostatnich czterech lat dogonił podaż. Wzrost rynku nieruchomości zachęcił deweloperów do rozszerzania swojej działalności. Według REAS (agencja nieruchomości zajmująca się analizą polskiego rynku mieszkaniowego) 67.300 nowych mieszkań w sześciu największych miastach, w tym w Warszawie, trafiło na rynek w 2017 roku, podczas gdy całkowita sprzedaż w tym samym okresie 2016 roku wyniosła 72.700 mieszkań). Po raz pierwszy od 2013 roku, popyt nie był w stanie nadążyć za popytem, w efekcie czego liczba lokali dostępnych do sprzedaży znacząco zmalała. Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży zmalała do niemal 48.200, co odpowiadało 66% rocznej sprzedaży w ciągu poprzedniego roku.

Informacje o rynku (cd.)

Warszawa pozostaje najważniejszym rynkiem w Polsce w 2017 roku z ponad 28.500 sprzedanych lokali w tym okresie. Liczba mieszkań sprzedanych w Warszawie była blisko o 19% wyższa niż w 2016 roku.

Mimo, iż wyniki sprzedaży osiągnęły stosunkowo wysokie poziomy w porównaniu z poprzednimi latami, to nie przełożyło się to na wzrost cen mieszkań, gdyż nastąpiła równowaga popytu i podaży. Ponadto limity cenowe nałożone w rządowym programie MDM stanowiły dodatkowy czynnik przy kształtowaniu cen mieszkań przez deweloperów, zmuszając ich do utrzymywania cen na stosunkowo niskim poziomie pozwalającym na zakwalifikowanie oferowanych mieszkań do uzyskania dopłat w ramach programu.

Rok 2017 potwierdził kontynuację trendów obserwowanych na rynku mieszkaniowym w 2015 oraz 2016 roku. Według REAS (agencja nieruchomości zajmująca się analizą polskiego rynku mieszkaniowego) w sześciu największych aglomeracjach w Polsce liczba sprzedanych mieszkań w trakcie 2017 roku wyniosła 72.700 lokali i była o 17% wyższa niż w ubiegłym roku. Liczba mieszkań wprowadzonych do oferty w 2017 roku wyniosła 67.300 i w konsekwencji oferta deweloperów lekko zmalała. Na koniec 2017 roku całkowita liczba mieszkań na sprzedaż w sześciu największych polskich miastach wynosiła 48.200 w porównaniu do 52.700 mieszkań na koniec 2016 roku. To potwierdza, że deweloperzy nadal dostosowują swoją działalność do dynamiki rynku i racjonalnie zwiększają swoją ofertę.

W obliczu przewidywanej dalszej stabilności stóp procentowych i utrzymywania ich na relatywnie niskim poziomie w kolejnych kwartałach, jak i kontynuacji stabilizacji gospodarki w Polsce i rosnących płac, ekonomia może wciąż wspierać pozytywną sytuację na rynku nieruchomości, mimo iż rząd nie zamierza wspierać osób kupujących pierwsze mieszkanie w takim stopniu, w jakim miało to miejsce w ramach takich programów jak Rodzina na Swoim lub MDM (który wygaśnie w 2018 roku). Ogłoszony niedawno program "Mieszkanie Plus" będzie zaadresowany do tych młodych ludzi, którzy nie kwalifikują się do uzyskania kredytów hipotecznych z powodu niewystarczających dochodów. Co więcej, rząd planuje – przynajmniej na początku programu – wdrożenie nowych projektów mieszkaniowych w średnich i w małych miastach, tj. na tych rynkach, które nie stanowią obszaru zainteresowania największych deweloperów na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Dlatego też z jednej strony wydaje się, że nowy program rządowy nie będzie wspierał osób zainteresowanych kupnem ich pierwszego mieszkania w głównych polskich aglomeracjach, ale z drugiej strony nie powinien być źródłem (zwłaszcza w najbliższych kilku latach) bezpośredniej konkurencji dla liderów rynku nieruchomości.

Kolejne źródło potencjalnej niepewności na polskim rynku mieszkaniowym jest związane z innymi planami polskiego rządu w odniesieniu do rozważanych nowych przepisów potencjalnie wpływających, między innymi, na prawo budowlane i przepisy związane z prawem wieczystego użytkowania gruntu. Pomimo, że docelowo zmiany mają służyć uproszczeniu procesu realizacji projektów budowlanych w Polsce, początek nowych regulacji może skutkować – zwłaszcza tymczasowo – zaburzeniami i opóźnieniami w podejmowaniu nowych projektów przez wszystkich deweloperów. Oczekiwania sektora budowlanego wobec Rządu dotyczą także uregulowania kwestii alokowania pracowników, w tym imigrantów, tak aby natychmiastowo uzupełniać braki kadrowe zgłaszane przez fernalnych wykonawców. Na tym etapie żadne kroki w kierunku uregulowania tej kwestii nie zostały podjęte.

Niezależnie od powyższych informacji, Zarząd wierzy, że wszystkie te czynniki, mogą zapowiadać dalszą dobrą koniunkturę na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w nadchodzących kwartałach.

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017

A. Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz odebrano pozwolenie na użytkowanie) w ciągu roku zakończonego dnia 31 grudnia 2017 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Vitalia I	Wrocław	139	7.200
City Link I ⁽¹⁾	Warsaw	322	14.700
Młody Grunwald III	Poznań	108	7.100
Chilli IV	Poznań	45	2.900
Panoramika III	Szczecin	122	5.800
Razem		736	37.700

(1) Projekt prezentowany jest w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%.

B. Wynik w podziale na projekty

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych są rozpoznawane w momencie przeniesienia na nabywcę istotnych ryzyk i korzyści związanych z posiadaniem lokalu, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego oraz przekazania kluczy do lokalu. Łączny przychód wykazany przez Grupę w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku wyniósł 231,7 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży z wyłączeniem utworzonych odpisów aktualizujących na poziomie 190,3 mln złotych oraz po uwzględnieniu utworzonych odpisów aktualizujących na poziomie 193,7 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto z wyłączeniem utworzonych odpisów aktualizujących w wysokości 41,1 mln złotych (oraz marżę brutto na poziomie 17,9%) oraz po uwzględnieniu utworzonych odpisów aktualizujących wynik brutto w wysokości 38,1 mln złotych (i marżę brutto 16,4%). Całkowity przychód z działalności, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint venture) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 326,7 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 259,9 mln złotych, co przełożyło się na wynik brutto na poziomie 66,7 mln złotych (oraz marżę brutto wynoszącą 20,4%).

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w roku zakończonym 31 grudnia 2017 w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacja o przekazanych lokalach		Przychody ⁽¹⁾		Koszty sprzedaży ⁽²⁾		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Espresso II & III	147	8.092	57.291	24,7%	47.327	24,9%	9.964	17,4%
Kamienica Jeżyce	170	8.713	51.553	22,2%	48.287	25,4%	3.266	6,3%
Moko	52	5.199	41.061	17,7%	28.111	14,8%	12.950	31,5%
Vitalia I	111	5.405	29.375	12,7%	23.102	12,1%	6.273	21,4%
Młody Grunwald I & II	16	1.311	7.604	3,3%	7.750	4,1%	(146)	-1,9%
Młody Grunwald III	36	1.976	11.655	5,0%	11.689	6,1%	(34)	-0,3%
Panoramika II	13	960	4.319	1,9%	4.250	2,2%	69	1,6%
Chilli IV	5	316	1.269	0,5%	1.173	0,6%	96	7,6%
Impressio	7	468	2.909	1,3%	3.022	1,6%	(113)	-3,9%
Sakura	13	998	6.737	2,9%	6.295	3,3%	442	6,6%
Tamka	3	292	4.236	1,8%	2.959	1,6%	1.277	30,1%
Verdis	4	251	1.950	0,8%	1.549	0,8%	401	20,6%
Naturalis I, II & III	5	401	2.058	0,9%	1.920	1,0%	138	6,7%
Sprzedaż gruntu	-	-	1.600	0,7%	1.221	0,6%	379	23,7%
Pozostałe ⁽⁵⁾	2	284	8.127	3,6%	1.697	0,9%	6.430	N.D
Razem/Średnio	584	34.666	231.744	100,0%	190.352	100,0%	41.392	17,9%
Odpis aktualizujący	N.D	N.D	N.D		3.314		(3.314)	N.D
Wynik z uwzględnieniem odpisu aktualizującego	584	34.666	231.744		193.666		38.078	16,4%
City Link I ⁽³⁾	249	10.693	9.916		66.266		28.650	30,2%
Wynik z działalności ⁽⁴⁾	833	45.359	326.660		259.932		66.728	20,4%

(1) Przychody rozpoznawane są w momencie przeniesienia na kupującego istotnych ryzyk i korzyści z tytułu posiadania lokalu mieszkalnego tj. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego i przekazania kluczy nabywcy lokalu.

(2) Koszty sprzedaży są alokowane na poszczególne lokale proporcjonalnie do oczekiwanej całkowitej wartości projektu.

(3) Projekt prezentowany jest w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%.

(4) Przy założeniu, że wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia jest prezentowany metodą konsolidacji pełnej (100%).

(5) Pozostałe przychody dotyczą głównie opłat za usługi zarządzania świadczone dla wspólnego przedsięwzięcia i projektu Nova Królikarnia oraz z wynajmu, a także sprzedaży miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w innych projektach ukończonych w latach poprzednich, a także dwóch lokali sprzedanych w projekcie Constans oraz Espresso I.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 (cd.)

B. Wynik w podziale na projekty (cd.)

Espresso II i III

Budowa II i III etapu projektu Espresso została zakończona w maju 2016 roku i grudniu 2016 roku. Drugi i trzeci etap tego projektu był realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Jana Kazimierza. Projekt Espresso II obejmuje 141 mieszkań i 10 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 7.600 m². Projekt Espresso III obejmuje 147 mieszkań i 8 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.500 m².

Kamienica Jeżyce

Budowa ostatniego etapu projektu Kamienica Jeżyce została zakończona w grudniu 2016 roku. Projekt był realizowany w dzielnicy Jeżyce w Poznaniu przy ulicy Kościelnej. Projekt obejmuje 290 mieszkań i 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 15.200 m².

Moko

Budowa ostatniego etapu projektu Moko została zakończona w październiku 2016 roku. Projekt był realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów przy ulicy Magazynowej. Projekt obejmuje 326 mieszkań i 19 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 23.700 m².

Vitalia I

Budowa pierwszego etapu projektu Vitalia została zakończona we wrześniu 2017 roku. Projekt był realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu przy ulicy Jutrzenki. Projekt obejmuje 139 mieszkań o łącznej powierzchni 7.200 m².

Młody Grunwald I, II i III

Projekty Młody Grunwald I, Młody Grunwald II oraz Młody Grunwald III zostały ukończone, odpowiednio, w maju 2014 roku, w listopadzie 2015 roku oraz w październiku 2017 roku. Projekty Młody Grunwald I, II i III, były realizowane na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Grunwald w Poznaniu przy ulicy Jeleniogórskiej. Projekt Młody Grunwald I obejmuje 136 mieszkań oraz 12 lokali usługowych o łącznej powierzchni wynoszącej 8.500 m². Projekt Młody Grunwald II obejmuje 132 mieszkań oraz 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.200 m². Projekt Młody Grunwald III obejmuje 104 mieszkania oraz 4 lokale komercyjne o łącznej powierzchni 7.100 m².

Panoramika II

Budowa II etapu projektu Panoramika została zakończona w lipcu 2016 roku. Drugi etap tego projektu był realizowany na gruncie zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej i jest kontynuacją projektu Panoramika I. Projekt obejmuje 107 mieszkań o powierzchni całkowitej 5.900 m².

Chilli IV

Budowa czwartego etapu projektu Chilli została zakończona w grudniu 2017 roku. Czwarty etap projektu Chilli została zrealizowana na gruncie zlokalizowanym w Tulcach pod Poznaniem i jest kontynuacją projektów Chilli I, II i III, które zostały ukończone odpowiednio w 2012, 2013 i 2014 roku. Czwarty etap tego projektu obejmuje 45 mieszkań o łącznej powierzchni 2.900 m².

Impressio

Budowa ostatniego etapu projektu Impressio, została ukończona w lipcu 2015 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Grabiszyn we Wrocławiu przy ulicy Rymarskiej. Projekt obejmuje 202 mieszkań oraz 4 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 12.900 m².

Sakura

Budowa ostatniego etapu projektu Sakura została zakończona w lipcu 2015 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie, położonym w Warszawie przy ulicy Kłobuckiej. Projekt obejmuje 488 mieszkań oraz 27 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 30.300 m².

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 (cd.)

B. Wynik w podziale na projekty (cd)

Tamka

Budowa projektu Tamka została zakończona we wrześniu 2015 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Śródmieście przy ulicy Tamka w centrum Warszawy. Projekt Tamka obejmuje 60 lokali mieszkalnych oraz 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 5.500 m².

Verdis

Budowa ostatniego etapu projektu Verdis, została ukończona się w październiku 2015 roku. Projekt Verdis został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Sowińskiego. Projekt obejmuje 418 mieszkań oraz 23 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 26.100 m².

Naturalis I, II i III

Budowy projektów Naturalis I, II i III, zostały ukończone w grudniu 2012, sierpniu 2012 i sierpniu 2013 roku. Projekty Naturalis I, II i III zostały zrealizowane na gruncie zlokalizowanym w Łomiankach koło Warszawy. Projekty Naturalis I, II i III obejmują 172 mieszkań o łącznej powierzchni 9.700 m².

Sprzedaż gruntu

W dniu 19 lipca 2017 Spółka sprzedała spółce niepowiązanej (prawo użytkowania wieczystego) nieruchomości znajdujących się w Warszawie.

Pozostałe

Pozostałe przychody są związane głównie z opłatami za usługi zarządzania świadczone na rzecz wspólnych przedsięwzięć i projektu Nova Królikarnia, wynajmem, sprzedażą miejsc postojowych i komórek lokatorskich w pozostałych projektach zrealizowanych w poprzednich latach, a także ze sprzedażą dwóch lokali w projekcie Constans oraz Espresso I.

City Link I

Budowa pierwszego etapu projektu City Link została ukończona we wrześniu 2017 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej. Pierwszy etap obejmuje 301 mieszkań oraz 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 14.700 m². Projekt prezentowany jest w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%.

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 (cd.)

C. Lokale sprzedane w ciągu roku

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2016	Lokale sprzedane w roku zakończonym 31 grudnia 2017	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2017	Razem
Espresso II & III ⁽¹⁾	Warszawa	284	17	4	305
Espresso IV ⁽²⁾	Warszawa	64	80	2	146
Miasto Moje I ⁽²⁾	Warszawa	39	115	51	205
Miasto Moje II ⁽²⁾	Warszawa	-	8	140	148
Młody Grunwald I & II ⁽¹⁾	Poznań	251	18	16	285
Młody Grunwald III ⁽¹⁾	Poznań	33	46	29	108
City Link III ^{(2)/(4)}	Warszawa	-	91	277	368
Miasto Marina ⁽²⁾	Wrocław	-	15	136	151
Vitalia I ⁽¹⁾	Wrocław	29	99	11	139
Vitalia II ⁽²⁾	Wrocław	-	6	77	83
Chilli IV ⁽¹⁾	Poznań	6	10	29	45
Panoramika II ⁽¹⁾	Szczecin	90	10	7	107
Panoramika III ⁽¹⁾	Szczecin	14	84	24	122
Panoramika IV ⁽²⁾	Szczecin	-	2	109	111
Moko ⁽¹⁾	Warszawa	276	41	28	345
Kamienica Jeżyce ⁽¹⁾	Poznań	274	19	2	295
Tamka ⁽¹⁾	Warszawa	64	1	-	65
Verdis ⁽¹⁾	Warszawa	430	2	9	441
Sakura ⁽¹⁾	Warszawa	498	12	5	515
Naturalis I, II & III ⁽¹⁾	Warszawa	171	1	-	172
Impressio ⁽¹⁾	Wrocław	204	2	1	207
Pozostałe (stare) projekty		1	1	2	4
Razem (wyłączając JV)		2.728	680	960	4.367
City Link I ^{(1)/(3)}	Warszawa	264	52	6	322
City Link II ^{(2)/(3)}	Warszawa	95	83	11	189
Razem (włączając JV)		3.087	815	976	4.878

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 – sekcja B. Wyniki w podziale na projekty" (strony 21 do 23).

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy na rok 2018 – B. Bieżące projekty w trakcie budowy" (strony 35 do 37).

(3) Projekt prezentowany jest w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%.

(4) Poprzednia nazwa Skierniewicka bis, Spółka posiada w nim 100% udziałów.

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 (cd.)

C. Lokale sprzedane w ciągu roku (cd.)

Poniższa tabela przedstawia dalsze informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży), czyli powierzchnię (w m²) sprzedanych lokali oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) zawartych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017:

Lokale sprzedane w roku zakończonym 31 grudnia 2017				
Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)
Espresso II & III ⁽¹⁾	Warszawa	17	1.308	9.392
Espresso IV ⁽²⁾	Warszawa	80	4.708	34.282
Miasto Moje I ⁽²⁾	Warszawa	115	5.821	33.365
Miasto Moje II ⁽²⁾	Warszawa	8	636	3.618
Młody Grunwald I & II ⁽¹⁾	Poznań	18	1.540	8.819
Młody Grunwald III ⁽¹⁾	Poznań	46	2.529	14.994
City Link III ^{(2)/(4)}	Warszawa	91	3.845	37.032
Miasto Marina ⁽²⁾	Wrocław	15	562	4.255
Vitalia I ⁽¹⁾	Wrocław	99	4.741	25.925
Vitalia II ⁽²⁾	Wrocław	6	324	1.840
Chilli IV ⁽¹⁾	Poznań	10	610	2.416
Panoramika II ⁽¹⁾	Szczecin	10	757	3.391
Panoramika III ⁽¹⁾	Szczecin	84	3.763	17.348
Panoramika IV ⁽²⁾	Szczecin	2	104	531
Moko ⁽¹⁾	Warszawa	41	4.503	35.856
Kamienica Jeżyce ⁽¹⁾	Poznań	19	1.535	8.761
Tamka ⁽¹⁾	Warszawa	1	60	983
Verdis ⁽¹⁾	Warszawa	2	137	1.136
Sakura ⁽¹⁾	Warszawa	12	923	6.274
Naturalis I, II & III ⁽¹⁾	Warszawa	1	80	666
Impressio ⁽¹⁾	Wrocław	2	237	1.643
Pozostałe (stare) projekty		1	70	272
Razem (wyłączając JV)		680	38.793	252.799
City Link I ^{(1)/(3)}	Warszawa	52	2.524	23.200
City Link II ^{(2)/(3)}	Warszawa	83	3.908	36.991
Razem (włączając JV)		815	45.225	312.990

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 – sekcja B. Wyniki w podziale na projekty" (strony 21 do 23).

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy na rok 2018– sekcja B. Bieżące projekty w trakcie budowy" (strony 35 do 37).

(3) Projekt prezentowany jest w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%.

(4) Poprzednia nazwa Skierniewicka bis, Spółka posiada w nim 100% udziałów.

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 (cd.)

D. Rozpoczęte projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat nowych projektów, których budowa lub proces sprzedaży rozpoczęły się w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017:

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
City Link III ⁽¹⁾	Warszawa	368	18.700
Miasto Marina	Wrocław	151	6.200
Miasto Moje II	Warszawa	148	8.100
Vitalia II	Wrocław	83	4.700
Panoramika IV	Szczecin	111	5.800
Razem		861	43.500

(1) Poprzednia nazwa Skierniewicka bis. Spółka posiada w nim 100% udziałów.

E. Zakup gruntów

W styczniu 2017 roku oraz w lutym 2018 roku Spółka zawarła warunkowe umowy sprzedaży dotyczące nabycia nieruchomości zlokalizowanych w dzielnicy Ursus w Warszawie i umowy powiązane (zwane dalej „Nieruchomościami”). Nieruchomości są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, co pozwala na budowę wielorodzinnych projektów mieszkalnych o wielkości około 1.600 mieszkań na ich obszarze. Cena sprzedaży za nabycie nieruchomości powiększona o wartość działań, które muszą zostać wykonane, by umożliwić Spółce wykonanie projektów mieszkalnych (takie działania są odpowiedzialnością sprzedawców) została ustalona na poziomie 81,75 mln złotych plus należny podatek VAT (część ceny, w wysokości 79,0 mln złotych powiększonej o należny podatek VAT została zapłacona do końca grudnia 2017 roku).

Oczekuje się, iż ostateczne umowy dotyczące nabycia części Nieruchomości przez Spółkę zostaną zawarte w marcu 2018 roku (pozostała część zostanie nabyta do końca 2019 roku). Pozwoli to Spółce na rozpoczęcie pierwszego etapu projektu w ciągu 2018 roku (dodatkowa informacja została zawarta na str. 38).

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku wyniósł 9.464 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za rok zakończony	
	31 grudnia	
	2017	2016
	PLN	
	(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)	
Przychody ze sprzedaży	231.744	484.762
Koszt własny sprzedaży	(193.666)	(366.072)
Zysk brutto ze sprzedaży	38.078	118.690
Koszty sprzedaży i marketingu	(5.684)	(8.083)
Koszty ogólnego zarządu	(19.335)	(22.197)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	11.311	(1.380)
Pozostałe koszty	(4.427)	(3.354)
Pozostałe przychody	812	876
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	20.755	84.552
Przychody finansowe	859	1.900
Koszty finansowe	(7.724)	(8.857)
Wynik operacji finansowych netto	(6.865)	(6.957)
Zysk/(strata) brutto	13.890	77.595
(Podatek dochodowy)/korzyść podatkowa	(2.593)	(12.497)
Wynik netto bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	11.297	65.098
Zysk/(strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	(1.833)	(567)
Zysk/(strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9.464	6.531
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)	0,058	0,239

Przychody

Przychody ze sprzedaży zmniejszyły się o 253,1 mln złotych (52,2%) z 484,8 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2016 do 231,7 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku, co zasadniczo jest spowodowane sprzedażą

(w ramach jednej transakcji) projektu Nova Królikarnia w roku zakończonym 31 grudnia 2016 o przychodzie równym 175,1 mln złotych.

Przychody ze sprzedaży, z wyłączeniem sprzedaży projektu Nova Królikarnia, zmniejszyły się o 77,9 mln złotych (25,2%) z 309,6 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku do 231,7 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku, co zasadniczo jest spowodowane zmniejszeniem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m²).

Omówienie wyniku finansowego (cd.)

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży zmniejszył się o 172,4 mln (47,1%) z 366,1 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku do 193,7 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku, co zasadniczo jest spowodowane sprzedażą projektu Nova Królikarnia w 2016 roku z kosztem własnym sprzedaży wynoszącym 117,9 mln złotych.

Koszt własny sprzedaży, z wyłączeniem sprzedaży projektu Nova Królikarnia w 2016 roku i przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego wartość zapasów, zmniejszył się o 55,6 mln złotych (22,6%) z 246,0 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku do 190,4 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku, co zasadniczo jest konsekwencją zmniejszenia liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m²).

Marża brutto

Marża brutto przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego wartość zapasów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku, wyniosła 17,9% wobec 20,6% w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku.

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu zmniejszyły się o 2,4 mln złotych (29,7%) z 8,1 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku do 5,7 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku. Spadek jest zasadniczo spowodowany tym, iż w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku Spółka rozpoczęła realizację budowy 5 projektów/etapów obejmujących 861 lokali, w porównaniu do 7 projektów/etapów obejmujących 921 lokali, których realizacja została rozpoczęta w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku. Dodatkowo, zmniejszeniu uległy opłaty na rzecz agencji nieruchomości.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu zmniejszyły się o 2,9 mln złotych (12,9%) z 22,2 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku do 19,3 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku. Spadek ten wynika przede wszystkim ze zmniejszenia premii Zarządu, która jest obliczana proporcjonalnie do zysku brutto i zmniejszenia wydatków na personel. Spadek został częściowo skompensowany wzrostem kosztów usług doradczych związanych z różnymi inicjatywami restrukturyzacyjnymi Grupy oraz kosztów za usługi doradcze na rzecz A. Luzon Group.

Udział w zysku/(stratach) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

Udział w zysku/(stratach) w ramach wspólnego przedsięwzięcia składa się z 50% udziałów Spółki we wspólnym przedsięwzięciu (ang. Joint Venture, JV) spółek Ronson IS sp. z o.o. oraz w Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k (dalej: „JV”), które odpowiadają za dwa etapy projektu City Link w Warszawie.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku wynik netto JV wynosił 21.994 tysiące złotych (z czego 50 % w wysokości 10.997 tysięcy złotych zostało przyporządkowanych Spółce, przed anulowaniem odsetek od jednostek powiązanych, które wynosiły 314 tysięcy złotych).

We wrześniu 2017 roku, JV ukończył pierwszy etap projektu City Link oraz przekazał 249 lokali, co pozwoliło na rozpoznanie zysku brutto w wysokości 28,7 mln w 2017 roku, który został skompensowany głównie przez opłatę za zarządzanie płaconą Spółce (w kwocie 4,8 mln złotych).

Pozostałe koszty

Pozostałe koszty wzrosły o 1,1 mln złotych (32,0%) z 3,3 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku do 4,4 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku, co jest zasadniczo związane z poniesionymi wydatkami związanymi z utrzymaniem niesprzedanych lokali.

Wynik z działalności operacyjnej

W rezultacie czynników omówionych powyżej wynik z działalności operacyjnej Spółki zmniejszył się o 63,8 mln złotych, z poziomu zysku operacyjnego w wysokości 84,6 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku do zysku operacyjnego na poziomie 20,8 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku.

Omówienie wyniku finansowego (cd.)

Wynik operacji finansowych netto

Przychody i koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je realizacji projektów mieszkalnych, jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta część przychodów i kosztów finansowych, która nie może zostać alokowana w powyższy sposób, jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W poniższej tabeli przedstawiono przychody i koszty finansowe przed kapitalizacją oraz przychody i koszty finansowe skapitalizowane w pozycji zapasy.

	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017		
	w tysiącach złotych		
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	859	-	859
Koszty finansowe	(14.911)	7.187	(7.724)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(14.052)	7.187	(6.865)

	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016		
	w tysiącach złotych		
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	1.900	-	1.900
Koszty finansowe	(15.888)	7.031	(8.857)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(13.988)	7.031	(6.957)

Koszty finansowe netto przed kapitalizacją spadły o 1,0 mln złotych (6,1%) z 15,9 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku do 14,9 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku. Spadek ten wynika przede wszystkim ze zmniejszenia średniej marży na wyemitowanych obligacjach, podobnie jak spadek prowizji i opłat z tytułu emisji nowych obligacji i kredytów bankowych.

Podatek dochodowy

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku, Grupa rozliczyła koszty podatkowe w kwocie 2,6 mln złotych, w porównaniu do 12,5 mln złotych kosztów podatkowych rozliczonych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku.

Akcjonariat mniejszościowy

Akcjonariat mniejszościowy składa się z udziałów akcjonariuszy mniejszościowych w zyskach i stratach spółki powiązanej, które nie są w 100% własnością Spółki oraz kontrolowane przez Spółkę (prezentowane jako w pełni skonsolidowane). W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku, udział akcjonariuszy mniejszościowych w zysku wyniósł 1.833 tysiące złotych (mając ujemny wpływ na wysokość kapitału przypisanego akcjonariuszom spółki dominującej), w porównaniu do 567 tysięcy złotych (ujemny wpływ) za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku. Zmiana w udziałach akcjonariuszy mniejszościowych wynika głównie z przychodów i zysków osiągniętych w ramach projektu Espresso III, który został zakończony w grudniu 2016 roku.

Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kurs PLN/EUR			
	Kurs Średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na 31 grudnia
2017 (12 miesięcy)	4,258	4,171	4,416	4,171
2016 (12 miesięcy)	4,364	4,236	4,504	4,424

Źródło: Narodowy Bank Polski ('NBP')

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)			
	za rok zakończony dnia 31 grudnia lub na dzień 31 grudnia			
	2017	2016	2017	2016
Przychody ze sprzedaży	54.426	111.082	231.744	484.762
Zysk brutto ze sprzedaży	8.943	27.198	38.078	118.690
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	3.262	17.781	13.890	77.595
Zysk netto/(strata netto) przypadający właścicielom jednostki dominującej	2.223	14.787	9.464	64.531
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6.438	3.511	27.411	15.324
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3.823	719	16.279	3.137
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(11.246)	(11.214)	(47.886)	(48.936)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(985)	(6.983)	(4.196)	(30.475)
Zapasy	122.776	129.769	512.098	574.098
Razem aktywa	169.216	168.040	705.799	743.411
Zaliczki otrzymane	24.513	22.741	102.244	100.607
Zobowiązania długoterminowe	41.745	34.261	174.120	151.571
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	45.473	51.981	189.667	229.964
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	81.009	81.281	337.889	359.586
Kapitał podstawowy	3.043	5.054	12.503	20.762
Średnia liczba akcji (podstawowa)	164.010.813	269.985223	164.010.813	269.985.223
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,014	0,055	0,058	0,239

* Dane w EUR wykazane zostały jedynie dla celów prezentacyjnych. W związku ze znaczącymi wahaniami waluty polskiej w stosunku do Euro na przestrzeni ostatnich lat przedstawione dane finansowe nie są w pełni porównywalne i nie odzwierciedlają aktualnej sytuacji finansowej Spółki. Czytelnik analizujący powyższe dane powinien uwzględnić zmiany kursu PLN / EUR w roku 2017 w odniesieniu do roku 2016.

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone z PLN na EUR w następujący sposób:

- Dane finansowe dotyczące bilansu zostały przeliczone przy użyciu kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w ostatnim dniu okresu sprawozdawczego.
- Dane dotyczące rachunku całkowitych przychodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały przeliczone za pomocą kursu obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów średnich publikowanych przez Narodowy Bank Polski.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Analiza wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

W poniższej tabeli przedstawiono wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, w których zaszły istotne zmiany.

	Na dzień 31 grudnia 2017	Na dzień 31 grudnia 2016
	W tysiącach złotych	
Zapasy	512.098	574.098
Zaliczki otrzymane	102.244	100.607
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	211.228	226.092

Zapasy

Wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosła 512,1 mln złotych w porównaniu do 574,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2016 roku. Spadek zapasów wynika przede wszystkim z rozpoznanego kosztu sprzedaży na łączną kwotę 189,4 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku. Spadek ten jest częściowo kompensowany jest przez inwestycje Grupy związane z bezpośrednimi kosztami budowy na łączną kwotę 114,5 mln złotych.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosło 102,2 mln złotych wobec 100,6 mln złotych na dzień 31 grudnia 2016 roku. Wzrost wynika z zaliczek otrzymanych od klientów w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych na łączną kwotę 226,0 mln złotych i jest kompensowany w części przychodami rozpoznanymi ze sprzedaży lokali mieszkalnych o łącznej wartości 224,4 mln złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 211,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2017 roku wobec 226,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2016 roku. Spadek ten jest spowodowany głównie przez spłaty obligacji na łączną kwotę 95,5 mln złotych oraz spłatę kredytów bankowych na kwotę 64,1 mln złotych. Spadek został częściowo skompensowany przez wpływy z tytułu wyemitowanych obligacji pomniejszone o koszty emisji o wartości 69,1 mln złotych oraz wpływy z kredytów bankowych netto po potrąceniu kosztów prowizji bankowych na łączną wartość 75,3 mln złotych. Ze wspomnianych 211,2 mln złotych, wartość 48,6 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 31 grudnia 2018 roku.

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek odzwierciedla działalność Spółki związaną z emisjami obligacji od 2014 do 2017 roku, a także terminy spłat kredytów bankowych uzyskanych w celu sfinansowania kosztów budowy projektów realizowanych przez Spółkę.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek mogą zostać podzielone na dwie kategorie: 1) obligacje, 2) kredyty bankowe związane z finansowaniem projektów zakończonych lub znajdujących się w trakcie realizacji.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosły 197,3 mln złotych (na dzień 31 grudnia 2016 roku: 222,6 mln złotych), na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 197,2 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 1,7 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnego oprocentowania (1,6 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 28 Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania projektów zakończonych lub w trakcie realizacji są ściśle związane z tempem realizacji oraz sprzedaży inwestycji. Na dzień 31 grudnia 2017 roku zadłużenie z tego tytułu wyniosło 13,9 mln złotych.

Analiza wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (cd.)

Przegląd przepływów pieniężnych

Zadłużenie oraz zadłużenie netto

Na dzień 31 grudnia 2017 roku całkowita wartość zadłużenia Spółki z tytułu pożyczek bankowych i emisji obligacji wyniosła 211,2 mln złotych (na dzień 31 grudnia 2016 roku: 226,1 mln złotych). Biorąc pod uwagę zasoby środków pieniężnych znajdujących się w posiadaniu Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku wynoszące 64,9 mln złotych (na dzień 31 grudnia 2016 roku: 69,1 mln złotych), dług netto Spółki wyniósł 146,3 mln złotych na dzień 31 grudnia 2017 roku (na dzień 31 grudnia 2016 roku: 157,0 mln złotych).

Płynność oraz zasoby finansowe

Spółka finansuje swoją bieżącą działalność głównie środkami wygenerowanymi ze sprzedaży, jak również wpływami z kredytów i pożyczek oraz obligacji. Dodatkowo przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej pozwoliły Spółce kontynuować rozpoczęte inwestycje oraz nabywać nowe grunty, zachowując jednocześnie wystarczający poziom płynności dla prowadzenia bieżącej działalności.

W poniższej tabeli przedstawiono wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych:

	Za rok zakończony dnia 31 grudnia	
	2017	2016
	w tysiącach złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	27.411	15.324
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	16.279	3.137
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(47.886)	(48.936)

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku wyniosły 27,4 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku w wysokości 15,3 mln złotych. Wzrost wartości przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- sfinalizowania transakcji Nova Królikarnia związanej z wykupem akcji własnych za kwotę 140,9 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2016 podczas gdy w 2017 roku taka transakcja nie miała miejsca,
- wydatki na nowe grunty (w tym zaliczki) w wysokości 43,2 mln złotych w 2017 roku, podczas gdy w 2016 roku wyniosły one 78,3 mln złotych;

Wyżej wymieniony efekt jest częściowo równoważony przez:

- wpływ środków pieniężnych netto wykorzystanych w inwestycjach Grupy związanych z bezpośrednimi kosztami budowy związanymi z bieżącymi projektami w wysokości 114,5 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku w porównaniu do 149,3 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku;
- wpływy pieniężne netto z zaliczek otrzymanych od klientów w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych o wartości 226,0 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku, w porównaniu do wpływu środków pieniężnych netto z otrzymanych zaliczek w wysokości 291,3 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku.

Przegląd przepływów pieniężnych (cd.)

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 16,3 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku wobec ujemnych przepływów netto w kwocie 3,1 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku. Wzrost przepływów z działalności inwestycyjnej jest w głównej mierze efektem:

- dodatnich przepływów pieniężnych netto z inwestycji we wspólne przedsięwzięcie w kwocie 16,1 mln za rok (wpływy z tytułu pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom) w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto związanych z inwestycją we wspólne przedsięwzięcie w kwocie 0,1 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 47,9 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku wobec ujemnych przepływów netto w kwocie 48,9 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku, co wynikało ze:

- spłaty zabezpieczonych kredytów bankowych na łączną kwotę 11,2 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku w porównaniu do spłaty zabezpieczonych kredytów bankowych w kwocie 56,2 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

Efekt ten został częściowo skompensowany przez:

- wykup obligacji w wysokości 26,4 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku w porównaniu do wpływów netto z tytułu emisji obligacji, w wysokości 30,3 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku;
- wypłatę dywidendy w wysokości 31,2 milionów złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku w porównaniu do 21,8 milionów złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku.

Pracownicy

Przeciętny poziom zatrudnienia w Spółce oraz jej spółkach zależnych – w przeliczeniu na pełne etaty – wyniósł 68 osób w roku 2017 (w porównaniu do 67 osób w roku 2016).

Badania i rozwój

Spółka i jej spółki zależne nie są zaangażowane w badania oraz działalność rozwojową.

Ochrona środowiska

Spółka prowadząc działalność gospodarczą działa zgodnie z prawem i przepisami dotyczącymi wykorzystania zasobów naturalnych i ochroną środowiska. Wobec Spółki nie toczy się żadne postępowanie związane z nieprzestrzeganiem tych regulacji.

Kwartalne raportowanie Spółki

W wyniku wymagań odnoszących się do Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group'), głównego udziałowca Spółki (pośrednio), którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytorów Spółki. Dla samej Spółki, notowanej na Giełdzie Papierów Wartościowych, której siedziba znajduje się w Holandii, tylko raport półroczny podlega przeglądowi. Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy spółkę a jej głównego akcjonariusza. Spółka uznaje, że poddanie przeglądowi swoich raportów za pierwszy i trzeci kwartał jest korzystne dla wszystkich jej akcjonariuszy.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku kapitalizacja rynkowa Grupy osiągnęła poziom niższy od wartości aktywów netto. Pomimo tego, że Spółka uważa taką sytuację za przejściową i spowodowaną przez wiele różnych czynników, włączając niską bieżącą płynność akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, Zarząd dokonał oceny konieczności zawiązania dodatkowego odpisu z tytułu utraty wartości. W wyniku podjętych działań Zarząd nie znalazł podstaw do dokonania odpisu gdyż w jego ocenie oczekiwane możliwe do zrealizowania w przyszłości marże na zapasach posiadanych przez Spółkę są dodatnie. W związku z tym, nie stwierdzono potencjalnych przesłanek do utworzenia odpisu z tytułu utraty wartości.

Obowiązek ujawnienia informacji przez akcjonariusza sprawującego kontrolę

Należy pamiętać, że akcjonariusz sprawujący kontrolę nad Spółką, tj. A. Luzon Group, jest spółką notowaną na giełdzie w Tel-Awivie i podlega określonym obowiązkom informacyjnym. Niektóre dokumenty publikowane w związku z tymże obowiązkiem przez A. Luzon Group są dostępne na stronie: <http://maya.tase.co.il> (niektóre dokumenty dostępne są jedynie w języku hebrajskim) i mogą zawierać określone informacje dotyczące Spółki.

Prognozy na rok 2018

A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali w ramach zakończonych projektów/etapów w ramach których Spółka prowadzić będzie proces sprzedaży:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali ⁽¹⁾			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			Liczba lokali
		Do dnia 31 grudnia 2016	W roku zakończonym 31 grudnia 2017	Razem	Sprzedane do dnia 31 grudnia 2017	Niesprzedane na dzień 31 grudnia 2017	Razem	
Espresso II & III	Warszawa	153	147	300	1	4	5	305
Kamienica Jeżyce	Poznań	123	170	293	-	2	2	295
Moko	Warszawa	256	52	308	9	28	37	345
Vitalia I	Wrocław	-	111	111	17	11	28	139
Młody Grunwald I & II	Poznań	250	16	266	3	16	19	285
Młody Grunwald III	Poznań	-	36	36	43	29	72	108
Panoramika II	Szczecin	85	13	98	2	7	9	107
Panoramika III	Szczecin	-	-	-	98	24	122	122
Chilli IV	Poznań	-	5	5	11	29	40	45
Naturalis I,II & III	Warszawa	166	5	171	1	-	1	172
Sakura	Warszawa	495	13	508	2	5	7	515
Verdis	Warszawa	425	4	429	3	9	12	441
Tamka	Warszawa	62	3	65	-	-	-	65
Impressio	Wrocław	197	7	204	2	1	3	207
Pozostałe (stare) projekty		1	2	3	1	2	3	6
Razem (wyłączając JV)		2.213	584	2.797	193	167	360	3.157
City Link I ⁽²⁾	Warszawa	-	249	249	67	6	73	322
Razem (włączając JV)		2.213	833	3.046	260	173	433	3.479

(1) Dla potrzeb przedstawienia informacji dotyczących poszczególnych projektów określenie „sprzedaż” („sprzedany”) dotyczy podpisania przez odbiorcę przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu, podczas gdy określenie „przekazanie” („przekazany”) dotyczy przeniesienia na nabywcę istotnych ryzyk i korzyści wynikających z posiadania lokalu.

(2) Projekt jest prezentowany w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie, udział Spółki w projekcie wynosi 50%

Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz „Wybrane zdarzenia w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 – sekcja „B. Wynik w podziale na projekty” (strony 21 - 23).

B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w 2018 oraz 2019 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenie na budowę i rozpoczęła prace budowlane.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane na dzień 31 grudnia 2017	Lokale na sprzedaż na dzień 31 grudnia 2017	Liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Przewidywana data zakończenia budowy
Espresso IV	Warszawa	144	2	146	8.100	2018
Miasto Moje I	Warszawa	154	51	205	10.900	2018
Miasto Moje II	Warszawa	8	140	148	8.100	2018
City Link III ⁽²⁾	Warszawa	91	277	368	18.700	2019
Miasto Marina	Wrocław	15	136	151	6.200	2019
Panoramika IV	Szczecin	2	109	111	5.800	2019
Vitalia II	Wrocław	6	77	83	4.700	2019
Razem (wyłączając JV)		420	800	1.212	62.500	
City Link II ⁽¹⁾	Warszawa	178	11	189	8.800	2018
Razem (włączając JV)		598	803	1.401	71.300	

(1) Projekt jest prezentowany w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%.

(2) Poprzednia nazwa Skierniewicka bis, Spółka posiada w nim 100% udziałów.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Prognozy na rok 2018 (cd.)

B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży (cd.)

Espresso IV

Opis projektu

Czwarty (ostatni) etap projektu Espresso jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w Warszawie przy ulicy Jana Kazimierza w dzielnicy Wola i jest kontynuacją projektów Espresso I, II i III, które zostały ukończone odpowiednio w 2014, 2016 i 2016 roku. W ramach czwartego etapu projekt obejmuje 135 lokali mieszkalnych i 11 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.100 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Espresso IV rozpoczęły się w marcu 2016 roku. Zakończenie projektu planowane jest na pierwszy kwartał 2018 roku.

Miasto Moje I i II

Opis projektu

Pierwszy i drugi etap projektu Miasto Moje są realizowane na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie przy ulicy Marywilskiej. W maju 2016 roku Spółka nabyła wszystkie prawa do gruntu pozwalające na realizację projektu w związku z niewykorzystaniem prawa pierwokupu przez Miasto Warszawa. Pierwszy etap projektu składać się będzie ze 191 lokali mieszkalnych i 14 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 10.900 m², natomiast drugi etap projektu składać się będzie z 145 lokali mieszkalnych oraz 3 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.100 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Miasto Moje I rozpoczęły się w czerwcu 2016 roku. Zakończenie projektu planowane jest na pierwszy kwartał 2018 roku. Prace budowlane dotyczące projektu Miasto Moje II rozpoczęły się w sierpniu 2017 roku, a zakończenie budowy planowane jest na czwarty kwartał 2018 roku.

City Link III

Opis projektu

Trzeci (ostatni) etap projektu City Link III (udział Spółki w tym projekcie to 100%) jest realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej. City Link III będzie obejmował 364 lokali mieszkalnych i 4 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 18.700 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu City Link III rozpoczęły się w czerwcu 2017 roku, a zakończenie projektu planowane jest na czwarty kwartał 2019 roku.

Miasto Marina

Opis projektu

Projekt Miasto Marina jest realizowany na gruncie położonym we Wrocławiu przy ulicy Na Grobli. Projekt będzie obejmował 151 lokali o łącznej powierzchni 6.200 m². Po zmianie przepisów prawnych w roku 2017, projekt będzie realizowany jako apart-hotel z 23% podatkiem od towarów i usług, zamiast 8% podatku obowiązującego w projekcie mieszkaniowym.

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Marina Miasto rozpoczęły się w lipcu 2017 roku, a zakończenie projektu planowane jest na pierwszy kwartał 2019 roku.

Prognozy na rok 2018 (cd.)

B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży (cd.)

Panoramika IV

Opis projektu

Czwarty etap projektu Panoramika jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej i jest kontynuacją projektu Panoramika I, II i III, które zostały ukończone odpowiednio w 2012, 2016 i 2017 roku. Czwarty etap projektu obejmuje 111 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5.800 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Panoramika IV rozpoczęły się w listopadzie 2017 roku, a zakończenie projektu planowane jest na czwarty kwartał 2019 roku.

Vitalia II

Opis projektu

Drugi etap projektu Vitalia jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu i jest kontynuacją projektu Vitalia I, który został zakończony we wrześniu 2017 roku. Drugi etap projektu obejmuje 83 mieszkań o łącznej powierzchni 4.700 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Vitalia II rozpoczęły się w grudniu 2017 roku, a zakończenie projektu planowane jest na drugi kwartał 2019 roku.

City Link II

Opis projektu

Drugi etap projektu (udział Spółki w projekcie to 50%) jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej i jest kontynuacją projektu City Link I, który został zakończony we wrześniu 2017. Drugi etap tego projektu składać się będzie z 184 lokali mieszkalnych i 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.800 m².

Stan realizacji

Przedsprzedaż w ramach projektu City Link II rozpoczęła się w kwietniu 2016 roku, podczas gdy prace budowlane rozpoczęły się w listopadzie 2016 roku. Zakończenie projektu City Link II planowane jest na czwarty kwartał 2018 roku.

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w roku 2018

W związku z faktem, że Spółka jest świadoma rosnącej konkurencji na rynku, bardzo ostrożnie zarządza ona liczbą i rodzajem podejmowanych projektów w celu jak najlepszego spełnienia oczekiwań klientów. W trakcie 2018 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie budowy trzech etapów w ramach bieżących projektów oraz trzech nowych projektów (razem 851 lokali o łącznej powierzchni 47.300 m²), które, zdaniem Zarządu, odpowiadają obecnym oczekiwaniom klientów, uwzględniając mniejsze lokale mieszkalne oferowane w korzystniejszych cenach. Ponadto w celu minimalizowania ryzyka rynkowego Zarząd Spółki planuje dzielić nowe projekty na relatywnie mniejsze etapy. W przypadku pogorszenia warunków rynkowych lub trudności z pozyskaniem finansowania bankowego dla rozważanych projektów część z nich może zostać odłożona w czasie.

Prognozy na rok 2018 (cd.)

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w roku 2018 (cd.)

a) Nowe projekty

Bułgarska

Projekt Bułgarska będzie realizowany na gruncie położonym w Poznaniu przy ulicy Świerzawskiej. Spółka planuje rozpoczęcie budowy całego projektu w trakcie 2018 roku, projekt będzie obejmował 268 lokali o łącznej powierzchni 14.400 m².

Ursus I

Projekt Ursus będzie realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Ursus w Warszawie przy ulicy Gierdziejewskiego. Spółka rozważa rozpoczęcie budowy pierwszego etapu projektu w roku 2018, pierwszy etap projektu będzie obejmował 151 lokali o łącznej powierzchni 7.300 m².

Matisse I

Projekt Matisse będzie realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Jagodno we Wrocławiu przy ulicy Buforowej. Spółka rozważa rozpoczęcie budowy pierwszego etapu projektu w roku 2018, pierwszy etap będzie obejmował 127 lokali o łącznej powierzchni 6.300 m².

b) Kolejne etapy realizowanych projektów

Chilli V

Projekt Chilli V jest kontynuacją projektów Chilli I - IV. Projekt będzie obejmował 32 lokale o łącznej powierzchni 2.400 m². Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w roku 2018.

Vitalia III

Trzeci (ostatni) etap projektu Vitalia jest kontynuacją projektów Vitalia I i II. Projekt będzie obejmował 81 lokali o łącznej powierzchni 6.800 m². Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w roku 2018.

Miasto Moje III

Projekt Miasto Moje III jest kontynuacją projektów Miasto Moje I i II. Projekt będzie obejmował 192 lokale o łącznej powierzchni 10.100 m². Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w roku 2018. Z powodu zmiany regulacji prawnych w 2017 roku, projekt będzie realizowany jako hotel ze stawką VAT 23% zamiast VAT 8% stosowaną przy projekcie mieszkalnym.

Prognozy na rok 2018 (cd.)

D. Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami, która nie została ujęta w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów

Liczba oraz wartość zawieranych przedwstępnych umów sprzedaży nie wpływa na Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w tym samym momencie, a dopiero po ostatecznym rozliczeniu umowy z nabywcą (szczegółowe informacje – patrz część „A – Projekty Zakończone” powyżej na stronie 35). Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży - zawartych przez Spółkę z klientami dotyczących zakupu lokali i nieujętych w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. zł)	Projekt zrealizowany / przewidywany rok zakończenia projektu
Panoramika III	Szczecin	20.464	Zakończony
Młody Grunwald III	Poznań	14.332	Zakończony
Moko	Warszawa	8.337	Zakończony
Vitalia I	Wrocław	5.538	Zakończony
Chilli IV	Poznań	2.645	Zakończony
Impressio	Wrocław	1.682	Zakończony
Młody Grunwald I & II	Poznań	1.620	Zakończony
Verdis	Warszawa	1.504	Zakończony
Sakura	Warszawa	1.241	Zakończony
Espresso II & III	Warszawa	577	Zakończony
Panoramika II	Szczecin	573	Zakończony
Naturalis I, III & III	Warszawa	534	Zakończony
Kamienica Jeżyce	Poznań	33	Zakończony
Pozostałe (stare) projekty		636	Zakończony
Podsuma – projekty ukończone ⁽¹⁾		59.716	
Espresso IV	Warszawa	59.150	2018
Miasto Moje I	Warszawa	45.151	2018
Miasto Moje II	Warszawa	3.618	2018
City Link III ⁽⁴⁾	Warszawa	37.032	2019
Marina Miasto	Wrocław	4.255	2019
Vitalia II	Wrocław	1.840	2019
Panoramika IV	Szczecin	531	2019
Podsuma – projekty w trakcie budowy ⁽²⁾		151.577	
City Link I ⁽¹⁾⁽³⁾	Warszawa	26.395	Zakończony
City Link II ⁽²⁾⁽³⁾	Warszawa	78.193	2018
Podsuma – projekt w ramach wspólnego przedsięwzięcia		104.588	
Razem		315.881	

⁽¹⁾ Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz. “Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 – B. Wyniki w podziale na projekty” (strony 21-23).

⁽²⁾ Informacje dotyczące projektów w trakcie realizacji/sprzedaży, patrz powyżej: “B”. (strony 35-37).

⁽³⁾ Projekt jest prezentowany w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%.

⁽⁴⁾ Poprzednia nazwa „Skiermiewicka bis”; udział Spółki w projekcie wynosi 100%

E. Główne ryzyka i źródła niepewności w 2018 roku

Podczas gdy przyspieszenie koniunktury na rynku nieruchomości w 2015, 2016 i 2017 roku potencjalnie poprawiło perspektywy Spółki na rok 2018, ogólna sytuacja ekonomiczna i geopolityczna w Europie, w tym w Polsce, a także niepewności dotyczące dalszego rozwoju polskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych utrudniają podanie szczegółowych prognoz wyniku na 2018 rok. Poziom rozwoju polskiej gospodarki, kondycja sektora bankowego oraz zainteresowanie klientów nowymi projektami mieszkaniowymi, znaczący wpływ kosztów zabezpieczenia gruntów na marże projektów, jak również rosnąca konkurencja na rynku będą stanowiąc najistotniejsze źródła niepewności prowadzonej działalności w roku finansowym kończącym się dnia 31 grudnia 2018.

Dodatkowe informacje

Główni akcjonariusze

Zgodnie z wiedzą Spółki na dzień opublikowania niniejszego raportu rocznego (7 marca 2018 roku), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 3% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Udziały

	Na dzień 7 marca 2018 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2017 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2016 Liczba akcji/ % udziałów
Wyemitowane akcje	164.010.813	-	164.010.813	(108.349.187)	272.360.000
Główni akcjonariusze:					
Ronson Europe N.V. (akcje własne wykupione na dzień 1 marca 2017 roku)	-	-	-	(108.349.187)	108.349.187 39,78%
I.T.R. Dori B.V. ⁽¹⁾	87.449.187 53,32%	-	87.449.187 53,32%	-	87.449.187 32,11%
RN Residential B.V. ⁽¹⁾	20.900.000 12,74%	-	20.900.000 12,74%	-	20.900.000 7,67%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.884.091 14,6%	-	23.884.091 14,6%	N/A	N/A Pomiędzy 5%- 10%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	N/A Pomiędzy 5%-10%	N/A	N/A Pomiędzy 5%-10%	N/A	N/A Pomiędzy 3%- 5%
Aviva OFE Aviva BZWBK	N/A Pomiędzy 3%-5%	N/A	N/A Pomiędzy 3%-5%	N/A	N/A Poniżej 3%

⁽¹⁾ Spółki zależne A. Luzon Group.

Na dzień umorzenia akcji własnych utrzymywanych przez Ronson Europe N.V (1 marca 2017 roku) i na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, A. Luzon Group pośrednio kontroluje 66.06% akcji Spółki pozostających w obiegu.

Zmiany w Zarządzie Spółki w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 1 marca 2017 roku wyraziło zgodę na powołanie Pana Erez Tik oraz Pana Alon Haver na stanowiska członków Zarządu oraz na stanowiska Dyrektorów Zarządzających B na okres czterech lat. Pan Erez Tik oraz Pan Alon Haver zastąpili na tym stanowisku Pana Erez Yoskovitz, który zrezygnował z funkcji Dyrektora Zarządzającego B w dniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy (tj. 1 marca 2017 roku) oraz Pana Roy Vishnovizki, który zrezygnował z funkcji Dyrektora Zarządzającego B w dniu 18 stycznia 2017 roku ze skutkiem natychmiastowym.

W dniu 27 kwietnia 2017 roku Pan Shraga Weisman złożył rezygnację z funkcji Prezesa i członka Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 27 kwietnia 2017 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 30 czerwca 2017 roku wyraziło zgodę na (i) powołanie Pana Tomasza Łapińskiego, będącego dotychczas członkiem Zarządu (Dyrektor Zarządzający A) i Dyrektorem Finansowym Spółki, na stanowisko członka Zarządu (Dyrektora Zarządzającego A), jak również powierzenia mu funkcji Prezesa Spółki na okres czterech lat oraz (ii) powołanie Pana Rami Geris, będącego dotychczas na stanowisku Kontrolera Finansowego Spółki, na stanowisko członka Zarządu (Dyrektora Zarządzającego A), jak również powierzenia mu funkcji Dyrektora Finansowego Spółki na okres czterech lat.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 20 listopada 2017 roku wyraziło zgodę na powołanie Pana Nir Netzer na stanowisko Prezesa Spółki oraz członka Zarządu (Dyrektor Zarządzający A) na okres czterech lat. Pan Nir Netzer zastąpił na tym stanowisku Pana Tomasza Łapińskiego, który złożył rezygnację z funkcji Dyrektora Generalnego i Członka Zarządu. Rezygnacja Pana Łapińskiego odniosła skutek w dacie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy (20 listopada 2017 roku).

Dodatkowe informacje (cd.)

Zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki w roku zakończonym 31 grudnia 2017 oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 1 marca 2017 roku wyraziło zgodę na powołanie Pani Mikhal Shapira, Pana Ofer Kadouri oraz Pana Alon Kadouri na stanowiska członków Rady Nadzorczej na okres czterech lat. Pani Mikhal Shapira, Pan Ofer Kadouri oraz Pan Alon Kadouri zastąpili na stanowiskach Pana Mark Segall, Pana Yair Shilhav oraz Pana Reuben Sharoni, którzy zrezygnowali z funkcji członków Rady Nadzorczej w dniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy (tj. 1 marca 2017 roku).

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 30 czerwca 2017 roku wyraziło zgodę na powołanie Pana Piotra Palenik na stanowisko członka Rady Nadzorczej na okres czterech lat.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które odbyło się w dniu 20 listopada 2017 roku zatwierdziło powołanie Pana Shmuela Rofea na stanowisko członka Rady Nadzorczej na czteroletnią kadencję. Pan Smuel Rofe zastąpił Panią Mikhal Shapirę na członka Rady Nadzorczej, która zrezygnowała z funkcji członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 13 września 2017 roku.

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu Pan Amos Luzon posiadał 63,17% udziałów i głosów w A. Luzon Group (poprzez spółkę niepubliczną A. Luzon Properties and Investments Ltd., której właścicielem jest Pan Amos Luzon, posiadający 99% udziałów) w wyniku czego pośrednio posiadał 41,31% udziałów w Spółce.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu Pan Erez Tik posiadał 0,82% udziałów i głosów w A. Luzon Group w wyniku czego pośrednio posiadał 0,54% udziałów w Spółce.

Ochrona i zwolnienie z odpowiedzialności członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Statut Spółki zapewnia ochronę i zwalnia z odpowiedzialności wszystkich członków Zarządu Spółki (artykuł 42). Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu zostaną zwrócone (i) wszystkie uzasadnione koszty ochrony przed roszczeniami związanymi z działaniem albo zaniechaniem działania w czasie wykonywania swoich obowiązków, (ii) koszty odszkodowań lub grzywien zapłaconych w związku z działaniem albo zaniechaniem działania w czasie wykonywania swoich obowiązków, (iii) inne uzasadnione koszty związane z prowadzeniem postępowań prawnych, w których te osoby są zaangażowane jako obecni lub byli członkowie władz Spółki. Ochrona nie zostanie udzielona, jeżeli działanie lub zaniechanie działania zostanie uznane prawomocnym wyrokiem za umyślne lub rażące zaniedbanie. Uchwały w przedmiocie przyznania ochrony i zabezpieczenia należy ujawnić w raporcie rocznym Spółki. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych będzie równoznaczne z zatwierdzeniem takich uchwał, o ile Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy nie postanowi inaczej.

Oświadczenie Zarządu

W związku z Unijną Dyrektywą o Przejrzystości („EU Transparency Directive”), która została uwzględniona w rozdziale 5.3 holenderskiej ustawy o nadzorze nad rynkiem finansowym („Wet op het financieel toezicht”), Zarząd oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy:

- roczne Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku przedstawia w sposób rzetelny i jasny aktywa, zobowiązania, sytuację finansową oraz wyniki działalności Spółki i jej jednostek zależnych;
- informacje dodatkowe załączone do rocznego sprawozdania finansowego przedstawiają w sposób rzetelny i jasny sytuację Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na temat zdarzeń, które miały miejsce w ciągu roku, którego raport ten dotyczy oraz
- raport roczny przedstawia główne ryzyka, na jakie narażona jest Spółka. Ryzyka te są szczegółowo przedstawione w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu.

Dodatkowe informacje (cd.)*Analiza wyników z działalności za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku*

Poniższa tabela przedstawia wyniki ekonomiczne Spółki w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku, przy założeniu, że wyniki wspólnych przedsięwzięć prezentowane są w sposób w pełni skonsolidowany (100%):

Za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach PLN</i>	<i>(niepodlegający badaniu)</i>	<i>(niepodlegający badaniu)</i>
Przychody z projektów mieszkaniowych	319.269	307.606
Przychody ze sprzedaży usług	600	-
Przychody ze sprzedaży gruntów	1.600	-
Przychody ze sprzedaży projektu Nova Królikarnia	-	175.119
Przychody ze sprzedaży	321.469	482.725
Koszt własny sprzedaży projektów mieszkaniowych	(258.711)	(248.222)
Koszt własny sprzedaży gruntów	(1.221)	-
Koszt własny sprzedaży projektu Nova Królikarnia	-	(117.850)
Koszt sprzedaży	(259.932)	(366.072)
Zysk brutto ze sprzedaży	61.537	116.653
Koszty sprzedaży i marketingu	(5.924)	(8.789)
Koszty ogólnego zarządu	(20.027)	(22.262)
Pozostałe koszty	(4.442)	(3.354)
Pozostałe przychody	812	887
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	31.956	83.135
Przychody finansowe	669	1.415
Koszty finansowe	(7.737)	(8.869)
Wynik operacji finansowych, netto	(7.068)	(7.454)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	24.888	75.681
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	(2.593)	(12.497)
Zysk/(strata) netto z działalności	22.295	63.184
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	9.464	64.531
Akcjonariuszom mniejszościowym	12.831	(1.347)
Całkowite dochody/(strata) po opodatkowaniu	22.295	63.184

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Dodatkowe informacje (cd.)

Analiza wyników za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

Zysk netto Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku wyniósł 9.337 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

Za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia	2017 (niepodlegający badaniu)	2016 (niepodlegający badaniu)
<i>w tysiącach złotych</i>		
Przychody ze sprzedaży	49.512	282.197
Koszt własny sprzedaży	(40.775)	(204.551)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	8.737	77.646
Koszty sprzedaży i marketingu	(2.032)	(2.252)
Koszty ogólnego zarządu	(4.955)	(7.938)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	11.758	(477)
Pozostałe koszty	(733)	(1.013)
Pozostałe przychody	221	219
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	12.996	66.185
Przychody finansowe	192	377
Koszty finansowe	(1.781)	(2.270)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(1.589)	(1.893)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	11.407	64.292
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	(2.132)	(10.636)
Zysk/(strata) netto (bez akcjonariuszy mniejszościowych)	9.275	53.656
(Zysk)/strata netto przypadający/a akcjonariuszom mniejszościowym	62	50
Zysk/(strata) netto przypadający/a akcjonariuszom jednostki dominującej	9.337	53.706

Oświadczenie Zarządu związane z systemem kontroli wewnętrznej

Zgodnie z zasadą 1.4.3 Holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego oraz mając na względzie rekomendacje Komitetu d/s Monitoringu Kodeksu Ładu Korporacyjnego Spółka załącza oświadczenie dotyczące efektywności systemu kontroli wewnętrznej, na którym bazuje sprawozdawczość finansowa Spółki.

Na podstawie dokonanej oceny Zarząd stwierdza, że na dzień 31 grudnia 2017 r. wewnętrzna kontrola nad sprawozdawczością finansową Spółki jest uznawana za skuteczną oraz że (i) sprawozdanie Zarządu zapewnia wystarczającą wiedzę na temat każdej istotnej słabości w efektywności systemów zarządzania ryzykiem i kontroli, (ii) wewnętrzne systemy zarządzania ryzykiem i kontroli mają na celu zapewnienie wystarczającej pewności, że sprawozdawczość finansowa nie zawiera żadnych istotnych zniekształceń, (iii) w oparciu o obecny stan rzeczy uzasadnione jest, że Sprawozdawczość finansowa Grupy i Spółki jest przygotowywana na zasadzie ciągłości działania oraz (iv) Sprawozdanie Zarządu uwzględnia istotne ryzyka i niepewności, które w ocenie Zarządu mają związek z oczekiwaniem zdolności Spółki do kontynuowania działalności w okresie dwunastu miesięcy po sporządzeniu sprawozdania Zarządu.

Dodatkowe informacje (cd.)

Oświadczenie, o którym mowa w Paragrafie 747 Rozporządzenia z dnia 29 Sierpnia 2017 określającego dodatkowe wymagania dotyczące treści raportów rocznych

W oparciu o paragraf 391 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego (Ustawa z dnia 9 lipca 2004, paragraf 370, do zmiany Księgi 2, KC) oraz Dekret Królewski z dnia 29 sierpnia 2017, Spółki, których akcje – w uproszczeniu - są notowane na regulowanym rynku papierów wartościowych, w swoich raportach rocznych powinny zawrzeć oświadczenie o zgodności z zasadami i dobrymi praktykami Kodeksu.

W świetle powyższego, Spółka potwierdza, że w roku sprawozdawczym, nie stosowała w pełni przepisów Kodeksu ani nie zamierza się do nich stosować w trakcie bieżącego oraz przyszłego roku obrotowego. Przyczyny takiego postępowania zostały opisane na stronach 3-5.

Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

Zarząd oświadcza, że podmiot wyznaczony do badania sprawozdań finansowych Spółki został wybrany w zgodzie z odpowiednimi regulacjami oraz, że podmiot ten i biegli rewidenci dokonujący badania sprawozdania finansowego Ronson Europe N.V. spełniają niezbędne warunki do wyrażenia niezależnej i obiektywnej opinii. Umowa z audytorem została podpisana w dniu 23 listopada 2017 roku. Informacja na temat umowy podpisanej z audytorem została zawarta w nocie 16 Jednostkowego Sprawozdania Finansowego.

Cele i polityka zarządzania ryzykiem finansowym

Informacje na temat celów i polityki zarządzania ryzykiem finansowym zostały zawarte w nocie 40 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Pozostałe

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka udzieliła poręczenia spłaty kredytów bankowych zaciągniętych przez jednostki zależne w kwocie 3.900 tysięcy złotych (2.527 tysięcy na dzień 31 grudnia 2016 roku).

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nie wysunięto wobec Grupy żadnych roszczeń przekraczających 10% wartości kapitału własnego Grupy.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku miały miejsce następujące zmiany netto w stanie głównych rezerw Grupy:

- wzrost rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 334 tysięcy złotych (wzrost o 3.334 tysięcy złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku).

W imieniu Zarządu

Nir Netzer
 Prezes Zarządu

Rami Geris
 Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
 Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Erez Tik

Alon Haver

Rotterdam, 7 marca 2018 roku

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za rok zakończony dnia 31 grudnia

2017

2016

*w tysiącach złotych**Nota*

Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych		224.353	307.606
Przychody ze sprzedaży usług		5.791	2.037
Przychody ze sprzedaży gruntów		1.600	-
Przychody ze sprzedaży projektu Nova Królikarnia	39	-	175.119
Przychody ze sprzedaży	6	231.744	484.762
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych		(192.445)	(248.222)
Koszty własne ze sprzedaży gruntów		(1.221)	-
Koszty własne sprzedaży projektu Nova Królikarnia	39	-	(117.850)
Koszty własne sprzedaży	7	(193.666)	(366.072)
Zysk brutto		38.078	118.690
Koszty sprzedaży i marketingu	8	(5.684)	(8.083)
Koszty ogólnego zarządu	9	(19.335)	(22.197)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	18	11.311	(1.380)
Pozostałe koszty	11	(4.427)	(3.354)
Pozostałe przychody	12	812	876
Wynik z działalności operacyjnej		20.755	84.552
Przychody finansowe	13	859	1.900
Koszty finansowe	13	(7.724)	(8.857)
Wynik operacji finansowych, netto		(6.865)	(6.957)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		13.890	77.595
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	14	(2.593)	(12.497)
Zysk/(strata) netto z działalności		11.297	65.098
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu i przed podziałem		11.297	65.098
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		9.464	64.531
Akcjonariuszom mniejszościowym	26	1.833	567
Całkowity zysk netto/(strata) netto z działalności		11.297	65.098
Całkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		9.464	64.531
Akcjonariuszom mniejszościowym	26	1.833	567
Całkowite dochody po opodatkowaniu		11.297	65.098
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)	27	164.010.813	269.985.223
<i>w złotych</i>			
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)	27	0,058	0,239

Noty zaprezentowane na stronach 50 do 115 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień 31 grudnia		2017	2016
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	15	8.169	8.823
Nieruchomości inwestycyjne	16	8.743	8.743
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	18	5.162	744
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	4.025	3.616
Aktywa trwałe razem		26.099	21.926
Aktywa obrotowe			
Zapasy	20	512.098	574.098
Zaliczki na zakup gruntów*	21	80.060	36.900
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*	22	11.671	10.145
Należności z tytułu podatku dochodowego		590	492
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym	17	-	508
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	18	6.922	15.906
Należności od byłego akcjonariusza	39	-	9.900
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	23	3.466	4.480
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	64.860	69.056
Aktywa obrotowe razem		679.700	721.485
Aktywa razem		705.799	743.411

* W rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku zaliczki na grunty w wysokości 36,9 mln złotych zostały zaprezentowane w pozycji należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i przedpłaty.

Noty zaprezentowane na stronach 50 do 115 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej (cd.)

Na dzień 31 grudnia		2017	2016
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Pasywa			
Kapitały			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		12.503	20.762
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	282.873
Akcje własne		-	(140.854)
Zyski zatrzymane		175 108	196.805
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	25	337.889	359.586
Kapitał przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	26	4.123	2.290
Kapitał własny razem		342.012	361.876
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	28, 29	153.517	137.538
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	28, 30	9.155	1.941
Zobowiązania z tyt. planu motywacyjnego (opcje)	35	-	978
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	11.448	11.114
Zobowiązania długoterminowe razem		174.120	151.571
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32	37.646	40.882
Obligacje	28, 29	43.791	85.053
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	28, 30	4.765	-
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych	28, 31	-	1.560
Zaliczki otrzymane	33	102.244	100.607
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		89	763
Rezerwy	34	1.132	1.099
Zobowiązania krótkoterminowe razem		189.667	229.964
Zobowiązania razem		363.787	381.535
Pasywa razem		705.799	743.411

Noty zaprezentowane na stronach 50 do 115 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

Za lata zakończone dnia 31 grudnia 2017 roku i dnia 31 grudnia 2016 roku:

W tysiącach złotych	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały akcyjny minus odcioy ch	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem		
Stan na dzień 1 stycznia 2016	20.762	282.873	-	154.063	457.698	1.723	459.421
<i>Całkowite dochody:</i>							
Zysk/(strata) za rok zakończony 31 grudnia 2016	-	-	-	64.531	64.531	567	65.098
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	64.531	64.531	567	65.098
Wyplacone dywidendy (patrz nota 25)	-	-	-	(21.789)	(21.789)	-	(21.789)
Nabyte akcje własne (patrz nota 39 i 25)	-	-	(140.854)	-	(140.854)	-	(140.854)
Stan na dzień 31 grudnia 2016	20.762	282.873	(140.854)	196.805	359.586	2.290	361.876
<i>Comprehensive income:</i>							
Zysk/(strata) za rok zakończony 31 grudnia 2017	-	-	-	9.464	9.464	1.833	11.297
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	9.464	9.464	1.833	11.297
Wyplacone dywidendy (patrz nota 25)	-	-	-	(31.161)	(31.161)	-	(31.161)
Nabyte akcje własne (patrz nota 39 i 25)	(8.259)	(132.595)	140.854	-	-	-	-
Stan na dzień 31 grudnia 2017	12.503	150.278	-	175.108	337.889	4.123	342.012

Noty zaprezentowane na stronach 50 do 115 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za rok zakończony 31 grudnia

2017

2016

w tysiącach złotych

Nota

		2017	2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		11.297	65.098
Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Rozliczenie projektu Nova Królikarnia poprzez wykup akcji własnych	25,39	-	(140.854)
Amortyzacja	15	965	987
Odpis aktualizujący zapasy	20	3.314	2.269
Koszty finansowe	13	7.724	8.857
Przychody finansowe	13	(859)	(1.900)
Strata/(zysk) ze sprzedaży środków trwałych	12	(5)	(70)
Udział w zysku/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia	18	(11.311)	1.380
Plan motywacyjny – opcje	35	(978)	348
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	14	2.593	12.497
Podsuma		12.740	(51.388)
Zmiana stanu należności od byłego akcjonariusza	39	9.900	(9.900)
Zmiana stanu zapasów	42	65.671	135.968
Zmiana stanu zaliczek na grunty		(43.160)	(36.900)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	42	(1.357)	4.650
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		1.014	(282)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań		(3.236)	2.308
Zmiana stanu rezerw	34	33	(342)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		1.637	(16.274)
Podsuma		43.242	27.840
Odsetki zapłacone		(13.050)	(13.077)
Odsetki otrzymane		659	1.345
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(3.440)	(784)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		27.411	15.324
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	15	(527)	(1.678)
Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym	17	449	-
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	18	16.136	(88)
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające		-	4.093
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		221	810
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		16.279	3.137
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	30	75.285	43.803
Spłata kredytów bankowych	30	(64.071)	(100.024)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	29	69.118	53.939
Wykup obligacji	29	(95.500)	(23.684)
Dywidenda wypłacona akcjonariuszom jednostki dominującej	25	(31.161)	(21.789)
Spłata pożyczek otrzymanych od podmiotów niepowiązanych	31	(1.557)	(1.181)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(47.886)	(48.936)
Przepływy pieniężne netto		(4.196)	(30.475)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu*		69.056	99.531
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	24	64.860	69.056

*W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 14.090 tys złotych oraz 3.115 tys złotych na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku, odpowiednio.

Noty zaprezentowane na stronach 50 do 115 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności

(a) Ronson Europe N.V. (zwana dalej "Spółką"), spółka akcyjna prawa holenderskiego, z siedzibą w Rotterdamie w Holandii, została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku. Siedziba spółki znajduje się w Rotterdamie, Weena 210-212 (Holandia). Spółka (wraz z jej jednostkami zależnymi łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. 5 lutego 2018 roku Spółka ogłosiła plan na przekształcenie się w Spółkę Europejską SE, a następnie przeniesienie swojej siedziby do Polski. Więcej szczegółów zamieszczono w nocie 44.

Na dzień 30 grudnia 2017 roku, w związku z umorzeniem w dniu 1 marca 2017 roku 108 349 187 akcji własnych utrzymywanych przez Spółkę, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group). Pozostałe 33,94% akcji było własnością Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny posiadającego 14,6% akcji Spółki oraz pozostałych inwestorów, w tym Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Aviva OFE Aviva BZ WBK. Liczba akcji utrzymywana przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 31 grudnia 2017 r. kapitalizacja rynkowa Grupy była niższa od wartości aktywów netto. Chociaż Spółka jest głęboko przekonana, że jest to sytuacja przejściowa spowodowana wieloma różnymi czynnikami, w tym niską płynnością akcji Spółki notowanych na GPW, Zarząd podjął odpowiednie kroki w celu przeglądu rachunków Spółki w celu ustalenia, czy wymagany jest dodatkowy odpis i nie znalazł ku temu żadnych podstaw. Zarząd zweryfikował, że przewidywany potencjał marży w odniesieniu do zapasów jest dodatni. W związku z tym nie zidentyfikowano żadnych przesłanek dla potencjalnej dodatkowej utraty wartości. Lista spółek, których dane finansowe są uwzględnione w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz zakres własności i sprawowanej kontroli, jest przedstawiona w nocie 1(b).

(b) Poniżej oraz na następnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie polskich spółek, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Projekty realizowane przez spółki znajdują się na różnych etapach zaawansowania, począwszy od fazy poszukiwania gruntu pod zakup po projekty zakończone lub bliskie zakończenia.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1. Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2. Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	2000	100%	100%
3. Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100%	100%
4. Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2002	100%	100%
5. Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100%	100%
6. Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2002	100%	100%
7. Apartments Projekt Sp. z o.o.	2003	100%	100%
8. Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100%	100%
9. Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100%	100%
10. Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
11. Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100%	100%
12. Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100%	100%
13. Ronson Development Poznań Sp. z o.o.	2005	100%	100%
14. E.E.E. Development Sp. z o.o.	2005	100%	100%
15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o.	2006	100%	100%
16. Ronson Development Wrocław Sp. z o.o.	2006	100%	100%
17. Ronson Development Capital Sp. z o.o.	2006	100%	100%
18. Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
19. Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
20. City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
21. Ronson Development Village Sp. z o.o. (*)	2007	100%	100%
22. Ronson Development Conception Sp. z o.o.	2007	100%	100%

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności (cd.)

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 Grudnia 2017	31 Grudnia 2016
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę (cd.):			
23. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2007	100%	100%
24. Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
25. Continental Development Sp. z o.o.	2007	100%	100%
26. Ronson Development Universal Sp. z o.o. (*)	2007	100%	100%
27. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2007	100%	100%
28. Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100%	100%
29. Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
30. Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
31. Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100%	100%
32. Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
33. Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
34. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
35. Ronson Development Skyline 2010 Sp. z o.o. w likwidacji	2010	100%	100%
36. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
37. AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
38. Ronson Development Partner 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Panoramika Sp. k.	2007	100%	100%
39. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
40. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Home Sp.k.	2007	100%	100%
41. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
42. Ronson Development Partner 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
43. Destiny Sp. z o.o.	2007	100%	100%
44. Ronson Development Millenium Sp. z o.o.	2007	100%	100%
45. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - EEE 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
46. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
47. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
48. Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
49. Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
50. Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
51. Ronson Development Partner 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
52. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
53. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
54. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
55. Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	82%	82%
56. Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
57. RD 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
58. Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
59. Enterprise 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
60. Wrocław 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
61. E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
62. Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
63. Gemini 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
64. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
65. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
66. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Continental 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
67. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
68. Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
69. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Architecture 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
70. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
71. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - City 2 Sp.k.	2012	100%	100%
72. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - City 3 Sp.k.	2012	100%	100%
73. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
74. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - City 5 Sp.k.	2016	100%	100%
75. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 1 Sp.k.	2017	100%	n.a.
76. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 2 Sp.k.	2017	100%	n.a.
77. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 3 Sp.k.	2017	100%	n.a.
78. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	n.a.
79. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	n.a.
80. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	n.a.
81. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	n.a.
82. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	n.a.
83. Ursus 2017 Sp. z o.o.	2017	100%	n.a.
84. Projekt City Sp. z o.o.	2017	100%	n.a.

(*) Spółka posiada zdolność do kierowania polityką finansową i operacyjną jednostki w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności, podczas gdy Kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki posiada tytuł prawny do udziałów tego podmiotu.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny

(a) Podstawa sporządzenia i oświadczenie zgodności

Niniejsze Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Biorąc pod uwagę prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości MSSF nie różnią się one od MSSF UE, które miały zastosowanie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku. Grupa jest świadoma faktu, że, między innymi, MSSF 15 został już zatwierdzony przez Unię Europejską i będzie miał zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie (dodatkowa informacja w nocie 2 (g)). Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało przygotowane zgodnie z artykułem 362.8 holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Ronson Europe N.V. dnia 7 marca 2018 roku. Niniejsze Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności.

(b) Zasady wyceny

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej. Metody ustalenia wartości godziwej dla celów ujawnień w Informacjach objaśniających zostały opisane w nocie 16 oraz nocie 3 (s).

(c) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Dane finansowe spółek Grupy ujmowane są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność (waluta funkcjonalna), czyli w złotych polskich („PLN”). Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy prezentowane jest w polskich złotych, jest to również waluta funkcjonalna jednostki dominującej. Pomimo, że spółka jest spółką holenderską, prowadzi ona działalność w Polsce. W związku z tym w 2016 roku spółka dominująca wystąpiła do holenderskich władz podatkowych o zmianę waluty funkcjonalnej z EUR na PLN począwszy od 1 stycznia 2017 roku.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich (z wyjątkiem sytuacji, gdy wskazano inaczej).

(d) Zastosowanie szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu zastosowania osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, ujawnień dotyczących aktywów i zobowiązań warunkowych na dzień bilansowy oraz prezentowanych przychodów i kosztów za okres objęty sprawozdaniem finansowym. Faktyczne wartości mogą różnić się od wartości szacowanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiany szacunków ujmowane są w okresie, w którym ich dokonano.

W szczególności informacje dotyczące istotnych szacunków, obszarów niepewności oraz osądu dokonywanego przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w następujących notach:

- Nota 16 – nieruchomości inwestycyjne
- Nota 19 – wykorzystane aktywów podatkowe
- Nota 20 – zapasy
- Nota 34 – rezerwy
- Nota 38 – zobowiązania i należności warunkowe.

Grupa realizuje projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych w ramach specjalnie utworzonych do tego celu spółkach zależnych. Spółka uwzględnia w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym działania oraz transakcje związane z tymi projektami w oparciu o treść ekonomiczną, a nie formę prawną. Takie transakcje są rozpoznawane zgodnie z MSR 2 i MSR 18, w związku z czym składniki zapasów są sprzedawane, a przychody ze sprzedaży są rozpoznane po spełnieniu określonych kryteriów.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (cd.)

(d) Zastosowanie szacunków

Szacowanie możliwej do uzyskania wartości netto zapasów

Zapasy wyceniane są po niższej spośród dwóch wartości: kosztu wytworzenia i wartości netto możliwej do uzyskania (ang. Net Realizable Value). Wartość netto możliwa do uzyskania zakończonych nieruchomości wchodzących w skład zapasów jest szacowana przez Grupę w odniesieniu do warunków rynkowych i cen obowiązujących na dzień bilansowy, przy pomocy doradztwa zewnętrznego i w świetle bieżących transakcji rynkowych. Wartość netto możliwa do uzyskania w odniesieniu do nieruchomości w budowie wchodzących w skład zapasów jest szacowana w odniesieniu do cen rynkowych podobnych, ukończonych nieruchomości, pomniejszonych o przewidywane koszty, których poniesienie jest niezbędne do ukończenia budowy, zdyskontowane na moment wyceny.

Wycena nieruchomości inwestycyjnej

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej jest ustalana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego w oparciu o metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Ustalenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wymaga wykorzystania szacunków takich jak przyszłe przepływy pieniężne z aktywów (m. in. poziom wynajętej powierzchni, profil najemców, przyszłe strumienie dochodów, wartość zabudowy i wyposażenia, kwestie środowiskowe oraz ogólne naprawy i stan nieruchomości) oraz stopa dyskontowa odpowiednia dla tego rodzaju aktywów.

Rozpoznanie aktywa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są rozpoznawane dla niewykorzystanych strat podatkowych oraz różnic przejściowych podlegających odliczeniu w zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że Spółka wypracuje dochód do opodatkowania, wobec którego możliwe będzie wykorzystanie tej straty i przejściowych różnic. Na podstawie oceny zarządzających określa się kwotę aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, która może zostać rozpoznana. Oceny takiej dokonuje się na podstawie prawdopodobnego czasu wystąpienia oraz poziomu przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu, a także na podstawie przyszłych strategii planowania podatkowego.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych stworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (cd.)

Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi. Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

Więcej szczegółów dotyczących podatków zostało ujawnionych w nocy 14 oraz nocy 19.

(e) Zasady konsolidacji

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Grupy i jej spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2017 roku. Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, w przypadku, gdy z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych i możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. W szczególności Grupa kontroluje inwestycje wtedy i tylko wtedy, gdy jednocześnie:

- sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji;
- z tytułu swojego zaangażowania w jednostkę, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników;
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Grupa dokonuje ponownej oceny, czy sprawuje kontrolę nad jednostką, jeżeli fakty i okoliczności wskazują, iż nastąpiła zmiana jednego lub więcej elementów z trzech elementów kontroli. Konsolidacja spółki zależnej zaczyna się od dnia, w którym Grupa uzyskuje kontrolę nad jednostką i ustaje w momencie, gdy Grupa traci nad nią kontrolę. Aktywa, zobowiązania, przychody i koszty jednostki zależnej przejętej lub sprzedanej w ciągu roku są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od daty przejścia przez Grupę kontroli nad jednostką do dnia utraty kontroli nad nią.

Zyski lub straty oraz każdy składnik całkowitych dochodów (ang. Other Comprehensive Income, OCI) jest przypisywany akcjonariuszom jednostki dominującej Grupy oraz udziałom niekontrolującym nawet, jeśli w konsekwencji udziały niekontrolujące osiągają wartość ujemną. Gdy jest to konieczne, dokonuje się korekty sprawozdań finansowych spółek zależnych w celu wprowadzenia zasad rachunkowości zgodnych z zasadami Grupy. Wyłącza w całości aktywa i zobowiązania, kapitał własny, przychody, koszty i przepływy pieniężne Grupy odnoszące się do transakcji między jednostkami Grupy.

Zmiany udziału w kapitale jednostki zależnej, które nie skutkują utratą przez jednostkę dominującą kontroli nad jednostką zależną, stanowią transakcje kapitałowe.

Jeśli Grupa utraci kontrolę nad jednostką zależną, to wyłącza aktywa (w tym wartość firmy) i zobowiązania byłej jednostki zależnej, udziały niekontrolujące oraz inne składniki kapitału własnego. Natomiast wszelkie zyski lub straty ujmuje się w rachunku zysków i strat, a inwestycje utrzymane są ujmowane w ich wartości godziwej.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej. Spółki Grupy prowadzą księgi rachunkowe zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku ("ustawa o rachunkowości") z późniejszymi zmianami i innymi regulacjami wydanymi na podstawie tej ustawy ("Krajowe Standardy Rachunkowości"). Ronson Europe N.V. prowadzi księgi rachunkowe zgodnie z zasadami rachunkowości wymaganymi przez prawo holenderskie. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty niezawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy, które zostały wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF zatwierdzonych przez Unię Europejską.

W przypadku, gdy nieruchomości jest nabyta poprzez przejęcie spółki, Zarząd bierze pod uwagę rodzaj aktywów i działalność przejętej jednostki w celu ustalenia, czy transakcja ta oznacza nabycie przedsiębiorstwa. Jeśli nie jest ona uznawana za nabycie przedsiębiorstwa, nie traktuje się jej jako połączenie jednostek gospodarczych. W takim przypadku koszt nabycia spółki jest dzielony pomiędzy jej zidentyfikowane aktywa i zobowiązania na podstawie ich wartości godziwej na dzień przejścia. Nie rozpoznaje się też wartości firmy oraz podatku odroczonego. W przeciwnym przypadku transakcję traktuje się jako połączenie jednostek gospodarczych.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (cd.)

(f) Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku za wyjątkiem przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie, jednak nie miały one istotnego wpływu na zaprezentowane i ujawnione informacje finansowe, nie miały zastosowania do transakcji zawieranych przez Grupę lub Grupa zdecydowała o niekorzystaniu z nowych opcji wyceny:

- Zmiany do MSR 12 *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych* (opublikowane 19 stycznia 2016 roku);
- Zmiany do MSR 7 *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* (opublikowane 29 stycznia 2016 roku);
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowane 8 grudnia 2016 roku) – zmiany do MSSF 12.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, które zostały opublikowane, lecz dotychczas nie weszły w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

(g) Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Wdrożenie MSSF 15

Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 15 Przychody z umów z klientami („MSSF 15”), który został wydany w maju 2014 roku, a następnie zmieniony w kwietniu 2016 roku ustanawia tzw. Model Pięciu Kroków rozpoznawania przychodów wynikających z umów z klientami. Zgodnie z MSSF 15 przychody ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Nowy standard zastąpi wszystkie dotychczasowe wymogi dotyczące ujmowania przychodów zgodnie z MSSF. Standard ma zastosowanie w odniesieniu do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku i później. Wcześniejsze stosowanie jest dozwolone. Grupa ma prawo wyboru pełnego bądź zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego, a przepisy przejściowe przewidują pewne praktyczne rozwiązania.

Grupa planuje zastosować MSSF 15 od dnia wejścia w życie standardu, z zastosowaniem pełnej metody retrospektywnej. Grupa jest w Polsce aktywnym deweloperem sprzedającym głównie mieszkania znajdujące się w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych powstałych ramach projektów nieruchomościowych skierowanych do klientów indywidualnych (Lokal Mieszkalny).

a) Sprzedaż towarów

Przychody ze sprzedaży Lokali Mieszkalnych są rozpoznawane zgodnie z IAS 18 w momencie przekazania nabywcy istotnych ryzyk i korzyści związanych z posiadaniem Lokalu Mieszkalnego (tj. po podpisaniu protokołu odbioru technicznego, otrzymaniu 100% płatności i przekazaniu klucza do Lokalu Mieszkalnego), po otrzymaniu przez Grupę ważnego pozwolenia na użytkowanie budynku. Zgodnie z IFRS 15, jednostka powinna rozpoznawać przychód w momencie wykonania przez nią świadczenia poprzez dostarczenie przyrzczonego dobra do klienta. Lokal Mieszkalny zostaje przekazany klientowi w momencie przejścia przez niego kontroli nad Lokalem.

Jeżeli umowa zawiera tylko jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia – sprzedaż towaru, Grupa ocenia, że wpływ przyjęcia MSSF 15 na ujmowanie przychodów oraz kosztów sprzedaży Grupy z tytułu takich umów nie będzie istotny. Przychód będzie rozpoznawany w określonym momencie, tj. gdy klient uzyska kontrolę nad Lokalem Mieszkalnym, a zatem moment rozpoznania przychodu nie różni się między IAS 18 a IFRS 15.

W ramach oceny wpływu wprowadzenia MSSF 15, Grupa rozważyła m.in. następujące aspekty:

i. Wynagrodzenie zmienne

Niektóre umowy z klientami zawierają kwoty zmienne wynagrodzenia w związku ze zwrotami lokali, dodatkami, czy premiami za wyniki. Zgodnie z MSSF 15, jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, jednostka oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzczonego Lokalu Mieszkalnego rzecz klienta i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego. W przypadku naszej Grupy czynniki zmienne nie są określone w umowie z klientami, w związku z czym w naszej opinii nie ma to wpływu na działalność naszej Grupy.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (cd.)

Wdrożenie MSSF 15 (cd.)

ii. Gwarancje

We wszystkich przypadkach Grupa ma prawo do wyegzekwowania zobowiązań gwarancyjnych od Generalnych Wykonawców, jak również Grupa nie udziela żadnych przedłużonych gwarancji w umowach z klientami, które mogłyby być rozpoznane jako dodatkowa usługa.

b) Zaliczki otrzymane od klientów

Grupa prezentuje zaliczki otrzymane od klientów w pozycji „Zaliczki otrzymane”. Zgodnie z obecną polityką (zasadami) rachunkowości Grupa nie ujmuje kosztów z tytułu odsetek od otrzymanych zaliczek, w tym długoterminowych. Grupa jest w trakcie analizy czy umowy zawierają istotny element finansowania.

Wdrożenie MSSF 9

W lipcu 2014 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 9 Instrumenty finansowe („MSSF 9”). MSSF 9 obejmuje trzy aspekty związane z instrumentami finansowymi: klasyfikację i wycenę, utratę wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń. MSSF 9 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku i później, z możliwością wcześniejszego zastosowania. Grupa planuje zastosować MSSF 9 od dnia wejścia w życie standardu, bez przekształcania danych porównawczych.

W 2017 roku Grupa przeprowadziła szczegółową ocenę wpływu wprowadzenia MSSF 9 na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych. Niniejsza ocena jest oparta na aktualnie dostępnych informacjach i może podlegać zmianom wynikającym z pozyskania racjonalnych i możliwych do udokumentowania dodatkowych informacji w okresie, kiedy Grupa zastosuje MSSF 9 po raz pierwszy. Grupa nie spodziewa się istotnego wpływu wprowadzenia MSSF 9 na sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz kapitał własny.

a) Klasyfikacja i wycena

Grupa nie spodziewa się istotnego wpływu na sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz kapitały własne, w związku z zastosowaniem MSSF 9 w obszarze klasyfikacji i wyceny. Oczekuje się, że wszystkie aktywa finansowe wyceniane dotychczas w wartości godziwej, dalej pozostaną wyceniane w wartości godziwej.

Posiadane przez Grupę dłużne papiery wartościowe (obligacje skarbowe oraz obligacje korporacyjne) będą wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, ponieważ celem biznesowym Grupy jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych.

Należności handlowe są utrzymywane dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a Grupa nie sprzedaje należności handlowych w ramach faktoringu – będą one nadal wyceniane w zamortyzowanym koszcie przez wynik finansowy. Grupa korzysta z praktycznego zwolnienia i dla należności handlowych poniżej 12 miesięcy nie identyfikuje istotnych elementów finansowania.

b) Utrata wartości

Zgodnie z IFRS 9, Grupa jest zobligowana do prowadzenia rejestrów spodziewanych strat kredytowych z tytułu wszystkich dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i należności handlowych w okresie 12 miesięcy albo przez cały okres obowiązywania umowy. Grupa będzie stosować metodę uproszczoną i prowadzić rejestr spodziewanych strat z tytułu wszystkich należności handlowych przez cały okres trwania umowy. Grupa zdecydowała, że ze względu na charakter pożyczek i należności oczekiwane straty kredytowe nie zmienią się znacząco.

c) Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa nie stosuje żadnych instrumentów zabezpieczających, w związku z czym zastosowanie MSSF 9 nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (cd.)

Wdrożenie MSSF 16

W styczniu 2016 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości wydała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 16 Leasing („MSSF 16”), który zastąpił MSR 17 Leasing, KIMSF 4 Ustalenie, czy umowa zawiera leasing, SKI 15 Leasing operacyjny – specjalne oferty promocyjne oraz SKI 27 Ocena istoty transakcji wykorzystujących formę leasingu. MSSF 16 określa zasady ujmowania dotyczące leasingu w zakresie wyceny, prezentacji i ujawniania informacji.

MSSF 16 wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość. W dacie rozpoczęcia leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania bazowego składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, które odzwierciedla jego obowiązek dokonywania opłat leasingowych.

Leasingobiorca odrębnie ujmuje amortyzację składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i odsetki od zobowiązania z tytułu leasingu.

Leasingobiorca aktualizuje wycenę zobowiązania z tytułu leasingu po wystąpieniu określonych zdarzeń (np. zmiany w odniesieniu do okresu leasingu, zmiany w przyszłych opłatach leasingowych wynikającej ze zmiany w indeksie lub stawce stosowanej do ustalenia tych opłat). Co do zasady, leasingobiorca ujmuje aktualizację wyceny zobowiązania z tytułu leasingu jako korektę wartości składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

MSSF 16 wymaga, zarówno od leasingobiorcy jak i od leasingodawcy, dokonywania szerszych ujawnień niż w przypadku MSR 17.

Leasingobiorca ma prawo wyboru pełnego bądź zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego, a przepisy przejściowe przewidują pewne praktyczne rozwiązania.

3. Istotne zasady rachunkowości

Przedstawione poniżej zasady rachunkowości zostały zastosowane w sposób ciągły dla wszystkich okresów przedstawionych w niniejszym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

(a) Waluty obce

Transakcje wyrażone w walutach obcych przeliczane są na waluty funkcjonalne spółek Grupy w dniu dokonania transakcji przy zastosowaniu następujących kursów:

- kursu kupna lub sprzedaży walut stosowanego przez bank, z którego usług korzysta Grupa – zarówno dla transakcji sprzedaży i kupna w walutach obcych, jak i w transakcjach płatności należności oraz zobowiązań;
- średniego kursu Narodowego Banku Polskiego dla danej waluty obowiązującego na dzień zawarcia transakcji, chyba, że dokumenty celne lub inne obowiązujące dokumenty wskazują inny kurs – dla pozostałych transakcji.

Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie z dnia wystąpienia transakcji.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

(b) Przychody

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania lokalu mieszkalnego zostały przeniesione na kupującego (tj. po podpisaniu przez kupującego protokołu odbioru technicznego i przekazaniu mu kluczy do lokalu mieszkalnego), pod warunkiem, że Grupa uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie budynku.

Zaliczki otrzymane w związku z przedsprzedażą lokali mieszkalnych wykazywane są jako zaliczki otrzymane okresów, jeśli nie spełniają warunków ujęcia ich jako przychody okresu. W momencie, gdy warunki te zostają spełnione, niniejsze przedpłaty ujmowane są jako przychody.

(c) Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne

Inne niż pochodne instrumenty finansowe Grupy obejmują udzielone pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, depozyty, inne krótkoterminowe aktywa finansowe, kredyty i pożyczki oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania. Aktywa finansowe są początkowo ujmowane w wartości godziwej powiększonej o, w przypadku aktywów innych niż wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, koszty bezpośrednio związane z transakcją.

Instrument finansowy jest ujmowany, jeśli Grupa staje się stroną umowy danego instrumentu finansowego. Aktywa finansowe zostają wyłączone z bilansu, jeśli wynikające z umowy prawa Grupy do przepływów pieniężnych z tytułu aktywów finansowych wygasną lub jeśli Grupa przeniesie aktywa finansowe, nie zachowując nad nimi (lub związanymi z nimi ryzykami i korzyściami) kontroli. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży składnika aktywów finansowych są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, tj. w dniu, w którym Grupa zobowiązuje się do kupna lub sprzedaży aktywa. Zobowiązania finansowe przestają być wykazywane w bilansie, jeśli zobowiązania te wygasną, zostaną wypełnione lub umorzone.

Kredyty w rachunkach bieżących, płatne na żądanie, stanowiące integralną część zarządzania środkami pieniężnymi Grupy stanowią część środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazanych w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne klasyfikowane są do jednej z następujących kategorii:

Kategoria	Pozycja Sprawozdania z Sytuacji Finansowej	Sposób wyceny
Pożyczki i należności	Krótkoterminowe depozyty bankowe zabezpieczające	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Należności handlowe i pozostałe	Metoda zamortyzowanego kosztu
Pozostałe zobowiązania Finansowe	Obligacje	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Pożyczki od podmiotów niepowiązanych	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	Metoda zamortyzowanego kosztu

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

(c) Instrumenty finansowe (cd.)

Pożyczki i należności

Pożyczki i należności są instrumentami finansowymi innymi niż instrumenty pochodne o stałych lub zdefiniowanych płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Są one klasyfikowane jako aktywa obrotowe, chyba, że termin ich zapadalności przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki i należności o terminie zapadalności dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego są klasyfikowane jako aktywa trwałe. Po początkowym ujęciu, pożyczki i należności są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej po pomniejszeniu o odpisy z tytułu utraty wartości. Zyski i straty wynikające z wyłączenia z bilansu pożyczek i należności oraz z tytułu utraty ich wartości, jak również amortyzacji, ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe aktywa finansowe wyceniane są według metody zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

(d) Rzeczowe aktywa trwałe

(i) Ujęcie i wycena

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia obejmuje koszty bezpośrednio związane z zakupem. Koszt wytworzenia składnika środków trwałych obejmuje koszt materiałów oraz robocizny bezpośrednio, pozostałe koszty związane z doprowadzeniem składnika aktywów do oczekiwanej funkcjonalności, jak również koszty demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego terenu, na którym znajdują się środki trwałe.

W przypadku, gdy muszą zostać wymienione elementy nieruchomości, maszyn i urządzeń, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów o odpowiednio różnym okresie użytkowania i amortyzacji. Podobnie, w przypadku znaczących ulepszeń środków trwałych, ich koszty są aktywowane jako składnik rzeczowych aktywów trwałych w momencie ich poniesienia pod warunkiem, że wpływają one na zwiększenie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z danym składnikiem środków trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

(ii) Amortyzacja

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich odrębne części, amortyzowane są metodą liniową przez okres przewidywanego okresu użytkowania.

Przewidywany okres użytkowania poszczególnych istotnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi od 2 do 40 lat. Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu amortyzowane są przez krótszy z okresów: umowy leasingu lub użytkowania środka trwałego. Grunty nie są amortyzowane.

3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

(ii) Amortyzacja (cd.)

W przypadku, gdy odrębne i istotne części określonego składnika rzeczowych aktywów trwałych mają różny przewidywany okres użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki (istotne komponenty) aktywów.

Poprawność stosowanych metod amortyzacji, okresów użytkowania oraz wartości rezydualnych środków trwałych jest corocznie weryfikowana na dzień bilansowy i w razie potrzeby korygowana od początku roku obrotowego.

(e) Leasing

Umowy leasingowe, w ramach których Grupa ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych, klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

(f) Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej, która uwzględnia warunki rynkowe na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały. Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia. Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

(g) Zapasy lokali mieszkalnych

Na zapasy składają się projekty deweloperskie związane z realizacją wielorodzinnych budynków mieszkalnych dla klientów indywidualnych. Zapasy wycenia się po cenie nabycia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje koszty poniesione w związku z budową projektu.

Koszty związane z budową projektów ujmowane jako zapas lokali:

- koszty poniesione na realizację projektu lub fazy projektu, który nie jest w stanie zdatnym do sprzedaży (produkcja w toku),
- koszty poniesione w odniesieniu do niesprzedanych lokali, a związanych z projektem lub fazą projektu gotową do sprzedaży (wyroby gotowe).

Koszty budowy projektu obejmują:

- a) grunty lub prawo wieczystego użytkowania,
- b) koszty budowy dla generalnego wykonawcy inwestycji mieszkaniowej,
- c) koszty planowania i projektowania,
- d) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatek od nieruchomości poniesione w okresie realizacji projektu,
- e) koszty finansowania w zakresie bezpośrednio związanym z realizacją projektu (zob. istotne zasady rachunkowości (l)),
- f) opłaty na rzecz specjalistów związane z realizacją projektu,
- g) koszty ogólne budowy oraz inne koszty bezpośrednie.

W momencie sprzedaży zapasy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszt własny sprzedaży.

(h) Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności są wyceniane według zamortyzowanego kosztu pomniejszonego o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

(i) Kapitały

(i) Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy obejmuje wpływy z tytułu emisji nowych akcji zwykłych według ich wartości nominalnej opłacone gotówką.

(ii) Kapitał zapasowy z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej

Kapitał zapasowy pochodzi z nadwyżki wpływów z emisji akcji ponad ich wartość nominalną.

Koszty emisji akcji zmniejszają wartość kapitału zapasowego.

(iii) Akcje własne

Akcje własne, które zostały nabyte przez jednostkę, ujmowane są w cenie nabycia i odejmowane od kapitału własnego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub umorzenie akcji własnych przez Grupę nie powoduje ujęcia w wyniku finansowym Grupy żadnych zysków lub strat.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

(j) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, gdy występują obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów lub ośrodkiem wypracowującym środki pieniężne. Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa aktywów finansowych lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne o jednostkowo istotnej wartości jest osobno poddawana ocenie. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Wszystkie odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli odwrócenie to może być obiektywnie przypisane do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości. Odpisy z tytułu utraty wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu są odwracane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

(ii) Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych Grupy poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek dokonuje się szacunku wartości odzyskiwalnej aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną.

Wartość odzyskiwalna aktywów definiowana jest jako wyższa spośród wartości użytkowej lub ich wartości godziwej pomniejszonej o koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są do wartości bieżącej przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów.

Odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do ustalenia wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

(k) Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży możliwy do oszacowania i wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek (prawny lub zwyczajowy) i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. Rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie i ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

(l) Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego związane z wytworzeniem składnika zapasów, których przygotowanie do użytkowania bądź sprzedaży wymaga znacznego okresu czasu, są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia tych aktywów.

Skapitalizowane odsetki są kalkulowane przy użyciu średnio ważonego kosztu finansowania zewnętrznego po skorygowaniu o koszty finansowania zewnętrznego związanego z konkretnymi projektami. W przypadku, gdy pożyczki związane są z konkretnymi projektami inwestycyjnymi, wartość skapitalizowanych odsetek jest równa różnicy między wartością brutto odsetek naliczonych od tych pożyczek a przychodem powstałym z tymczasowego inwestowania pozyskanych środków. Odsetki są kapitalizowane od momentu rozpoczęcia prac inwestycyjnych do ich zakończenia. Kapitalizacja kosztów finansowania zostaje zawieszona, jeżeli występują długotrwałe okresy wstrzymania inwestycji.

(m) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych. Podatek bieżący jest obliczany zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w jurysdykcji właściwej dla siedziby poszczególnych spółek.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody bilansowej dla wszystkich różnic przejściowych pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów podatkowych a ich wartością bilansową oraz strat podatkowych, z wyjątkiem początkowego ujęcia aktywów lub pasywów z transakcji, która nie stanowi transakcji połączenia jednostek gospodarczych i w momencie jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania.

Podatek odroczony jest wyceniany z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy różnice przejściowe zostaną odwrócone, przyjmując za podstawę stawki i przepisy podatkowe obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy. Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego podlegają przeglądowi na każdy dzień bilansowy i obniżane są w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych.

(n) Zysk na akcję

Grupa wykazuje zysk podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję (EPS). Kalkulacja podstawowego zysku na akcję opiera się na kalkulacji średniej ważonej ilości akcji zwykłych w roku obrotowym. Rozwodniony zysk na akcję obliczany jest poprzez skorygowanie zysku przypadającego na posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej ilości akcji zwykłych o wpływ potencjalnych akcji zwykłych, obejmujących udzielone opcje na akcje oraz prawa do akcji przyznane pracownikom.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

(o) Udzielone opcje na akcje

Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

Wartość godziwa opcji na akcje przyznawanych kierownictwu i innym pracownikom w dniu ich przyznania jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszt wynagrodzeń pracowniczych w korespondencji ze zwiększeniem kapitałów w pozycji Zyski zatrzymane przez okres, w którym pracownik będzie posiadał bezwarunkowe prawo do opcji. Kwota ujętego kosztu jest korygowana dla odzwierciedlenia aktualnej liczby opcji, które przysługują.

Transakcje rozliczane w gotówce

Koszty transakcji rozliczanych w gotówce są początkowo wyceniane w wartości godziwej na dzień przyznania. Wartość godziwa jest odpisywana w koszty w trakcie okresu do dnia nabycia uprawnień z rozpoznaniem odpowiedniego zobowiązania. Zobowiązanie jest przeszacowywane do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy włącznie z dniem rozliczenia, przy czym zmiany wartości godziwej są ujmowane w kosztach świadczeń pracowniczych.

(p) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ujmowane w bilansie obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz w kasie oraz depozyty krótkoterminowe o terminie zapadalności do trzech miesięcy, z wyjątkiem depozytów zabezpieczających.

Na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych na środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, jak opisano powyżej, pomniejszone o kredyty w rachunkach bieżących.

(q) Inwestycje w wspólnych przedsięwzięciach

Wspólne przedsięwzięcie jest to rodzaj wspólnego ustalenia umownego, w których strony mające wspólną kontrolę, posiadają prawa do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia. Wspólna kontrola jest to określony w umowie podział kontroli nad przedsięwzięciem, który istnieje tylko wtedy, gdy decyzje wymagają jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

Zgodnie z metodą praw własności inwestycja we wspólnym przedsięwzięciu jest początkowo ujmowana według ceny nabycia. Wartość bieżąca inwestycji jest dostosowywana tak, aby odzwierciedlić zmiany w części aktywów netto przypadającej Grupie a następujące po dniu utworzenia wspólnego przedsięwzięcia. W dniu dokonania inwestycji w jednostkę stowarzyszoną lub we wspólne przedsięwzięcie kwotę, o jaką koszty inwestycji przekraczają wartość udziału Grupy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań tego podmiotu, ujmuje się jako wartość firmy i włącza w wartość bilansową tej inwestycji.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów obejmuje udział Grupy w wyniku wypracowanym w ramach wspólnego przedsięwzięcia w danym roku obrotowym. Każda zmiana w innych dochodach całkowitych w ramach wspólnego przedsięwzięcia jest prezentowana jako zmiana w innych dochodach całkowitych Grupy. Dodatkowo, jeśli w ramach wspólnego przedsięwzięcia wystąpiła zmiana odnoszona bezpośrednio na kapitał własny, to, o ile jest to możliwe, Grupa rozpoznaje swój udział w tej zmianie w Sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym. Niezrealizowane zyski i straty będące wynikiem transakcji pomiędzy podmiotami działającymi w ramach wspólnego przedsięwzięcia lub należącymi do Grupy są eliminowane do wysokości udziału we wspólnym przedsięwzięciu. Sprawozdania finansowe w ramach wspólnego przedsięwzięcia są przygotowywane na ten sam rok obrotowy co sprawozdanie finansowe Grupy. W razie konieczności wprowadzane są zmiany w obowiązujących zasadach rachunkowości tak, by odpowiadały one zasadom obowiązującym w Grupie.

Po zastosowaniu metody praw własności, Grupa podejmuje decyzję, czy zachodzi konieczność rozpoznania straty z tytułu utraty wartości inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia. Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Grupa szacuje wartość kwoty odpisu jako różnicę pomiędzy wartością odzyskiwalną a wartością bieżącą inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia. Następnie odpis z tytułu utraty wartości rozpoznawany jest jako składowa „Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia” w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

(q) Inwestycje w wspólnych przedsięwzięciach (cd.)

W momencie utraty współkontroli w ramach wspólnego przedsięwzięcia Grupa wycenia i rozpoznaje inwestycję w ramach wspólnego przedsięwzięcia w wartości godziwej. Różnica pomiędzy wartością bieżącą inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia w momencie utraty współkontroli a wartością godziwą tej inwestycji oraz przychodami z jej sprzedaży jest ujmowana w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów za dany okres obrotowy.

(r) Świadczenia na rzecz pracowników

Zobowiązania wynikające z planu emerytalnego są rozpoznawane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszt w momencie ich poniesienia.

Jednostki zależne Spółki w Polsce, zgodnie z obowiązującymi przepisami, są zobowiązane do pobierania i odprowadzania składek na przyszłe świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te zgodnie z MSR 19 „Świadczenia na rzecz pracowników” stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym spółki zależne należące do Grupy nie są zobowiązane do wypłaty w przyszłości świadczeń emerytalnych, a ich zobowiązanie jest ograniczone do terminowego opłacania składek.

(s) Wartość godziwa

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartości godziwe instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu są ujawnione w notach 36 i 37.

Wartość godziwa jest to cena składnika aktywów, za jaką mógłby on zostać wymieniony, a zobowiązania uregulowane, na warunkach transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi niepowiązanimi ze sobą stronami. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienie zobowiązania odbywa się albo:

- Na rynku głównym dla danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo
- W przypadku braku rynku głównego, na najkorzystniejszym rynku dla tego składnika aktywów lub zobowiązania.

Główny lub najkorzystniejszy rynek musi być dostępny dla Grupy.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy wycenie aktywów i zobowiązań kierują się swoim najlepszym interesem gospodarczym.

Wycena wartości godziwej aktywów niefinansowych bierze pod uwagę zdolność uczestnika rynku do generowania korzyści ekonomicznych poprzez wykorzystanie składnika aktywów w najkorzystniejszy sposób lub sprzedanie go innemu uczestnikowi rynku, który wykorzysta ten składnik aktywów w najkorzystniejszy sposób.

Grupa wykorzystuje techniki wyceny wartości godziwej odpowiednie do sytuacji i dla których odpowiednie dane są dostępne. Maksymalizuje się wykorzystanie obserwowalnych danych wejściowych, a minimalizuje wykorzystanie nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa i zobowiązania, których wartość godziwa jest mierzona lub ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej, opisanej jak poniżej, na podstawie danych wejściowych najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny wartości godziwej jako całości:

- Poziom 1 — ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań;
- Poziom 2 — dane wejściowe inne niż ceny notowane ujęte na poziomie 1, które są obserwowalne dla aktywów i zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośrednio (bazujące na cenach);
- Poziom 3 — dane wejściowe dla aktywów i zobowiązań nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

W przypadku aktywów i zobowiązań, które są rozpoznawane w sprawozdaniu finansowym w sposób cykliczny Grupa określa, czy miały miejsce przejścia pomiędzy poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji (na postawie najniższego poziomu danych wejściowych istotnych dla ogólnej wyceny wartości godziwej) na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

4. Standardy, które zostały opublikowane, ale nie obowiązują

Następujące standardy, zmiany oraz interpretacje zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nie są obowiązujące na dzień 31 grudnia 2017 roku i nie zostały zastosowane przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 15 Przychody z umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano 12 września 2016 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z umów z klientami (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017 (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Spółka nigdy nie przyjęła innych standardów, interpretacji oraz poprawek, które zostały wydane, ale jeszcze nie obowiązują.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

5. Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segmenty operacyjne Grupy zostały zdefiniowane jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe, które dla celów raportowania zostały zgrupowane. Segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej (Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin) oraz typu projektu (mieszkania, domy). Ponadto dla dwóch konkretnych aktywów sprawozdanie według segmentów działalności sporządzono w oparciu o rodzaj przychodu, jakim jest przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej. Raportowanie segmentów wymaga również wykazania przez Spółkę oddzielnie inwestycji we wspólne przedsięwzięcie w ramach segmentu warszawskiego.

W ocenie Zarządu zidentyfikowane segmenty mają podobną charakterystykę ekonomiczną. Grupowanie segmentów dla celów sprawozdawczych według typu projektu w ramach poszczególnych lokalizacji geograficznych wynika z faktu, że to właśnie lokalizacja projektu oraz typ projektu determinują średnią marżę możliwą do zrealizowania na projekcie oraz czynniki ryzyka związane z danym projektem. Biorąc pod uwagę fakt, iż proces budowy mieszkań i domów oraz charakterystyka klientów kupujących mieszkania i domy jest inna, dla celów sprawozdawczości segmentów oraz dla celów ujawnień dokonano grupowania w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu oraz jego typu.

Wyniki segmentu, aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje bezpośrednio związane z segmentem oraz takie, które mogą zostać przypisane pośrednio na podstawie uzasadnionych kryteriów. Nieprzypisana strata za rok obrotowy zawierają koszty siedziby Spółki, zaś aktywa nieprzypisane obejmują przede wszystkim nieprzydzielone środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz aktywo i rezerwę z tytułu podatku dochodowego. Nieprzypisane zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu podatku dochodowego oraz obligacje.

Dane zaprezentowane w tabelach poniżej zostały zgrupowane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu oraz jego typu:

w tysiącach złotych

Na dzień 31 grudnia 2017

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnie nie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcia	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	381.163	31.572	94.174	8.743	91.267	-	70.139	-	84.344	-	-	(82.090)	679.312
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.487	-	26.487
Razem aktywa	381.163	31.572	94.174	8.743	91.267	-	70.139	-	84.344	-	26.487	(82.090)	705.799
Zobowiązania segmentu	104.079	443	76.928	-	20.492	-	7.879	-	18.690	-	-	(76.928)	151.583
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	212.204	-	212.204
Razem zobowiązania	104.079	443	76.928	-	20.492	-	7.879	-	18.690	-	212.204	(76.928)	363.787

w tysiącach złotych

Na dzień 31 grudnia 2016

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnie nie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcia	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	334.363	31,62	110.712	8.743	137.117	-	76.271	328	68.313	7.725	-	(94.062)	681.272
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62.139	-	62.139
Razem aktywa	334.363	31.762	110.712	8.743	137.117	-	76.271	328	68.313	7.725	62.139	(94.062)	743.411
Zobowiązania segmentu	79.117	819	99.503	-	49.051	-	6.188	-	5.278	-	-	(99.503)	140.453
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	241.082	-	241.082
Razem zobowiązania	79.117	819	99.503	-	49.051	-	6.188	-	5.278	-	241.082	(99.503)	381.535

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

5. Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)

w tysiącach złotych

Za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnie nie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsię- wzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody	121.219	1.008	94.916	835	72.080	-	32.284	-	4.318	-	-	(94.916)	231.744
Wynik segmentu	25.176	(84)	27.343	498	874	-	5.284	-	(3.107)	-	-	(16.032)	39.957
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.197)	-	(19.202)
Wynik działalności operacyjnej	25.176	(84)	27.343	498	874	-	5.284	-	(3.107)	-	(19.197)	(16.032)	20.755
(Koszty)/przychody finansowe netto	117	31	110	-	(11)	-	7	-	(11)	-	(6.998)	(110)	(6.865)
Wynik przed opodatkowaniem	25.293	(53)	27.453	498	863	-	5.291	-	(3.118)	-	(26.195)	(16.142)	13.890
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.593)
Zysk/(strata) netto okresu													11.297
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	273	-	-	-	254	-	527

w tysiącach złotych

Za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnie nie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsię- wzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody	387.810	1.331	-	914	64.256	-	11.143	-	19.308	-	-	-	484.762
Wynik segmentu	110.506	(69)	(1.120)	588	1.671	-	(1.238)	(2.274)	(143)	(5)	-	(260)	107.656
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23.104)	-	(23.104)
Wynik działalności operacyjnej	110.506	(69)	(1.120)	588	1.671	-	(1.238)	(2.274)	(143)	(5)	(23.104)	(260)	84.552
(Koszty)/przychody finansowe netto	89	(3)	37	-	65	-	112	-	-	(1)	(7.219)	(37)	(6.957)
Wynik przed opodatkowaniem	110.595	(72)	(1.083)	588	1.736	-	(1.126)	(2.274)	(143)	(6)	(30.323)	(297)	77.595
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.497)
Zysk/(strata) netto okresu													65.098
Wydatki inwestycyjne	740	730	-	-	-	-	50	-	-	-	158	-	1.678

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

6. Przychody

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2017	2016
<i>w tysiącach złotych</i>		
Espresso II & III	57.291	53.289
Kamienica Jeżyce	51.553	36.518
Moko	41.061	120.668
Vitalia I	29.375	-
Młody Grunwald I & II	7.604	27.739
Młody Grunwald III	11.655	-
Panoramika I & II	4.319	19.308
Chilli IV	1.269	-
Impressio	2.909	11.143
Sakura	6.737	7.719
Tamka	4.236	21.414
Verdis	1.950	1.780
Naturalis I, II & III	2.058	5.465
Sprzedaż gruntów ⁽¹⁾	1.600	-
Inne ⁽²⁾	8.127	4.600
Nova Królikarnia (patrz nota 39)	-	175.119
Przychody razem	231.744	484.762

(1) W dniu 19 lipca 2017 Spółka sprzedała spółce niepowiązanej (prawo użytkowania wieczystego) nieruchomości znajdujących się w Warszawie.

(2) Pozostałe przychody dotyczą głównie opłat za usługi zarządzania świadczone dla wspólnego przedsięwzięcia i projektu Nova Królikarnia oraz z wynajmu, a także sprzedaży miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w innych projektach ukończonych w latach poprzednich, a także jednego lokalu sprzedanego w projekcie Constans i Espresso I.

7. Koszt własny sprzedaży

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2017	2016
<i>w tysiącach złotych</i>		
Espresso II & III	47.327	43.256
Kamienica Jeżyce	48.287	33.875
Moko	28.111	81.565
Vitalia I	23.102	-
Młody Grunwald I & II	7.750	27.233
Młody Grunwald III	11.689	-
Panoramika I & II	4.250	19.113
Chilli IV	1.173	-
Impressio	3.022	11.473
Sakura	6.295	6.802
Tamka	2.959	14.385
Verdis	1.549	1.412
Naturalis I, II & III	1.920	4.976
Sprzedaż gruntów	1.221	-
Inne	1.697	1.863
Odpis aktualizujący wartość zapasów	3.314	2.269
Nova Królikarnia (patrz nota 39)	-	117.850
Koszt własny sprzedaży razem	193.666	366.072

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

8. Koszty sprzedaży i marketingu

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2017	2016
<i>w tysiącach złotych</i>		
Koszty reklamy	3.122	4.357
Koszty pośrednictwa	1.339	2.214
Amortyzacja	494	397
Inne	729	1.115
Koszty sprzedaży i marketingu razem	5.684	8.083

9. Koszty administracyjne

Za rok zakończony dnia 31 grudnia		2017	2016
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	10	12.657	16.976
Usługi obce		3.903	3.205
Opłaty konsultingowe dla głównego akcjonariusza		840	-
Zużycie materiałów i energii		560	580
Amortyzacja		471	590
Podatki i opłaty		150	152
Pozostałe		754	694
Koszty administracyjne razem		19.335	22.197

10. Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników

Za rok zakończony dnia 31 grudnia		2017	2016
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Wynagrodzenia		10.057	13.879
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi		396	999
Plan motywacyjny – opcje	35	341	348
Ubezpieczenia społeczne oraz pozostałe świadczenia na rzecz pracowników		1.863	1.750
Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników razem		12.657	16.976
Średnia liczba zatrudnionych^(*)		68	67

(*)Wszyscy pracownicy zatrudnieni są na terytorium Polski.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

11. Pozostałe koszty

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2017	2016
<i>w tysiącach złotych</i>		
Koszty utrzymania niesprzedanych mieszkań	2.667	1.404
Koszty napraw gwarancyjnych	954	638
Koszty kar umownych i odszkodowań	61	182
Rozliczenie podatku VAT dot. kosztów poprzednich okresów	335	638
Odpis aktualizujący należności	22	53
Koszty badań rynkowych dot. nowych projektów	96	115
Pozostałe	292	324
Pozostałe koszty razem	4.427	3.354

12. Pozostałe przychody

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2017	2016
<i>w tysiącach złotych</i>		
Przychody z tytułu kar umownych i odszkodowań	112	228
Przychody z wynajmu niesprzedanych mieszkań	636	529
Zysk netto ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	5	70
Pozostałe	59	49
Pozostałe przychody razem	812	876

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**13. Przychody i koszty finansowe**

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017	Razem	Kwota skapitalizowana	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów
<i>w tysiącach złotych</i>			
Odsetki od udzielonych pożyczek	329	-	329
Odsetki od lokat bankowych	413	-	413
Pozostałe przychody finansowe	117	-	117
Przychody finansowe	859	-	859
Odsetki od zobowiązań finansowych	(12.075)	5.623	(6.452)
Prowizje i opłaty	(2.603)	1.564	(1.039)
Pozostałe koszty finansowe	(233)	-	(233)
Koszty finansowe	(14.911)	7.187	(7.724)
Wynik operacji finansowych netto	(14.052)	7.187	(6.865)
Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016	Razem	Kwota skapitalizowana	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów
<i>w tysiącach złotych</i>			
Odsetki od udzielonych pożyczek	584	-	584
Odsetki od lokat bankowych	1.204	-	1.204
Pozostałe przychody finansowe	112	-	112
Przychody finansowe	1.900	-	1.900
Odsetki od zobowiązań finansowych	(12.601)	5.016	(7.585)
Prowizje i opłaty	(3.187)	2.015	(1.172)
Pozostałe koszty finansowe	(100)	-	(100)
Koszty finansowe	(15.888)	7.031	(8.857)
Wynik operacji finansowych netto	(13.988)	7.031	(6.957)

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

14. Podatek dochodowy

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2017	2016
<i>w tysiącach złotych</i>		
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	2.734	1.493
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(66)	(17)
Bieżący podatek dochodowy razem	2.668	1.476
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(1.607)	5.870
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	1.532	5.151
Odroczony podatek dochodowy razem	(75)	11.021
Podatek dochodowy razem	2.593	12.497

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2017	2016
<i>w tysiącach złotych</i>		
Zysk/(strata) netto za rok	11.297	65.098
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem	2.593	12.497
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	13.890	77.595
<i>Podatek dochodowy zgodnie ze stawką obowiązującą w Polsce (19%)</i>	2.639	14.743
Efekt podatkowy:		
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(66)	(17)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	92	61
Zmiana stanu nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego dotyczącego strat podatkowych w Polsce	(7)	(2.323)
Zmiana stanu nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego dotyczącego strat podatkowych w Holandii	1.198	-
Korzyści podatkowe związane z restrukturyzacją Grupy z lat ubiegłych	(1.475)	(3.391)
Aktywa z tytułu podatku przeniesione w transakcji Nova Królikarnia	-	3.408
Pozostałe różnice	212	16
Podatek dochodowy (korzyść) za okres	2.593	12.497
Efektywna stopa podatkowa	18,67%	16,11%

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

15. Rzeczowe aktywa trwałe

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017	Samochody	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
<i>W tysiącach złotych</i>				
Wartość brutto				
Saldo na dzień 1 stycznia	1.305	2.769	8.558	12.632
Zwiększenia	100	427	-	527
Zmniejszenia	(389)	(730)	(442)	(1.561)
Saldo zamknięcia	1.016	2.466	8.116	11.598
Umorzenie oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości				
Saldo na dzień 1 stycznia	674	1.511	1.624	3.809
Amortyzacja za okres	211	492	262	965
Zmniejszenia	(260)	(728)	(357)	(1.345)
Saldo zamknięcia	625	1.275	1.529	3.429
Wartość netto				
Saldo na dzień 1 stycznia	631	1.258	6.934	8.823
Saldo zamknięcia	391	1.191	6.587	8.169

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016	Samochody	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
<i>W tysiącach złotych</i>				
Wartość brutto				
Saldo na dzień 1 stycznia	1.372	1.976	8.645	11.993
Zwiększenia	155	1.523	-	1.678
Zmniejszenia	(222)	(730)	(87)	(1.039)
Saldo zamknięcia	1.305	2.769	8.558	12.632
Umorzenie oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości				
Saldo na dzień 1 stycznia	642	1.189	1.290	3.121
Amortyzacja za okres	252	395	340	987
Zmniejszenia	(220)	(73)	(6)	(299)
Saldo zamknięcia	674	1.511	1.624	3.809
Wartość netto				
Saldo na dzień 1 stycznia	730	787	7.355	8.872
Saldo zamknięcia	631	1.258	6.934	8.823

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości

W latach zakończonych dnia 31 grudnia 2017 roku i dnia 31 grudnia 2016 roku Grupa nie dokonywała odpisów z tytułu trwałej utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

16. Nieruchomości inwestycyjne

Za rok zakończony dnia 31 grudnia <i>w tysiącach złotych</i>	2017	2016
Saldo na dzień 1 stycznia	8.743	8.743
Sprzedaż	-	-
Zmiany wartości godziwej w ciągu roku	-	-
Saldo na dzień 31 grudnia, w tym:	8.743	8.743
<i>Koszt nabycia</i>	<i>4.058</i>	<i>4.058</i>
<i>Korekta wartości godziwej</i>	<i>4.685</i>	<i>4.685</i>

Na dzień 31 grudnia 2017 nieruchomości inwestycyjne obejmowały nieruchomość utrzymywaną w celu czerpania długoterminowych korzyści z tytułu wynajmu oraz wzrostu wartości, które jednocześnie nie były zajmowane przez Grupę. Na nieruchomości inwestycyjne składały się 2 obiekty zlokalizowane w Warszawie:

- (i) grunt (przy ulicy Gwiaździstej 71) oraz budynek biurowy o całkowitej powierzchni użytkowej 1 318 m² usytuowany na tym gruncie, wynajmowane osobom trzecim głównie na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia – („Bielany IP”),
- (ii) jeden lokal komercyjny (przy Alei KEN 57 – w budynku Gemini I) o całkowitej łącznej powierzchni użytkowej 89 m², wynajmowany osobom trzecim na czas nieokreślony.

Nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2017 oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku przez Zarząd. Nieruchomości inwestycyjne zostały także wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę, posiadającego odpowiednie uprawnienia, na podstawie aktualnych cen z aktywnego rynku. Obydwe wyceny dały porównywalne rezultaty.

Nieruchomość inwestycyjna na Bielanych (Bielany IP) została wyceniona metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych przy założeniu rocznej stopy dyskontowej równej 7,5% (w sześcioletnim okresie objętym prognozą) oraz końcowej stopy kapitalizacji równej 7,5%, miesięcznej stawki czynszu na poziomie 39 złotych/m² oraz długoterminowego stanu pustostanów równego 5,0%. Założenia na koniec roku 2017 były podobne jak na koniec roku 2016.

Zakładając wykorzystanie przy wycenie na dzień 31 grudnia 2017 roku stopy dyskontowej wyższej o 100 punktów bazowych wartość nieruchomości byłaby o 12% niższa (na dzień 31 grudnia 2016: 12% niższa), a kapitał Spółki przypadający akcjonariuszom spadłby o 1,0 mln złotych (na dzień 31 grudnia 2016 roku o 1,0 mln złotych).

Trwająca niestabilność rynków finansowych powoduje chwiejność i niepewność światowych rynków kapitałowych i rynków nieruchomości. Niski poziom płynności na rynku nieruchomości oraz znaczny spadek liczby transakcji doprowadziły do trudności w ustaleniu odpowiedniego poziomu cen. W efekcie poziom cen może ulegać gwałtownym zmianom w związku z bieżącymi warunkami rynkowymi.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 i dnia 31 grudnia 2016 przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły 835 tysięcy złotych i 914 tysięcy złotych, odpowiednio.

Nieruchomość inwestycyjna jest obecnie wynajęta.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

17. Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym

Poniższa tabela prezentuje ruchy na pożyczkach udzielonych jednostkom niepowiązanym:

Za rok zakończony 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Saldo otwarcia	508	458
Pożyczki spłacone	(449)	-
Odsetki spłacone	(75)	-
Odsetki naliczone od pożyczek bankowych	16	50
Razem saldo zamknięcia	-	508
Saldo zamknięcia zawiera:		
Aktywa obrotowe	-	508
Aktywa trwałe	-	-
Razem saldo zamknięcia	-	508

Pożyczki zostały udzielone jednemu z udziałowców Ronson Espresso Sp. z o.o. w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku i zostały spłacone w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku. Pożyczki były oprocentowane według zmiennej stopy procentowej w wysokości 11,5% (zmienna stopa procentowa jest naliczana na podstawie najbardziej aktualnej stopy procentowej naliczanej przez bank od kredytów budowlanych Grupy powiększonej o 7%, stopa procentowa jest aktualizowana na początku każdego kwartału).

18. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie

Na dzień 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Udzielone pożyczki	6.922	22.485
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	5.162	(5.835)
Wartość bilansowa inwestycji Spółki	12.084	16.650
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(6.922)	(15.906)
Inwestycja we wspólne przedsięwzięcie	5.162	744

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

Inwestycje w ramach wspólnego przedsięwzięcia obejmują 50% udziałów w spółkach wspólnego przedsięwzięcia Ronson IS sp. z o.o. oraz Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k.. Obie inwestycje zostały stworzone w celu przygotowania oraz sprzedaży projektu mieszkaniowego w Warszawie. Inwestycje w ramach wspólnego przedsięwzięcia wykazywane są metodą praw własności.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

18. Inwestycje w ramach wspólnego przedsięwzięcia (cd.)

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia (cd.)

Poniższa tabela prezentuje zmiany udziału w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia.

Za rok zakończony 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Bilans otwarcia	(3.272)	(1.892)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		
Wynik netto wspólnego przedsięwzięcia za dany rok	10.997	(1.914)
Kompensata wyniku netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia z tytułu odsetek między jednostkami powiązаныmi	314	534
Udział w zysku / (stracie) wspólnych przedsięwzięć w danym okresie	11.311	(1.380)
Łączny dział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	8.039	(3.272).
Całkowity wynik netto w ramach inwestycji we wspólnym przedsięwzięciu po kompensacie z odsetkami od pożyczek między jednostkami powiązаныmi	(2.877)	(2.563)
Saldo zamknięcia	5.162	(5.835)

Podsumowane informacje finansowe dotyczące inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia zostały zaprezentowane poniżej.

Na dzień 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Aktywa		
Zapasy	60.268	86.466
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20.428	2.663
Pozostałe aktywa obrotowe	13.478	21.583
Zobowiązania		
Pożyczki od udziałowców (długoterminowe)	(13.839)	(46.191)
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	(70.011)	(76.191)
Kapitał własny	10.324	(11.670)
Udział Spółki w aktywach netto	5.162	(5.835)

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

18. Inwestycje w ramach wspólnego przedsięwzięcia (cd.)

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia (cd.)

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w ramach wspólnego przedsięwzięcia:

Dla roku zakończonego dnia 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Przychody	94.916	-
Koszty sprzedaży	(66.266)	-
Zysk brutto	28.650	-
Koszty administracyjne*	(5.883)	(2.102)
Koszty sprzedaży i marketing	(240)	(706)
Pozostał przychody/(koszty)	(15)	11
Przychody finansowe	123	49
Koszty finansowe	(641)	(1.080)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	21.994	(3.828)
Podatek dochodowy	-	-
Zysk netto (działalność kontynuowana)	21.994	(3.828)
Całkowite dochody w roku obrotowym (działalność kontynuowana)	21.994	(3.828)
Udział Spółki w zysku/(stracie)	10.997	(1.914)

* W tym opłata za zarządzanie dla Grupy Ronson, która wyniosła 4.831 tys. złotych i 1.677 tys. złotych odpowiednio w okresie 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku.

Pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia

W poniższej tabeli zaprezentowane są pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia.

Za rok zakończony 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Bilans otwarcia	19.922	19.330
Udzielone pożyczki	1.000	500
Spłacone pożyczki	(17.137)	(412)
Naliczone odsetki	627	1.068
Odsetki zapłacone	(54)	(30)
Kompensata odsetek naliczonych od pożyczek udzielonych do wspólnego przedsięwzięcia z wynikami JV	(314)	(534)
	4.044	19.922
Razem naliczone odsetki skompensowane na koniec okresu	2.877	2.563
Bilans zamknięcia	6.921	22.485

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku zmienne stopy oprocentowania udzielonych pożyczek to, odpowiednio, 6,5% i 6,1% (zmienne stopy naliczane są w oparciu o najbardziej aktualne wysokości odsetek naliczonych od kredytów budowlanych udzielanych przez banki Grupy, powiększone o 2% i aktualizowane na początku każdego roku kalendarzowego).

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

19. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek oraz na koniec okresu obrotowego zostały ujęte w odniesieniu do poniższych pozycji:

<i>W tysiącach złotych</i>	Saldo otwarcia na dzień 1 stycznia 2017	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Saldo zamknięcia na dzień 31 grudnia 2017
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	5.205	(1.532)	3.673
Odsetki naliczone	968	880	1.848
Rezerwa na koszty okresu	466	(12)	454
Odpis aktualizujący produkcję w toku	1.831	569	2.400
Pozostałe	431		431
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	8.901	(95)	8.806
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	13.888	(242)	13.646
Odsetki naliczone	968	98	1.066
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	890	-	890
Pozostałe	653	(26)	627
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem	16.399	(170)	16.229
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz nota 14)		(75)	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	8.901		8.806
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16.399		16.229
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(5.285)		(4.781)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym	3.616		4.025
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym	11.114		11.448

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

19. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego (cd.)

<i>W tysiącach złotych</i>	Saldo otwarcia na dzień 1 stycznia 2016	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Saldo zamknięcia na dzień 31 grudnia 2016
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	10.356	(5.151)	5.205
Odsetki naliczone	7.507	(6.539)	968
Rezerwa na koszty okresu	564	(98)	466
Odpis aktualizujący produkcję w toku	1.928	(97)	1.831
Pozostałe	143	288	431
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	20.498	(11.597)	8.901
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	14.374	(486)	13.888
Odsetki naliczone	1.104	(136)	968
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	890	-	890
Pozostałe	607	46	653
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem	16.975	(576)	16.399
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz nota 14)		11.021	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	20.498		8.901
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16.975		16.399
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(9.195)		(5.285)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym	11.303		3.616
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym	7.780		11.114

Realizacja aktywów z tytułu podatku odroczonego

Oceniając możliwości realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego, Zarząd bierze pod uwagę czy jest bardziej prawdopodobne niż nie, że część lub całość aktywów z tytułu podatku odroczonego zostanie zrealizowana. Realizacja aktywów z tytułu podatku odroczonego jest uzależniona od poziomu dochodów do opodatkowania osiągniętych w okresie, w których te różnice przejściowe będą możliwe do odliczenia. Dokonując oceny, Zarząd bierze pod uwagę wykorzystanie rezerwy z tytułu podatku odroczonego, prognozowane przyszłe dochody do opodatkowania oraz strategię podatkową. Aby w całości zrealizować aktywa z tytułu podatku odroczonego (przed dokonaniem kompensaty z rezerwą z tytułu podatku odroczonego), Grupa powinna osiągnąć dochód podatkowy w wysokości około 46.347 tysięcy złotych. Bazując na historycznym poziomie dochodów do opodatkowania oraz prognozach dotyczących przyszłych dochodów do opodatkowania w okresach, w których aktywa z tytułu podatku odroczonego mogą podlegać odliczeniu. Zarząd Spółki wyraża przekonanie, że osiągnięcie przez Grupę korzyści wynikających z realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego jest prawdopodobne. Wartość możliwych do wykorzystania aktywów z tytułu podatku odroczonego może ulec zmniejszeniu w najbliższym czasie, jeżeli wartość szacowanych przyszłych dochodów podlegających opodatkowaniu zostanie obniżona.

Straty podatkowe w Polsce mogą zostać rozliczone w okresie 5 kolejnych lat podatkowych po ich powstaniu, przy czym w danym roku nie można odliczyć więcej niż 50% strat z poszczególnych wcześniejszych lat. W Holandii straty podatkowe można wykorzystać w ciągu 9 lat następujących po okresie, w którym powstały.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

19. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego (cd.)

Straty podatkowe możliwe do wykorzystania

Na dzień 31 grudnia <i>w tysiącach złotych</i>	2017			2016		
	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Straty podatkowe razem	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Straty podatkowe razem
Niewykorzystane straty za 2012 r.	-	-	-	-	2.831	2.831
Niewykorzystane straty za 2013 r.	-	611	611	86	984	1.070
Niewykorzystane straty za 2014 r.	13.596	150	13.746	20.757	150	20.907
Niewykorzystane straty za 2015 r.	5.734	87	5.821	6.554	87	6.641
Niewykorzystane straty za 2016 r.	-	145	145	-	143	143
Niewykorzystane straty za 2017 r.	-	146	146	-	-	-
Razem niewykorzystane straty podatkowe	19.330	1.139	20.469	27.397	4.195	31.592

Straty podatkowe możliwe do wykorzystania wygasają w następujących okresach:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017
2018	-
2019	2.687
2020	986
Po 2020	-
Aktwo z tytułu podatku odroczonego wynikające z niewykorzystanych strat podatkowych razem	3.673

Ruch na nierozpoznanym aktywie z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stratach podatkowych możliwych do wykorzystania

Nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego w Polsce:

<i>w tysiącach złotych</i>	Saldo na dzień 1 stycznia 2016	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia/ (Realizacja)	Saldo na dzień 31 grudnia 2016	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia/ (Realizacja)	Saldo na dzień 31 grudnia 2017
Straty podatkowe	3.337	(217)	(2.323)	797	(574)	(7)	216
Razem	3.337	(217)	(2.323)	797	(574)	(7)	216

Ponadto Spółka nie rozpoznaje aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stratach podatkowych w Holandii. Szacuje się, że zagregowane straty podatkowe w Holandii możliwe do wykorzystania na dzień 31 grudnia 2017 roku wynoszą 11.804 tysięcy złotych (2016: 6.667 tysięcy złotych).

Nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację aktywa. Nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego odnoszą się głównie do strat podatkowych, których wykorzystanie w okresie, w którym mogą zostać rozliczone, jest mało prawdopodobne.

Spółka nie tworzy na poziomie skonsolidowanym pełnego aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kontekście dokonanej restrukturyzacji, ponieważ jego realizacja jest niepewna. Wartość całkowitego nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 grudnia 2017 jest szacowana na 8.570 tysięcy złotych (na dzień 31 grudnia 2016: 10.175 tysięcy złotych).

Nierozpoznane rezerwy z tytułu podatku odroczonego

Nie występują nierozpoznane rezerwy z tytułu podatku odroczonego.

Waluta funkcjonalna Ronson Europe N.V.

W trakcie 2016 roku Spółka wystąpiła do holenderskich organów podatkowych w sprawie zmiany waluty funkcjonalnej z EUR na PLN od dnia 1 stycznia 2017 roku.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

20. Zapasy

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017:

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2017	Przeniesione do należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	Sprzedaż gruntów	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2017
Wydatki związane z zakupem gruntu	260.851	(2.315)	(1.221)	(21.485)	2.870	238.700
Koszty prac budowlanych	51.783	-	-	(77.890)	114.454	88.347
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	14.437	-	-	(4.308)	5.254	15.383
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	41.142	(151)	-	(8.337)	7.187	39.841
Pozostałe	2.805	(5)	-	(1.415)	1.859	3.244
Produkcja w toku	371.018	(2.471)	(1.221)	(113.435)	131.624	385.515

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2017			Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2017
Wyroby gotowe	215.582	-	-	113.435	(189.353)	139.664

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2017	Przeniesione do należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Bilans zamknięcia 31 grudnia 2017
			Zwiększenia	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(12.502)	2.269	(3.314)	466	(13.081)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	574.098				512.098

(1) Koszty finansowania zewnętrznego kapitalizowane są do zapasów według średniej efektywnej stopy kapitalizacji 6,13%.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

20. Zapasy (cd.)

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016:

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2016	Sprzedaż projektu do byłego akcjonariusza(1)	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2016
Wydatki związane z zakupem gruntu	342.699	(88.549)	(61.644)	68.345	260.851
Koszty prac budowlanych	154.067	(18.755)	(232.849)	149.320	51.783
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	22.629	(2.513)	(11.037)	5.358	14.437
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	65.533	(2.567)	(28.855)	7.031	41.142
Pozostałe	5.261	(1.221)	(4.481)	3.246	2.805
Produkcja w toku	590.189	(113.605)	(338.866)	233.300	371.018

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2016	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2016	
Wyroby gotowe	122.511	-	338.866	(245.795)	215.582

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2016	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Zwiększenia	Wykorzystanie	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2016
Odpis aktualizujący	(11.413)		(2.269)	1.180	(12.502)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	701.287				574.098

(1) Więcej informacji w notcie 39

(2) Koszty finansowania zewnętrznego kapitalizowane są do zapasów według średniej efektywnej stopy kapitalizacji 6,51%.

Odpis aktualizujący wartość zapasów:

Spółka oceniła wewnętrznie wartość netto możliwą do uzyskania zapasów i pomniejszyła wycenę bilansową w przypadku, gdy wartość netto możliwa do uzyskania była niższa od kosztu wytworzenia. W związku z sytuacją na rynku nieruchomości, na którym Grupa prowadzi działalność, w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2017 roku oraz dnia 31 grudnia 2016 roku, Grupa przeprowadziła analizę zapasów pod kątem ich wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania na podstawie najbardziej wiarygodnych dostępnych danych. W wyniku tego przeglądu Grupa dokonała odpisu z tytułu aktualizacji wyceny zapasów w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku oraz dnia 31 grudnia 2016 roku na kwotę, odpowiednio, 3.314 tysięcy złotych (dotyczy projektów Panoramika i Młody Grunwald) oraz 2.269 tysięcy złotych (dotyczy projektu Sadków). Wartość ta została ujęta jako część kosztu własnego sprzedaży w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Zysków i Strat oraz Całkowitych Dochodów. Grupa przeanalizowała potencjalną utratę wartości zapasów oddzielnie dla każdego projektu w oparciu o prognozowane zyski.

Wycena zapasów jest następująca:

	2017	2016
Na dzień 31 grudnia		
<i>W tysiącach złotych</i>		
W koszcie wytworzenia	373.600	477.237
W wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	138.498	96.861
Zapasy razem	512.098	574.098

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

20. Zapasy (cd.)

Szczegóły dotyczące zobowiązań warunkowych w stosunku do generalnych wykonawców z tytułu usług budowlanych opisano w nocie 38.

Szczegóły dotyczące wartości bilansowej zapasów użytych do zabezpieczenia kredytów bankowych oraz obligacji serii F i R opisano w nocie 28.

21. Zaliczki na grunty

W styczniu 2017 roku oraz lutym 2018 Spółka zawarła warunkowe umowy sprzedaży dotyczące nabycia nieruchomości położonych w Warszawie, dzielnicy Ursus oraz niektórych umów o współpracy (zwanym dalej "Nieruchomościami"). Nieruchomości objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który pozwala na realizację projektów mieszkaniowych wielorodzinnych, które pozwolą na zagospodarowanie około 1.600 mieszkań. Łączna cena sprzedaży nabycia nieruchomości wraz z wartością pracy, która musi zostać wykonana, aby Spółka mogła realizować projekty mieszkaniowe (taka praca jest odpowiedzialnością sprzedającego) została ustalona na 81,75 mln złotych plus obowiązujący podatek VAT (z całości ustalonej ceny do 31 grudnia 2017 roku zapłacono 79,0 mln złotych plus podatek VAT).

Ostateczne umowy dotyczące przeniesienia części nieruchomości na Spółkę mają zostać zawarte w marcu 2018 roku, pozostała część zostanie przekazana do grudnia 2019 roku. Pozwoli to na rozpoczęcie przez Spółkę pierwszego etapu projektu w 2018 roku.

Zaliczki na grunt dodatkowo zawierają 1,1 mln złotych wynikający z innych wydatków związanych z zagospodarowaniem i rozbudową ziemi w dzielnicy Ursus oraz podatkiem od nieruchomości.

22. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i przedpłaty

Na dzień 31 grudnia w tysiącach złotych	2017	2016
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	8.427	6.906
Należności z tytułu dostaw i usług	2.398	2.095
Rozliczenia międzyokresowe	879	1.144
Razem	11.704	10.145

Na dzień 31 grudnia 2017 oraz 31 grudnia 2016 Grupa nie utworzyła odpisu na nieściągalne należności.

W latach zakończonych dnia 31 grudnia 2017 roku oraz dnia 31 grudnia 2016 roku Grupa odpisała nieodzyskiwalne należności ujęte w pozycji „należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i przedpłaty” odpowiednio w kwotach: 22 tysięcy oraz 53 tysięcy złotych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

23. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują wyłącznie środki zdeponowane na rachunkach powierniczych. Regulacje nakładają na deweloperów mieszkaniowych działających w Polsce obowiązek utworzenia rachunku powierniczego dla klientów zakupujących mieszkania w czasie trwania prac budowlanych. Zgodnie z tymi regulacjami kwoty zapłacone przez klientów muszą być bezpośrednio wpłacane na rachunek powierniczy, zaś deweloper jest upoważniony do ich wypłacenia po spełnieniu określonych warunków, związanych głównie z postępem prac budowlanych lub w momencie przeniesienia własności mieszkania na rzecz klienta.

Dopóki pieniądze znajdują się na rachunku powierniczym, Spółka nie jest upoważniona do otrzymywania korzyści, ani do rozporządzania w żaden sposób środkami pieniężnymi ulokowanymi na tym rachunku.

24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych, środki pieniężne w kasie oraz krótkoterminowe depozyty bankowe na żądanie. Środki pieniężne na rachunkach bankowych obejmują depozyty typu overnight oraz krótkoterminowe depozyty z terminem wymagalności od jednego dnia do trzech miesięcy.

Na dzień 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz w kasie	43.020	52.242
Krótkoterminowe depozyty	7.750	13.699
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	14.090	3.115
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	64.860	69.056

Odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych naliczane są na podstawie zmiennej stopy procentowej opartej na dziennej stopie depozytowej banku. Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku Grupa utrzymywała depozyty w kwotach odpowiednio 31.646 tysięcy złotych oraz 44.761 tysięcy złotych, natomiast stopy oprocentowania tych depozytów zawierały się w przedziałach, odpowiednio: 1,10% - 1,30% oraz 1,75% - 1,95%.

Termin zapadalności krótkoterminowych depozytów wynosi od jednego dnia do trzech miesięcy i zależy od zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne. Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku stopa procentowa dla krótkoterminowych depozytów zawierała się w przedziale, odpowiednio: 0,76% - 1,5% oraz 1,9% - 3,2%.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowią zastaw na rzecz banków jako zabezpieczenie pożyczek z tytułu budowy.

Informacja na temat wartości godziwej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów - patrz nota 36.

25. Kapitał własny

Kapitał akcyjny

Kapitał docelowy Spółki składa się z 800 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,02 euro każda. Liczba wyemitowanych akcji zwykłych na dzień 31 grudnia 2017 wyniosła 164.010.813 (na dzień 31 grudnia 2016: 272.360.000 akcji, podczas gdy liczba akcji w obiegu wyniosła 164.010.183).

W dniu 1 marca 2017 roku 108.349.187 akcji własnych, które były utrzymywane przez Spółkę od dnia 23 grudnia 2016 roku zostało umorzonych. Transakcja ta jest ujawniona w Rocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku (patrz nota 39).

Liczba akcji w obiegu jest równa liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane.

Nie występują ograniczenia odnośnie wypłaty dywidendy, przyszłe dywidendy mogą być uchwalane i wypłacane.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

25. Kapitał własny (cd.)

Dywidenda

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 została wypłacona śródroczna dywidenda za rok obrotowy 2016 w kwocie 14.761 tysięcy złotych, tj. w wysokości 0,09 zł na jedną akcję (wypłacona w dniu 23 marca 2017 roku). Roczna dywidenda za rok obrotowy 2016 w kwocie 16.401 tysięcy złotych, tj. w wysokości 0,10 zł na jedną akcję została wypłacona 10 sierpnia 2017 roku. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 akcjonariuszom Spółki została wypłacona dywidenda w kwocie 21.789 tysięcy zł, tj. w wysokości 0,08 zł na jedną akcję.

Akcje własne

W dniu 23 grudnia 2017 roku, Spółka nabyła 108.349.187 akcji własnych od jednego z głównych akcjonariuszy, I.T.R 2012 B.V., za cenę 1,30 zł za jedną akcję, co daje w sumie kwotę 140.854 tysięcy złotych. Dalsze informacje o transakcji zawarte są w nocie 39.

Wszystkie akcje własne utrzymywane przez Spółkę zostały umorzone w dniu 1 marca 2017 roku.

26. Udziały niekontrolujące

Zmiany dotyczące udziałów w zyskach mniejszościowych udziałowców w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2016 roku oraz dnia 31 grudnia 2015 roku zostały zaprezentowane poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2017	2016
<i>w tysiącach złotych</i>		
Saldo otwarcia	2.290	1.723
Całkowity zysk (strata) przypadający/a udziałowcom mniejszościowym	1.833	567
Saldo zamknięcia	4.123	2.290

Skonsolidowane informacje finansowe dotyczące spółki Ronson Espresso Sp. z o. o.:

Na dzień 31 grudnia	2017	2016
<i>w tysiącach złotych</i>		
Aktywa		
Rzeczowe aktywa trwałe	40	144
Zapasy	40.398	63.427
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17.092	3.980
Pozostałe aktywa obrotowe	3.029	3.245
Zobowiązania		
Długoterminowe pożyczki od akcjonariuszy	-	(8.703)
Zabezpieczone kredyty bankowe	-	(2.531)
Zaliczki otrzymane	(40.248)	(47.382)
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	(6.484)	(9.330)
Kapitał własny	13.827	2.850

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

26. Udziały niekontrolujące (cd.)

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów dla spółki Ronson Espresso Sp. z o.o.:

Na dzień 31 grudnia	2017	2016
<i>w tysiącach złotych</i>		
Przychód	57.623	53.289
Koszt własny sprzedaży	(42.941)	(38.947)
Zysk brutto	14.682	14.342
Koszty administracyjne	(1.333)	(1.934)
Koszty sprzedaży i marketing	(528)	(1.139)
Pozostałe przychody /(koszty)	(401)	(207)
Przychody finansowe	116	114
Koszty finansowe	(164)	(1.087)
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem	12.372	10.089
Podatek dochodowy	(1.395)	(2.850)
Zysk /(strata) za rok (działalność kontynuowana)	10.977	7.239
Zysk /(strata) netto (działalność kontynuowana)	10.977	7.239

27. Zysk netto na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję jest obliczany poprzez podzielenie zysku/(strata) netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym. Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję jest obliczany poprzez podzielenie zysku/(strata) netto przez sumę rocznej średnioważonej liczby akcji zwykłych i średnioważonej liczby akcji zwykłych, które zostałyby wyemitowane w celu wymiany instrumentów rozwadniających na akcje zwykłe. W roku 2017 oraz 2016 takie instrumenty nie wystąpiły.

Średnioważona liczba akcji zwykłych (podstawowa):

Na dzień 31 grudnia	2017	2016
Zysk netto przypadający właścicielom jednostki dominującej (w tysiącach złotych)	9.464	64.531
Saldo na początek okresu	164.010.813	272.360.000
Średnioważona liczba akcji zwykłych	164.010.813	269.985.223
Podstawowy zysk na akcję	0,058	0,239

Od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego nie wystąpiły żadne transakcje związane z akcjami Spółki.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

28. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Na dzień 31 grudnia		2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Obligacje	29	197.308	222.591
Zabezpieczone kredyty bankowe	30	13.920	1.941
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	31	-	1.560
Zobowiązania razem		211.228	226.092

Informacje na temat umownych warunków oprocentowanych pożyczek i kredytów zaciągniętych przez Grupę zostały przedstawione poniżej. Więcej informacji na temat ekspozycji Grupy na ryzyko stopy procentowej oraz ryzyko walutowe - patrz nota 40.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2017 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kapitał	Naliczone odsetki	Opłaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje seria F	PLN	Wibor + 3.50%	2018	22.160	132	(54)	22.238
Obligacje seria H	PLN	Wibor + 4.25%	2018	5.000	31	(4)	5.027
Obligacje seria I	PLN	Wibor + 4.00%	2019	10.000	253	(9)	10.244
Obligacje seria J	PLN	Wibor + 3.60%	2019	15.500	165	(101)	15.564
Obligacje seria K	PLN	Wibor + 3.60%	2019	4.500	9	(32)	4.477
Obligacje seria L	PLN	Wibor + 3.50%	2018	15.000	7	(53)	14.954
Obligacje seria M	PLN	Wibor + 3.65%	2020	10.000	191	(105)	10.086
Obligacje seria N	PLN	Wibor + 3.60%	2019	10.000	160	(105)	10.055
Obligacje seria O	PLN	Wibor + 3.50%	2019	10.000	122	(85)	10.037
Obligacje seria P	PLN	5.25%	2020	10.000	62	(126)	9.936
Obligacje seria Q	PLN	Wibor + 3.50%	2020	15.000	338	(168)	15.170
Obligacje seria R	PLN	Wibor + 2.85%	2021	50.000	237	(643)	49.594
Obligacje seria S	PLN	Wibor + 3.40%	2021	20.000	35	(109)	19.926
Razem (obligacje)				197.160	1.742	(1.594)	197.308
Kredyty bankowe	PLN	Wibor + 2.8%	2018	4.844	-	(79)	4.765
Kredyty bankowe	PLN	Wibor + 2.8%	2019	9.841	-	(686)	9.155
Razem (kredyty bankowe)				14.685	-	(765)	13.920
Razem				211.845	1.742	(2.359)	211.228

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

28. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (cd.)**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2016 roku:**

<i>W tysiącach złotych</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kapitał	Naliczone odsetki	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje seria C	PLN	Wibor + 3,75%	2017	83.500	216	(255)	83.461
Obligacje seria F	PLN	Wibor + 3,50%	2018	22.160	88	(196)	22.052
Obligacje seria G	PLN	Wibor + 4,25%	2018	12.000	123	(64)	12.059
Obligacje seria H	PLN	Wibor + 4,25%	2018	5.000	32	(28)	5.004
Obligacje seria I	PLN	Wibor + 4,00%	2019	10.000	252	(73)	10.179
Obligacje seria J	PLN	Wibor + 3,60%	2019	15.500	165	(178)	15.487
Obligacje seria K	PLN	Wibor + 3,60%	2019	4.500	10	(54)	4.456
Obligacje seria L	PLN	Wibor + 3,50%	2018	15.000	7	(106)	14.901
Obligacje seria M	PLN	Wibor + 3,65%	2020	10.000	191	(154)	10.037
Obligacje seria N	PLN	Wibor + 3,60%	2019	10.000	159	(166)	9.993
Obligacje seria O	PLN	Wibor + 3,50%	2019	10.000	121	(151)	9.970
Obligacje seria P	PLN	5,25%	2020	10.000	62	(173)	9.889
Obligacje seria Q	PLN	Wibor + 3,50%	2020	15.000	337	(234)	15.103
Razem (obligacje)				222.660	1.763	(1.832)	222.591
Kredyty bankowe	PLN	Wibor + 2,5%-2,9%	2018	2.679	18	(756)	1.941
Razem (kredyty bankowe)				2.679	18	(756)	1.941
Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych udzielone jednostkom zależnym	PLN	6.51% ⁽¹⁾	2017	1.556	4	-	1.560
Razem (jednostki niepowiązane)				1.556	4	-	1.560
Razem				226.895	1.785	(2.588)	226.092

(1) Odsetki naliczane na podstawie najbardziej aktualnej stopy procentowej naliczanej przez bank od kredytów budowlanych Grupy powiększonej o 2% i aktualizowane na początku każdego kwartału.

**Wartość bilansowa aktywów zabezpieczających otrzymane kredyty bankowe oraz obligacje serii F oraz R:
Na dzień 31 grudnia**

W tysiącach złotych

	2017	2016
Zapasy	250.184	284.617
Nieruchomości inwestycyjne	8.743	8.743
Rzeczowe aktywa trwałe	5.747	5.920
Wartość bilansowa aktywów zabezpieczających	264.674	299.280
Razem kredyty i pożyczki	85.752	107.454

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

29. Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji:

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Bilans otwarcia	222.591	190.297
Wykup obligacji	(95.500)	(23.684)
Wpływy z emisji obligacji	70.000	55.000
Koszty emisji zapłacone	(882)	(1.061)
Zamortyzowane koszty emisji	1.166	1.303
Naliczone odsetki	11.281	11.861
Odsetki spłacone	(11.348)	(11.125)
Bilans zamknięcia	197.308	222.591
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	43.791	85.053
Zobowiązania długoterminowe	153.517	137.538
Bilans zamknięcia	197.308	222.591

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 Spółka wyemitowała 50.000 obligacji serii R (o łącznej wartości 50.000 tysięcy złotych), oraz 20.000 obligacji serii S (o łącznej wartości 20.000 tysięcy złotych).

Na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku wszystkie kowenanty dla obligacji były spełnione.

Seria F:

20 maja 2014 roku Spółka wyemitowała 280.000 obligacji serii F o nominalnej wartości 28.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. W listopadzie 2016 roku, Spółka odkupiła (w celu ich późniejszego umorzenia) 58.400 obligacji serii F. W skutek tego łączna liczba obligacji serii F na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiła 221.600. Pozostałe obligacje serii F powinny zostać wykupione w dniu 20 maja 2018 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę 3,5%. Odsetki są płatne co pół roku w maju i listopadzie aż do terminu wykupu.

Zasady i warunki emisji obligacji uwzględniają prowizję dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed 20 maja 2018 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Obligacje serii F są zabezpieczone hipoteką do kwoty 42.000 tysięcy złotych ustanowioną przez jeden z podmiotów zależnych Spółki na działkach położonych w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej.

Seria H:

23 maja 2014 roku Spółka wyemitowała 50.000 obligacji serii H o nominalnej wartości 5.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosiła 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii H zostały wykupione w dniu 23 lutego 2018 roku. Na oprocentowanie obligacji składał się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę 4,25%. Odsetki były płatne co pół roku w maju i listopadzie aż do terminu wykupu. Obligacje serii H były niezabezpieczone.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

29. Obligacje (cd.)

Seria I:

23 stycznia 2015 roku Spółka wyemitowała 100.000 obligacji serii I o nominalnej wartości 10.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii I powinny zostać wykupione w dniu 25 stycznia 2019 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 4,00%. Odsetki są płatne co pół roku w styczniu i lipcu aż do terminu wykupu.

Zasady i warunki emisji obligacji uwzględniają prowizję dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed 25 stycznia 2019 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Obligacje serii I są niezabezpieczone.

Seria J:

21 kwietnia 2015 roku Spółka wyemitowała 15.500 obligacji serii J o nominalnej wartości 15.500 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii J powinny zostać wykupione w dniu 19 kwietnia 2019 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,6%. Odsetki są płatne co pół roku w kwietniu i październiku aż do terminu wykupu.

Zasady i warunki emisji obligacji uwzględniają prowizję dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed 19 kwietnia 2019 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Obligacje serii J są niezabezpieczone.

Seria K:

18 czerwca 2015 roku Spółka wyemitowała 45.000 obligacji serii K o nominalnej wartości 4.500 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii K powinny zostać wykupione w dniu 18 czerwca 2019 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,6%. Odsetki są płatne co pół roku w czerwcu i grudniu aż do terminu wykupu.

Zasady i warunki emisji obligacji uwzględniają prowizję dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed 18 czerwca 2019 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Obligacje serii K są niezabezpieczone.

Seria L:

29 grudnia 2015 roku Spółka wyemitowała 15.000 obligacji serii L o nominalnej wartości 15.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii L powinny zostać wykupione w dniu 28 grudnia 2018 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,50%. Odsetki są płatne co pół roku w czerwcu i grudniu aż do terminu wykupu.

Zasady i warunki emisji obligacji uwzględniają prowizję dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed 28 grudnia 2018 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Obligacje serii L są niezabezpieczone.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

29. Obligacje (cd.)

Seria M:

25 lutego 2016 roku Spółka wyemitowała 10.000 obligacji serii M o nominalnej wartości 10.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii M powinny zostać wykupione w dniu 25 lutego 2020 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,65%. Odsetki są płatne co pół roku, w lutym i sierpniu, aż do terminu wykupu.

Warunki i zasady emisji obligacji serii M uwzględniają prowizję dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed dniem 25 lutego 2020 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Obligacje serii M są niezabezpieczone.

Seria N:

17 marca 2016 roku Spółka wyemitowała 10.000 obligacji serii N o nominalnej wartości 10.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii N powinny zostać wykupione w dniu 14 września 2019 roku. Na oprocentowanie składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,60%. Odsetki są płatne co pół roku, w marcu i wrześniu, aż do terminu wykupu.

Warunki i zasady emisji obligacji serii N uwzględniają prowizję dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed dniem 14 września 2019 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Obligacje serii N są niezabezpieczone.

Seria O:

8 kwietnia 2016 roku, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji serii O o nominalnej wartości 10.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii O powinny zostać wykupione w dniu 8 kwietnia 2019 roku. Na oprocentowanie składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,50%. Odsetki są płatne co pół roku, w kwietniu i październiku, aż do terminu wykupu.

Warunki emisji obligacji serii O uwzględniają prowizję dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed dniem 8 kwietnia 2019 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Obligacje serii O są niezabezpieczone.

Seria P:

18 sierpnia 2016 roku, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji serii P o nominalnej wartości 10.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii P powinny zostać wykupione w dniu 18 sierpnia 2020 roku. Oprocentowanie obligacji jest stałe i wynosi 5,25% rocznie. Odsetki są płatne co kwartał, w lutym, maju, sierpniu i listopadzie, aż do terminu wykupu.

Warunki emisji obligacji serii P uwzględniają prowizję dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed dniem 18 sierpnia 2020 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Obligacje serii P są niezabezpieczone.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

29. Obligacje (cd.)

Seria Q:

29 lipca 2016 roku, Spółka wyemitowała 15.000 obligacji serii Q o nominalnej wartości 15.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii Q powinny zostać wykupione w dniu 29 lipca 2020 roku. Na oprocentowanie składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,50%. Odsetki są płatne co pół roku, w lipcu i styczniu, aż do terminu wykupu.

Warunki emisji obligacji serii Q przewidują ponadto postanowienia dotyczące wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie obligatariuszy przed dniem 29 lipca 2020 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Obligacje serii Q są niezabezpieczone.

Seria R:

24 maja 2017 roku Spółka wyemitowała 50.000 obligacji serii R o wartości nominalnej 50.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii R powinny zostać wykupione w dniu 24 maja 2021 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej w oparciu o 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę 2,85%. Odsetki są płatne co pół roku, w maju i listopadzie, aż do terminu wykupu.

Warunki emisji obligacji serii R przewidują ponadto postanowienia dotyczące wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie obligatariuszy przed dniem 24 maja 2021 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących szereg zobowiązań i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Obligacje serii R są zabezpieczone hipoteką ustanowioną przez podmioty zależne od Spółki do kwoty 75.000 tysięcy złotych.

Seria S:

19 czerwca 2017 roku Spółka wyemitowała 20.000 obligacji serii S o nominalnej wartości 20.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii S powinny zostać wykupione w dniu 19 czerwca 2021 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej w oparciu o 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę 3,40%. Odsetki są płatne co pół roku, w czerwcu i grudniu, aż do terminu wykupu.

Warunki emisji obligacji S przewidują ponadto postanowienia dotyczące wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie obligatariuszy przed dniem 19 czerwca 2021 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących szereg zobowiązań i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Obligacje serii S nie są zabezpieczone i nie będą notowane.

Obligacje spłacone w ciągu roku zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku:

14 czerwca 2017 roku, w dniu zapadalności, Spółka spłaciła wszystkie niespłacone obligacje serii C (83.500 obligacji o nominalnej wartości 85.500 tysięcy złotych). W związku z tą spłatą, brak jest niespłaconych obligacji serii C.

19 czerwca 2017 roku, Spółka spłaciła wszystkie niespłacone obligacje serii G (120.000 obligacji o nominalnej wartości 12.000 tysięcy złotych). W związku z tą spłatą, brak jest niespłaconych obligacji serii G.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

29. Obligacje (cd.)

Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii:

Serie F i H:

Na podstawie warunków dotyczących obligacji serii F i H w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych (dalej „wskaźnik zadłużenia netto”). Wskaźnik nie powinien przekroczyć 80% w dniu badania.

Wskaźnik zadłużenia netto nie jest miarą określoną przez standardy rachunkowości i jest obliczany według wzorów określonych poniżej:

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych.

Kapitał – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitałów własnych ogółem.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	31 grudnia 2017
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	150.268
Kapitał	342.012
Wskaźnik zadłużenia netto	43,9%

Serie I, J, K, L, M, N, O, P i Q:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii I, J, K, L, M, N, O, P oraz Q w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych (dalej „wskaźnik zadłużenia netto”). Wskaźnik nie powinien przekroczyć 80% w dniu badania.

Wskaźnik zadłużenia netto nie jest miarą określoną przez standardy rachunkowości i jest obliczany według wzorów określonych poniżej:

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych oraz środki pieniężne zapłacone przez klientów Spółki, zablokowane tymczasowo na rachunkach powierniczych dotyczących projektów będących w trakcie budowy (prezentowanych w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji inne krótkoterminowe aktywa finansowe).

Kapitał – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitałów własnych ogółem.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	31 grudnia 2017
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	146.802
Kapitał	342.012
Wskaźnik zadłużenia netto	42,9%

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

29. Obligacje (cd.)

Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii (cd.):

Serie R i S:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii R oraz S w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych (dalej „wskaźnik” lub „wskaźnik zadłużenia netto”). Wskaźnik nie powinien przekroczyć 80% w dniu badania.

Wskaźnik zadłużenia netto nie jest miarą określoną przez standardy rachunkowości i jest obliczany według wzorów określonych poniżej:

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań (jak również udzielonych gwarancji) pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych oraz środki pieniężne zapłacone przez klientów Spółki, zablokowane tymczasowo na rachunkach powierniczych dotyczących projektów będących w trakcie budowy (prezentowanych w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji inne krótkoterminowe aktywa finansowe, do limitu 40 mln złotych).

Kapitał – oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy w rozumieniu pozycji „Kapitał przypadający akcjonariuszom posiadającym kontrolę” pomniejszoną o wartość aktywów nieposiadających formy materialnej (z wyłączeniem aktywów finansowych i należności), w tym w szczególności: o (i) aktywa niematerialne i prawne, wartość firmy (goodwill) oraz o (ii) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego pomniejszone o wartość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, jednak przy założeniu że saldo tych dwóch wartości ma wartość dodatnią. W przypadku gdy saldo aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujemna, korekta opisana w punkcie (ii) powyżej wynosi zero.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	31 grudnia 2017
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	146.802
Kapitał	337.889
Wskaźnik zadłużenia netto	43,4%

Oprócz powyższego, na podstawie warunków obligacji S, w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna sprawdzać wskaźnik długu netto do zapasów (dalej "wskaźnik długu netto do zapasów"). Wskaźnik nie powinien przekroczyć 60% w dniu badania.

Wskaźnik długu netto do zapasów nie jest miarą określoną przez standardy rachunkowości i jest obliczany według wzorów określonych poniżej:

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i środków pieniężnych zablokowanych czasowo na rachunkach powierniczych dotyczących projektów będących w trakcie budowy (prezentowanych w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji inne krótkoterminowe aktywa finansowe, do limitu 40 mln złotych).

Zapasy – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową zapasów pomniejszoną o zaliczki otrzymane od klientów.

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawiająca wskaźnik długu netto do zapasów na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	31 grudnia 2017
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	146.802
Kapitał	409.854
Wskaźnik zadłużenia netto	35,8%

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

29. Obligacje (cd.)

Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii (cd.):

Pozostałe kowenanty:

Seria R i S:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii R oraz S transakcje z jednostkami powiązanymi (w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25% akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązanymi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę) lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy) nie mogą przekroczyć kwoty 1,0 mln złotych w ciągu żadnego roku kalendarzowego.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły 840 tysięcy złotych.

30. Zabezpieczone kredyty bankowe

Poniższa tabela przedstawia ruchy na zabezpieczonych kredytach bankowych:

Za rok zakończony 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Saldo otwarcia	1.941	56.902
Otrzymane kredyty bankowe	76.077	45.134
Spłaty kredytów bankowych	(64.071)	(100.024)
Opłaty bankowe	(792)	(1.331)
Rozliczenie opłat bankowych	783	928
Odsetki naliczone/zapłacone netto	(18)	13
Opłaty bankowe dotyczące projektu Nova Królikarnia (patrz nota 39)	-	319
Saldo zamknięcia	13.920	1.941
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	4.765	-
Zobowiązania długoterminowe	9.155	1.941
Saldo zamknięcia	13.920	1.941

Szczegółowe informacje dotyczące niewykorzystanych oraz nowych kredytów bankowych ujęto odpowiednio w nocie 38 oraz w nocie 43.

Kowenanty dotyczące zabezpieczonych kredytów bankowych:

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku Spółka nie naruszyła żadnego kowenantu dotyczącego kredytów, co naraziłoby Spółkę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty kredytów.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

30. Zabezpieczone kredyty bankowe (cd.)

Ustanowiono następujące zabezpieczenia dla kredytów bankowych:

- Hipoteki zwykłe oraz hipoteki kaucyjne na zapasach (nieruchomości), patrz nota 20;
- Zastaw na rachunku bankowym zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako środki pieniężne i ich ekwiwalenty patrz nota 24
- Cesja wierzytelności wynikających z umów ubezpieczeniowych i z umów z klientami;
- Umowa podporządkowania pożyczek od jednostek powiązanych;
- Weksle "in blanco" z deklaracją wekslową do wysokości kwoty pożyczki wraz z odsetkami wystawione przez poszczególne spółki Grupy;
- Zaliczki na wypłatę dywidendy przez pożyczkobiorcę do momentu pełnej spłaty zadłużenia są niedozwolone.

31. Pożyczki od jednostek niepowiązanych

Poniższa tabela przedstawia ruchy na pożyczkach od jednostek niepowiązanych:

Za rok zakończony 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Saldo otwarcia	1.560	2.911
Spłaty kapitału	(1.557)	(1.181)
Spłaty odsetek	(37)	(336)
Odsetki naliczone	34	166
Saldo zamknięcia	-	1.560
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	-	1.560
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Saldo zamknięcia	-	1.560

Szczegółowe informacje ujęto w nocie 28.

32. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	18.792	17.241
Gwarancje na roboty budowlane	1.844	3.081
Rozliczenia międzyokresowe kosztów - bierne	14.054	18.027
Podatek od wartości dodanej (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	2.043	1.911
Pozostałe zobowiązania	913	622
Razem	37.646	40.882

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe nie są oprocentowane i zwykle reguluje się je w ciągu 30 dni.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

33. Zaliczki otrzymane

Zaliczki otrzymane obejmują zaliczki wpłacone przez klientów na poczet budowy mieszkań (odroczone przychody) i dotyczą następujących projektów:

Na dzień 31 grudnia	2017	2016
<i>w tysiącach złotych</i>		
Moko	3.599	7.446
Kamienica Jeżyce	27	34.719
Vitalia I	2.001	1.851
Vitalia II	107	-
Miasto Moje I	18.454	1.156
Miasto Moje II	203	-
Espresso I, II & III	13.211	40.989
Espresso IV	27.037	6.393
Miasto Marina	1.178	-
Verdis	231	283
Sakura	848	884
Tamka	-	567
Naturalis I, II & III	167	522
Młody Grunwald I, II & III	10.587	2.856
Panoramika II & III	15.928	1.652
City Link III	7.050	-
Impressio	255	678
Chilli IV	1.126	325
Pozostałe	235	286
Razem	102.244	100.607

Szczegóły dotyczące należności warunkowych wynikających z podpisanych umów z klientami - patrz nota 38.

34. Rezerwy

W roku zakończonym dnia 31 grudnia	2017	2016
<i>w tysiącach złotych</i>		
Stan na początek roku	1.099	1.441
Zwiększenie	498	-
Zmniejszenie	(465)	(342)
Stan na koniec roku	1.132	1.099

Na dzień 31 grudnia 2017 roku, rezerwy obejmowały przewidywane koszty napraw gwarancyjnych w kwocie 1.132 tysięcy złotych, natomiast na dzień 31 grudnia 2016 roku rezerwy obejmowały przewidywane koszty napraw gwarancyjnych w kwocie 1.099 tysięcy złotych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

35. Płatności w formie akcji w ramach programu motywacyjnego dla pracowników Spółki

W lutym 2014 r. Rada Nadzorcza Spółki przyjęła plan motywacyjny skierowany do wybranych kluczowych pracowników, którego warunki są uzależnione od kursu akcji Spółki („Plan Premiowania Opcjami Fantomowymi”). W dniu 24 marca 2016 roku Rada Nadzorcza Spółki wprowadziła aneks do Planu Premiowania Opcjami Fantomowymi zatwierdzony przez Komitet ds. Wynagrodzeń Rady Nadzorczej Spółki. Plan Premiowania Opcjami Fantomowymi wraz z załącznikami, nie zakłada nowej emisji akcji i nie spowoduje podaży nowych akcji, a u jego podstaw leżą następujące kluczowe założenia i przewiduje on mechanizm rozliczenia opisany poniżej:

i. cena wykonania jednej opcji w wysokości 1,60 PLN, pierwotnie założona w Planie Premiowania Opcjami Fantomowymi, powinna być skorygowana o dywidendy wypłacone przez Spółkę w okresie nabywania oraz wykonywania opcji. Mechanizm korygowania dotyczy tylko opcji, które nie zostały wykonane na dzień wypłaty dywidendy (będącej podstawą do ustalenia korekty) i odnosi się do ostatniego dnia okresu wykonania opcji;

ii. łączna liczba opcji wynosi 3.381.250 (co odpowiada blisko 2% łącznej liczby akcji Spółki), a przydział opcji na rzecz poszczególnych pracowników został wykonany na podstawie odrębnej decyzji Komitetu Wynagrodzeń Rady Nadzorczej Spółki;

iii. korzyści zostały zakumulowane przez wybranych pracowników (Spółki lub jej podmiotów zależnych), którzy przystąpili do planu premiowania opcjami fantomowymi do końca 2015 roku, z czego (a) 40% zostało przyznanych w dacie decyzji komitetu wynagrodzeń zatwierdzającej plan premiowania opcjami fantomowymi, (b) 20% na koniec 2014 roku, (c) 20% na koniec 2015 roku oraz (d) 20% na koniec 2016 roku;

iv. pracownicy uczestniczący w planie zachowują prawo do wykonania posiadanych przez siebie opcji do końca czerwca 2019 roku, lub w ciągu 18 miesięcy od odejścia pracownika ze Spółki, w zależności od tego, co nastąpi pierwsze;

v. z chwilą wykonania opcji, Spółka zapłaci posiadaczowi opcji kwotę pieniężną równą różnicy pomiędzy ceną wykonania, a obecną ceną rynkową akcji Spółki („Obecna Cena Rynkowa”) przydzielonych danemu pracownikowi (posiadaczowi opcji);

vi. obecna cena rynkowa będzie obliczana jako średni kurs akcji z poprzedzającego miesiąca kalendarzowego, przy czym średni kurs akcji będzie określany poprzez obliczenie łącznej wartości obrotu w PLN wszystkich akcji Spółki będących przedmiotem obrotu w tym okresie podzielonej przez łączną liczbę akcji będących przedmiotem obrotu w tym okresie (jednak jeżeli łączna wartość obrotu w danym miesiącu jest niższa niż 100 000 PLN, wówczas obecna cena rynkowa będzie obliczana na podstawie średniej ceny rynkowej z ostatnich dwóch miesięcy);

vii. jeżeli liczba akcji Spółki znajdujących się w wolnym obrocie (free float) spadnie poniżej 10% łącznej liczby akcji Spółki, obecna cena rynkowa będzie ustalana przez renomowaną spółkę rzeczoznawców na podstawie wskaźnikowej wyceny spółek podobnych do Ronson notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (na podstawie wskaźników P/E oraz P/BV);

viii. posiadacz akcji będzie uprawniony do złożenia wniosku o wypłatę w terminie pierwszych pięciu dni roboczych każdego miesiąca kalendarzowego, przy czym wszyscy pracownicy mają obowiązek przestrzegać wszelkich ograniczeń w zakresie prowadzenia obrotu akcjami Spółki obowiązujących członków zarządu oraz rady nadzorczej oraz kluczowych członków kierownictwa wynikających z właściwych przepisów prawa. w szczególności do przestrzegania ograniczeń wynikających z okresów zamkniętych.

2.705.000 opcji zostało przyznanych w lutym 2014 roku kluczowym pracownikom, w tym członkom Zarządu, Panu Łapińskiemu oraz Panu Gutowskiemu, natomiast w marcu 2016, dodano do planu 676.250 nowych opcji, z których 237.500 zostało przydzielonych Panu Łapińskiemu oraz 168.750 Panu Gutowskiemu, podczas gdy 270.000 opcji zostało przydzielonych pozostałym kluczowym pracownikom Spółki (tym, którzy przystąpili do programu motywacyjnego w lutym 2014).

Z całkowitej liczby 3.381.250 przyznanych opcji, 1 187 500 opcji zostało przydzielonych Panu Tomaszowi Łapińskiemu, oraz 843.750 opcji Andrzejowi Gutowskiemu podczas gdy pozostałe 1.350.000 opcji zostały przydzielone pozostałym kluczowym pracownikom Spółki. Z całkowitej liczby 3.381.500 opcji 40%, t.j. 1.352.500 opcji, zostało przyznane i nabyte 3 lutego 2014 roku.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

35. Płatności w formie akcji w ramach programu motywacyjnego dla pracowników Spółki (cd.)

W marcu 2017 roku wszystkie 3.381.250 opcji zostało wykonanych za 0,39 złotych za opcję, na łączną kwotę 1.319 tys. złotych (w tym 463 tys. złotych wypłacono Panu Łapińskiemu oraz 329 tys. złotych wypłacono na rzecz Pana Gutowskiego). Wartość opcji na dzień 31 grudnia 2016, która wyniosła 978 tysięcy złotych została ujęta w skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej Spółki w pozycji zobowiązań z tytułu planu motywacyjnego. Zmiana pomiędzy wartością za rok zakończony 31 grudnia 2016 a faktyczną wypłatą w marcu 2017 roku w kwocie 341 tys. złotych (w tym 120 tys. zł z tytułu płatności na rzecz Pana Łapińskiego oraz 85 tys. złotych z tytułu płatności na rzecz Pana Gutowskiego) została ujęta w kosztach świadczeń pracowniczych (nota 10) w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku.

W roku 2017 nie przyznano żadnych nowych opcji.

36. Oszacowanie wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych

Wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań wraz z ich wartością bilansową ujętą w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej prezentuje poniższa tabela:

w tysiącach złotych	Kategoria	Nota	Stan na 31 grudnia 2017	
			Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki udzielone i należności	22	2.398	2.398
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Pożyczki udzielone i należności	23	3.466	3.466
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki udzielone i należności	24	64.860	64.860
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	Pożyczki udzielone i należności	18	6.922	6.928
Zobowiązania:				
Obligacje o zmiennej stopie procentowej	Pozostałe zobowiązania finansowe	28	197.308	196.899
Zabezpieczone kredyty bankowe	Pozostałe zobowiązania finansowe	28	13.920	13.902
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	Pozostałe zobowiązania finansowe	32	35.342	35.342
Nierozpoznany zysk/(strata)			433	

w tysiącach złotych	Kategoria	Nota	Stan na 31 grudnia 2016	
			Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki udzielone i należności	22	2.095	2.095
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym	Pożyczki udzielone i należności	17	508	523
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Pożyczki udzielone i należności	23	4.480	4.480
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki udzielone i należności	24	69.056	69.056
Pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom	Pożyczki udzielone i należności	18	22.485	22.794
Zobowiązania:				
Obligacje o zmiennej stopie procentowej	Pozostałe zobowiązania finansowe	28	222.591	223.478
Zabezpieczone kredyty bankowe	Pozostałe zobowiązania finansowe	28	1.941	1.926
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	Pozostałe zobowiązania finansowe	28	1.560	1.587
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	Pozostałe zobowiązania finansowe	32	38.971	38.971
Nierozpoznany zysk/(strata)			(575)	

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Oszacowanie wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych (cd.)

Oszacowanie wartości godziwej

Do oszacowania wartości godziwej poszczególnych grup instrumentów finansowych przyjęto następujące metody i założenia:

- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne: wartość bilansowa tych instrumentów finansowych odpowiada wartości godziwej ze względu na ich szybką zapadalność;
- Kredyty i pożyczki oraz pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu: wartość godziwa jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu stopy procentowej dla podobnego instrumentu, o podobnym terminie zapadalności, oferowanej przez bank, z którego usług korzysta Grupa. Ryzyko związane ze spłatą na dzień 31 grudnia 2017 roku zostało określone jako nieznaczące.

Stopy procentowe wykorzystywane do oszacowania wartości godziwej

Stopy procentowe wykorzystywane do dyskontowania szacowanych przepływów pieniężnych (denominowanych w złotych) są ustalone przez jednostkę w oparciu o stawkę WIBOR na dzień 31 grudnia 2017 i 31 grudnia 2016 powiększoną o marżę, jak pokazano poniżej

Na dzień 31 grudnia	2017	2016
Pożyczki i kredyty/ pożyczki udzielone we wspólne przedsięwzięcie	4,6-5,2%	4,5-5,3%
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające	n.d.	1,3%

37. Kategorie pomiaru wartości godziwej

Poniższa tabela przedstawia kategorie pomiaru wartości godziwej aktywów i zobowiązań Grupy:

- Poziom 1: ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań;
- Poziom 2: dane wejściowe, inne niż ceny notowane ujęte na poziomie 1, które są obserwowalne dla aktywów i zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośrednio (bazujące na cenach);
- Poziom 3: dane wejściowe dla aktywów i zobowiązań nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

Ilościowe ujawnienia kategorii pomiaru dla aktywów i zobowiązań na dzień 31 grudnia 2017:

W tysiącach złotych	Data wyceny	Pomiar wartości godziwej oparty na:		
		Cenach notowanych na aktywnym rynku (Poziom 1)	Obserwowalnych danych wejściowych (Poziom 2)	Nieobserwowalnych danych wejściowych (Poziom 3)
Aktywa wyceniane w wartości godziwej:				
Nieruchomości inwestycyjne	31-Gru-17	-	-	8.743
Zobowiązania, których wartość godziwa jest ujawniana:				
Pożyczki udzielone we wspólne przedsięwzięcie	31-Gru-17	-	6.928	-
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	31-Gru-17	-	196.899	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	31-Gru-17	-	13.902	-

W 2017 roku nie było transferów pomiędzy Poziomem 1 i Poziomem 2.

Dodatkowe informacje dotyczące poziomu 3, patrz nota 16.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

38. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe

Zobowiązania inwestycyjne wynikające z podpisanych umów:

Zobowiązania inwestycyjne Grupy w stosunku do głównych wykonawców z tytułu usług budowlanych przedstawia tabela poniżej:

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2017	2016
<i>w tysiącach złotych</i>		
City Link III	71.751	-
Panoramika IV	21.894	-
Miasto Moje II	24.356	-
Marina Miasto	21.185	-
Vitalia II	18.516	-
Miasto Moje I	7.753	33.114
Espresso IV	4.277	23.301
Młody Grunwald III	-	15.450
Panoramika III	-	12.171
Chilli IV	-	6.490
Vitalia I	-	10.319
Razem	169.732	100.845

Niewykorzystane kredyty budowlane:

Poniższa tabela przedstawia listę linii kredytowych, które Grupa otworzyła podpisując z bankami umowy kredytowe w celu zabezpieczenia finansowania budowy bieżących projektów. Kwoty zaprezentowane w tabeli zawierają niewykorzystane części kredytu budowlanego przyznanego Grupie:

Na dzień 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Miasto Marina	34.915	-
Miasto Moje I	14.861	36.252
Espresso IV	-	31.391
Młody Grunwald III	4.955	23.130
Vitalia I	-	27.949
City Link III	101.163	-
Razem	155.894	118.722

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

38. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe (cd.)

Należności warunkowe wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży:

Poniższa tabela przedstawia należne kwoty z tytułu podpisanych umów sprzedaży mieszkań w Grupie, tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych do 31 grudnia 2017 roku umów z klientami, po odliczeniu płatności otrzymanych przed datą bilansową (które są prezentowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako zaliczki otrzymane).

Na dzień 31 grudnia	2017	2016
<i>w tysiącach złotych</i>		
City Link III	30.007	-
Miasto Moje I	26.751	10.672
Miasto Moje II	3.414	-
Moko	4.763	6.161
Kamienica Jeżyce	15	8.112
Espresso I, II & III	1.059	8.372
Espresso IV	19.032	18.475
Sakura	394	790
Verdis	1.272	2.035
Impressio	1.427	2.276
Młody Grunwald I & II	1.467	22
Młody Grunwald III	3.897	8.520
Panoramika II	308	733
Panoramika III	4.822	2.234
Panoramika IV	531	-
Naturalis I, II & III	365	1.404
Vitalia I	3.543	7.156
Vitalia II	1.733	-
Chilli IV	1.518	1.173
Miasto Marina	3.128	-
Tamka	-	2.662
Inne (stare) projekty	24	811
Razem	109.470	81.608

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

39. Podmioty powiązane

Jednostka dominująca

Grupa przeprowadza transakcje ze spółkami zależnymi, dyrektorami i członkami Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest kontrolowanych przez A. Luzon Group. Pozostałe 33,94% akcji było własnością Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny posiadającego 14,6% akcji Spółki oraz pozostałych inwestorów, w tym Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Aviva OFE Aviva BZ WBK.

Lista spółek zależnych znajduje się w nocie 1(b).

Główne transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczą:

- umowy z głównym akcjonariuszem o wynagrodzenie członka zarządu;
- transakcji z kluczowymi członkami kadry kierowniczej;
- pożyczek udzielonych jednostce współkontrolowanej;
- sprzedaży projektu deweloperskiego i nabycia udziałów własnych poprzedniego udziałowca;
- inne.

Otwarte salda z podmiotami powiązanymi na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku są niezabezpieczone, nieoprocentowane (z wyjątkiem pożyczki udzielonej jednostce współkontrolowanej – Ronson IS Sp. z o. o. Sp. k.), a ich rozliczenie dokonywane jest w formie gotówkowej. Grupa nie rozpoznała utraty wartości należności od podmiotów powiązanych w żadnym z powyższych okresów. To założenie jest przyjmowane w każdym roku na podstawie sytuacji finansowej podmiotów powiązanych oraz rynku, na którym działają. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych.

Umowa z głównym udziałowcem za wynagrodzenie Członka Zarządu

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku Spółka zawarła umowę ze swoim głównym (pośrednim) akcjonariuszem, Grupą A. Luzon, obejmującą koszty wynagrodzeń dwóch członków Zarządu i Przewodniczącego Rady Nadzorczej (całkowity miesięczny koszt z tego tytułu wyniósł 70 tysięcy złotych oraz z pokryciem kosztów podróży i pozostałych drobnych wydatków).

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

39. Podmioty powiązane (cd.)

Transakcje z kluczowymi członkami kadry kierowniczej

Na dzień 31 grudnia 2017 roku kluczowymi członkami kadry kierowniczej Spółki byli:

Nir Netzer (od 20 listopada 2017)	Prezes Zarządu i Dyrektor Zarządzający
Rami Geris (od 30 czerwca 2017)	Członek Zarządu i Dyrektor Finansowy
Andrzej Gutowski	Członek Zarządu i Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu
Shraga Weisman (do 27 kwietnia 2017)	Prezes Zarządu i Dyrektor Zarządzający
Tomasz Łapiński (do 20 listopada 2017)	Prezes/Członek Zarządu, Dyrektor Finansowy/Zarządzający
Erez Yoskovitz (do 1 marca 201)	Członek Zarządu
Roy Vishnovizki (do 18 stycznia 2017)	Członek Zarządu
Erez Tik (do 1 marca 2017)	Członek Zarządu
Alon Haver (od 1 marca 2017)	Członek Zarządu

Świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej

Z wyjątkiem opisanych poniżej, nie wystąpiły żadne dodatkowe świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej. Wynagrodzenie członków kadry kierowniczej przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	117	-
Bonus dla Zarządu	-	-
Podsuma - Pan Nir Netzer	117	-
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	210	-
Bonus dla Zarządu	128	-
Podsuma - Pan Rami Geris	338	-
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	335	334
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	351	365
Plan motywacyjny powiązany z wartością akcji	85	87
Podsuma - Pan Andrzej Gutowski	771	786
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	634	2.032
Premia dla Zarządu	(612)	2.550
Podsuma - Pan Shraga Weisman	22	4.582
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	530	548
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	45	657
Plan motywacyjny powiązany z wartością akcji	120	122
Podsuma - Pan Tomasz Łapiński	695	1.327
Razem	1.943	6.695

* Więcej informacji zawarto w notce 35.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

39. Podmioty powiązane (cd.)

Świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej (cd.)

Panowie Erez Yoskovitz i Roy Vishnovizki nie byli uprawnieni do żadnego wynagrodzenia od Spółki ani od podmiotów zależnych Spółki.

Panowie Erez Tik i Alon Haver nie otrzymali żadnego bezpośredniego wynagrodzenia od Spółki ani od żadnego podmiotu zależnego Spółki. Zamiast tego, ich wynagrodzenie jest objęte i zawarte w umowie z Grupą A. Luzon, pokrywającej koszty wynagrodzenia dwóch członków Zarządu i Przewodniczącego Rady Nadzorczej za łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych.

Plan premiowania opcjami fantomowymi

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku Członkowie Zarządu Tomasz Łapiński i Andrzej Gutowski skorzystali z wszystkich wcześniej przyznanych im opcji: 1.187.500 i 837.750 opcji, za łączną kwotę odpowiednio 463 tys. złotych i 329 tys. złotych.

Szczegółowy opis planu premiowania opcjami fantomowymi Spółki znajduje się w nocie 35.

Pożyczki udzielone członkom Zarządu

W roku 2017 oraz 2016 nie udzielano pożyczek członkom zarządu.

Pozostałe transakcje z Zarządem

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku Grupa sprzedała jedno mieszkanie wraz z komórką lokatorską Panu Andrzejowi Gutowskiemu za cenę netto (bez VAT) 854 tys. złotych. Transakcja została dokonana na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązanymi.

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku nie było takich transakcji z członkami zarządu.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do wynagrodzenia rocznego w wysokości 8.900 euro oraz wynagrodzenia w wysokości 1.500 euro za udział w każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej (750 euro w przypadku uczestnictwa telefonicznego).

Łączna kwota wynagrodzeń należnych Członkom Rady Nadzorczej w 2017 i 2016 roku wyniosła 336 tysięcy złotych (79 tysięcy euro) i 339 tysiące złotych (77 tysięcy euro), odpowiednio. Informacja dodatkowa została zawarta w Nocie 5 Sprawozdania Finansowego Spółki.

Pan Amos Luzon nie otrzymał żadnego bezpośredniego wynagrodzenia od Spółki ani od żadnego podmiotu zależnego Spółki. Zamiast tego jego wynagrodzenie jest objęte umową zawartą z Grupą A. Luzon, pokrywającą koszty wynagrodzeń dwóch członków Zarządu i Przewodniczącego Rady Nadzorczej za łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych.

Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym

Pożyczki zostały udzielone jednostce współkontrolowanej – Ronson IS sp. z o.o. Sp.k. (patrz nota 18).

Nabycie akcji własnych i sprzedaż projektu deweloperskiego głównemu akcjonariuszowi

W dniu 23 grudnia 2016 roku, Spółka sfinalizowała umowę z jednym z głównych udziałowców, I.T.R 2012 B.V. ("ITR 2012"), na mocy której Spółka sprzedała ITR 2012 określone udziały w spółkach projektowych i nieruchomości stanowiących projekt Nova Królikarnia za cenę 175.119 tysięcy złotych. Część ceny sprzedaży w wysokości 34.265 tysięcy złotych została uregulowana w gotówce. Pozostała część ceny sprzedaży projektu Nova Królikarnia, w kwocie 140.854 mln złotych, została uregulowana przez Spółkę poprzez nabycie od ITR 2012 (w celu umorzenia) 108.349.187 swoich akcji posiadanych bezpośrednio i pośrednio przez ITR 2012. Akcje zostały nabyte za cenę 1,30 złotych za akcję i łączną cenę 140,854 mln złotych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

39. Podmioty powiązane (cd.)

Nabycie akcji własnych i sprzedaż projektu deweloperskiego głównemu akcjonariuszowi (cd.)

Z uzgodnionej zapłaty w gotówce na rzecz Spółki (34.265 tys. złotych), kwota 24.365 tys. złotych została wypłacona Spółce w dniu 23 grudnia 2016 roku. Natomiast pozostała kwota (9.900 tys. złotych) została zapłacona przez ITR 2012 w marcu 2017 roku.

Inne

W wyniku wymagań odnoszących się do A. Luzon Group, jednego z głównych (pośrednio) udziałowców Spółki, którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, raport półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytorów Spółki. Dla samej Spółki, notowanej na warszawskiej giełdzie, której siedziba znajduje się w Holandii, tylko raport półroczny podlega przeglądowi. Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółką a jej udziałowcem. Zestawienie kosztów przeglądu audytorów zostało ujawnione w nocie 16 Jednostkowego sprawozdania finansowego.

40. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Działalność Grupy jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko zmiany cen i ryzyko stóp procentowych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Ogólny program zarządzania ryzykiem Grupy koncentruje się na nieprzewidywalności rynków finansowych i ma za zadanie zminimalizowanie potencjalnie niekorzystnego wpływu na wyniki finansowe Grupy. Zarząd weryfikuje i tworzy zasady zarządzania ryzykiem, które zostały przedstawione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych wynikające ze wszystkich instrumentów finansowych. Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Grupy oraz źródeł jej finansowania. Polityka Grupy zabraniała w trakcie lat zakończonych 31 grudnia 2017 oraz 31 grudnia 2016 roku obrotu pochodnymi instrumentami finansowymi.

Do najważniejszych instrumentów finansowych Grupy należą środki pieniężne, kredyty bankowe i obligacje. Podstawowym celem zastosowania powyższych instrumentów finansowych jest pozyskanie źródeł finansowania dla działalności Grupy.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe definiowane jest jako ryzyko poniesienia straty finansowej przez Grupę w sytuacji, gdy kontrahent lub druga strona transakcji nie spełni swoich umownych obowiązków. Do instrumentów finansowych szczególnie narażonych na ryzyko kredytowe należą środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz należności. Grupa dokonuje znaczących płatności jako zabezpieczenie wstępnych umów dotyczących zakupu gruntu. Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe powstające w związku z płatnościami tego typu poprzez rejestrowanie zaliczkowych spłat zobowiązań w rejestrze hipotecznym dla poszczególnych nieruchomości. Zarząd prowadzi politykę stałego monitorowania ryzyka kredytowego. Grupa nie spodziewa się, aby jakkolwiek jej kontrahent nie był w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec Grupy. Wartość bilansowa aktywów finansowych odzwierciedla maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe. Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego była następująca:

<i>w tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017	Na dzień 31 grudnia 2016
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3.277	3.239
Zaliczki na grunty	80.060	36.900
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	64.860	69.056
Razem	148.197	109.195

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

40. Zarządzanie ryzykiem finansowym (cd.)

Grupa lokuje środki pieniężne i ich ekwiwalenty w instytucjach finansowych o wysokiej wiarygodności finansowej. Zarząd nie posiada informacji o tym, jakoby którykolwiek z kontrahentów nie był w stanie regulować swoich zobowiązań wobec Grupy. Koncentracja ryzyka kredytowego w zakresie należności handlowych jest ograniczona z uwagi na dużą liczbę klientów Grupy. Jakość kredytowa finansowych środków pieniężnych na rachunkach bankowych oraz depozytów krótkoterminowych może zostać oceniona w odniesieniu do zewnętrznych ratingów kredytowych:

<i>w tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017	Na dzień 31 grudnia 2016
Ocena		
AAA	6	19
A	42.983	57.933
BBB	8.667	14.974
BB	13.204	3.130
Razem środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	64.860	69.056

Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa przyszłych przepływów pieniężnych związanych z instrumentami finansowymi będzie ulegać wahaniom ze względu na zmiany cen rynkowych takich jak kursy walutowe czy stopy procentowe, które to wahania będą miały wpływ na wyniki Grupy lub wartość jej portfela instrumentów finansowych takich jak kredyty bankowe, obligacje o zmiennym oprocentowaniu, środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest zarządzanie i kontrolowanie stopnia narażenia Grupy w ramach przyjętych limitów przy dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu.

(i) Ryzyko walutowe

Grupa jest narażona na ryzyko walutowe w związku z należnościami oraz zobowiązaniami wyrażonymi w walutach innych niż złoty polski w ograniczonym zakresie. Na dzień 31 grudnia 2017 oraz 31 grudnia 2016 roku należności i zobowiązania handlowe wyrażone w walutach obcych były nieistotne.

(ii) Ryzyko zmiany cen

Narażenie Grupy na ryzyko zmian cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych nie istnieje, ponieważ Grupa nie posiadała inwestycji w papiery wartościowe na dzień 31 grudnia 2017 oraz 31 grudnia 2016 roku.

(iii) Ryzyko zmiany stop procentowych

Poza obligacjami serii P o wartości 10 mln złotych, Grupa nie zawierała żadnych umów pożyczek i kredytów ze stałą stopą procentową. Pożyczki i kredyty ze zmienną stopą procentową narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Należności i zobowiązania krótkoterminowe nie są narażone na ryzyko zmiany stóp procentowych.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności oznacza, że Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Polityka grupowa odnośnie do zarządzania płynnością zakłada, w miarę możliwości, posiadanie w każdym momencie odpowiedniej płynności do realizowania swoich zobowiązań w terminie ich wymagalności zarówno w normalnych, jak i nadzwyczajnych okolicznościach, bez narażania reputacji Grupy oraz niepotrzebnego ryzykowania strat.

Grupa monitoruje ryzyko braku środków przy wykorzystaniu narzędzi zarządzania płynnością. Narzędzie to zestawia terminy zapadalności inwestycji finansowych oraz aktywów finansowych (np. należności, innych aktywów finansowych) oraz przewidywane przepływy gotówkowe z innych operacji. Celem Grupy jest utrzymanie ciągłości i elastyczności finansowania przy wykorzystaniu kredytów w rachunkach bieżących, kredytów bankowych i obligacji o zmiennym oprocentowaniu.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

40. Zarządzanie ryzykiem finansowym (cd.)

Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności

Poniżej przedstawiona została średnia efektywna stopa procentowa dotycząca oprocentowanych aktywów i zobowiązań na dzień bilansowy oraz okresy ich zapadalności lub ponownego przeszacowania.

W tysiącach złotych	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Na dzień 31 grudnia 2017 roku					
			Razem	Do 6 miesięcy	Od 6 do 12 miesięcy	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	0,05%-0,1%	24.107	24.107	-	-	-	-
Obligacje	28	5,25%	(9.936)	(62)	-	-	(9.874)	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	0,76%-1,50%	40.753	40.753	-	-	-	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	28	Wibor + 2,8%	(13.920)	(4.765)	-	(9.155)	-	-
Obligacje	28	Wibor + 2,85%-4,25%	(187.372)	(28.782)	(14.947)	(49.669)	(93.974)	-

W tysiącach złotych	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Na dzień 31 grudnia 2016 roku					
			Razem	Do 6 miesięcy	Od 6 do 12 miesięcy	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	0,05%-0,1%	8.812	8.812	-	-	-	-
Obligacje	28	5,25%	(9.889)	(62)	-	-	(9.827)	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym	17	11,5% ⁽¹⁾	508	-	508	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	0,75%-1,95%	60.244	60.244	-	-	-	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	28	WIBOR + 2,5%-2,9%	(1.941)	-	-	(1.941)	-	-
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	28	6,5% ⁽²⁾	(1.560)	-	(1.560)	-	-	-
Obligacje	28	Wibor + 3,75%-4,55%	(212.702)	(84.991)	-	(53.722)	(73.989)	-

⁽¹⁾ Stopa procentowa wyznaczana na podstawie najbardziej aktualnej stopy procentowej naliczanej przez bank od kredytów budowlanych Grupy powiększonej o 7%, aktualizowana na początku każdego kwartału.

⁽²⁾ Stopa procentowa wyznaczana na podstawie najbardziej aktualnej stopy procentowej naliczanej przez bank od kredytów budowlanych Grupy powiększonej o 2%, aktualizowana na początku każdego kwartału.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

40. Zarządzanie ryzykiem finansowym (cd.)

Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności (cd.)

Oszacowano, iż wzrost stóp procentowych o 1punkt procentowy spowodowałby zwiększenie (zmniejszenie) aktywów netto i sprawozdania z całkowitych dochodów w wartościach przedstawionych w tabeli poniżej. Analiza przeprowadzona za okres 12 miesięcy zakłada, że pozostałe czynniki pozostają bez zmian.

<i>w tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017		Na dzień 31 grudnia 2016	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	136	(136)	203	(203)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową*	(671)	671	(646)	646
Razem	(535)	535	(443)	443
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	136	(136)	203	(203)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową *	(671)	671	(646)	646
Razem	(535)	535	(443)	443

* Grupa kapitalizuje koszty finansowe związane z kredytami i pożyczkami do wartości produkcji w toku. Koszty te są stopniowo ujmowane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów proporcjonalnie do liczby sprzedanych apartamentów. Przeprowadzona analiza zakłada, że jedna trzecia powstałych i skapitalizowanych kosztów finansowania w badanych okresie jest ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów proporcjonalnie do liczby sprzedanych mieszkań, a pozostała część kosztów jest ujęta w wartości w zapasów i zostanie rozpoznana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w przyszłych okresach.

Poniższa tabela zawiera analizę zobowiązań finansowych Grupy wykazanych na dzień bilansowy w podziale według umownych terminów wymagalności. Kwoty podane w tabeli są kwotami umownych niezdyktowanych przepływów pieniężnych.

<i>w tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017 roku			
	Do roku	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Zobowiązania z tytułu obligacji	53.343	56.347	110.777	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	5.135	10.069	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	35.603	-	-	-
Razem	94.081	66.416	110.777	-

<i>w tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2016 roku			
	Do roku	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Zobowiązania z tytułu obligacji	95.009	60.064	88.670	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	131	2.793	-	-
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych	1.610	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	38.971	-	-	-
Razem	135.721	62.857	88.670	-

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

40. Zarządzanie ryzykiem finansowym (cd.)

Ryzyko rynku nieruchomości

Zarząd Spółki jest zdania, że w porównaniu do innych krajów Unii Europejskiej, w tym rozwijających się krajów Centralnej i Wschodniej Europy, rynek mieszkaniowy w Polsce jest mniej nasycony, co jest źródłem wielu możliwości dla deweloperów. Jednakże polska gospodarka wciąż doświadcza wielu dynamicznych zmian, co sprawia, że może być bardziej podatna na wahania rynku. Takie warunki rynkowe stanowią istotny czynnik ryzyka zarówno dla Spółki jak i dla innych deweloperów, ponieważ proces realizacji inwestycji (obejmujący etapy takie jak zakup gruntów, przygotowanie terenu do robót budowlanych, proces budowy, a także sprzedaż mieszkań) od jego rozpoczęcia do chwili zakończenia może trwać nawet kilka lat. Ważne jest, aby zrozumieć, że decyzje podejmowane przez Spółkę muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań w trakcie trwania projektów, które to czynniki mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Spółki i jej potrzeby finansowe.

Kolejny istotny czynnik ryzyka związany jest z intensywnym rozwojem wielu polskich miast, z którym często wiąże się brak stabilności planów rozwoju, wywierający istotny wpływ na prawdopodobieństwo realizacji inwestycji w poszczególnych lokalizacjach zgodnie z pierwotnym założeniem. Często deweloperzy są zainteresowani nabyciem działek bez warunków zabudowy lub planu zagospodarowania przestrzennego, które pozwoliłyby na lepszy szacunek ostatecznej wartości działki. Zakup takiego gruntu jest korzystny z punktu widzenia ceny. Jednakże z drugiej strony może to zwiększyć finansowe i operacyjne ryzyko dewelopera. Ponadto zmiana planów rozwoju miasta może również wpłynąć na planowany rozwój i realizację infrastruktury użyteczności publicznej (w tym wody, gazu, kanalizacji i połączeń elektrycznych), co stanowi krytyczny czynnik dla Spółki i innych deweloperów. Jednakże dla większości działek pozyskano już warunki zagospodarowania, co znacząco zmniejsza ryzyko Spółki.

Inny czynnik ryzyka operacyjnego związany jest z samym procesem budowy. Spółka nie prowadzi działalności budowlanej, lecz współpracuje z generalnymi wykonawcami, którzy są odpowiedzialni za realizację inwestycji wraz z finalizacją projektu oraz uzyskaniem wszelkich zezwoleń niezbędnych do bezpiecznego korzystania z mieszkania. Kluczowymi kryteriami wyboru głównego wykonawcy są zarówno doświadczenie, profesjonalizm czy kondycja finansowa kontrahenta, jak również polisa ubezpieczeniowa obejmująca wszelkie ryzyka związane z procesem budowy.

Ostatnie zawirowania na rynkach finansowych doprowadziły do zmiany podejścia instytucji finansowych (banków) zarówno do deweloperów jak i klientów indywidualnych ubiegających się o kredyt hipoteczny. Ponieważ branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Spółki opierającej się na finansowaniu zewnętrznym nie tylko w momencie nabycia działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych.

Trwająca niestabilność rynków finansowych powoduje chwiejność i niepewność światowych rynków kapitałowych i nieruchomości. Niski poziom płynności na rynku nieruchomości oraz znaczny spadek liczby transakcji doprowadziły do trudności w ustaleniu odpowiedniego poziomu cen. W efekcie poziomy cen mogą ulegać gwałtownie zmianom w związku z bieżącymi warunkami rynkowymi.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

41. Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy w zakresie zarządzania kapitałem jest zabezpieczenie zdolności Grupy do kontynuowania działalności w celu zapewnienia zwrotu na kapitale dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, jak również utrzymanie optymalnej struktury kapitałowej w celu zredukowania kosztów kapitału. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitału Grupa może rewidować podział zysku, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje lub dokonać sprzedaży aktywów w celu zredukowania zadłużenia. Tak jak inne podmioty w tej branży. Grupa monitoruje swój kapitał na podstawie analizy wskaźników zadłużenia i dźwigni finansowej. Polityka grupy zakłada utrzymanie wskaźników zadłużenia poniżej 60% oraz poziomu dźwigni finansowej poniżej 50%.

Warunki banków różnią się w zależności od umowy kredytowej, ale standardowo nie są związane bezpośrednio ze wskaźnikiem zadłużenia Spółki, lecz ze stosunkiem kwoty kredytu do wartości hipoteki stanowiącej jego zabezpieczenie – zazwyczaj proporcja ta nie może przekraczać 70% lub 80%. Ponadto Spółka jest zobligowana do monitorowania swojego zadłużenia w związku z warunkami wynikającymi z emisji obligacji, które zakładają między innymi, że w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych. Wskaźnik nie powinien przekroczyć 80% (szczegółowe informacje ujęto w nocie 29).

Wskaźnik zadłużenia to stosunek zadłużenia netto do całkowitego kapitału własnego. Zadłużenie netto to łączne zadłużenie (w tym również „zadłużenie krótko- i długoterminowe” wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej) pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Wskaźnik dźwigni finansowej to stosunek zadłużenia netto do całkowitego kapitału zaangażowanego. Całkowity kapitał zaangażowany to „kapitał własny” wykazany w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej powiększony o zadłużenie netto finansujące aktywa operacyjne.

Wskaźniki zadłużenia i dźwigni finansowej na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Kredyty i pożyczki włączając część krótkoterminową	221.228	226.092
Minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(64.860)	(69.056)
Zadłużenie netto	146.368	157.036
Kapitał własny	342.012	361.876
Całkowity kapitał zaangażowany	488.380	518.912
Wskaźnik dźwigni finansowej	42,8%	43,4%
Wskaźnik zadłużenia	30,0%	30,3%

Na Spółkę oraz na jej spółki zależne nie są narzucone żadne wymagania kapitałowe. W ciągu roku nie wprowadzono żadnych zmian do podejścia Grupy w sprawie zarządzania ryzykiem kapitałowym.

W ciągu roku Spółka nie złamała żadnego z warunków umów kredytowych i pożyczkowych ani innych zobowiązań wynikających z tych umów.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

42. Uzgodnienie Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

Zapasy

Za rok zakończony dnia 31 grudnia <i>w tysiącach złotych</i>	2017	2016
Bilansowa zmiana stanu zapasów	62.000	127.189
Koszty finansowe netto skapitalizowane w wartości zapasów	7.187	7.031
Przeniesienie do należności	(202)	-
Przeniesione z zaliczek na zakup gruntów	-	3.698
Sprzedaż projektu (byłego) udziałowcowi	-	319
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(3.314)	(2.269)
Zmiana stanu zapasów wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych	65.671	135.968

Należności z tytułu dostaw i innych należności oraz przedpłaty

Za rok zakończony dnia 31 grudnia <i>w tysiącach złotych</i>	2017	2016
Bilansowa zmiana stanu należności oraz rozliczeń	(1.559)	8.348
Przeniesienie z zapasów	202	-
Przeniesione do zapasów	-	(3.698)
Zmiana stanu należności oraz rozliczeń w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(1.357)	4.650

43. Zdarzenia w trakcie okresu

Obligacje

Dnia 24 maja 2017 roku Spółka wyemitowała 50.000 obligacji serii R o wartości nominalnej 50.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii R powinny zostać wykupione w dniu 24 maja 2021 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej w oparciu o 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę 2,85%. Odsetki są płatne co pół roku, w maju i listopadzie, aż do terminu wykupu.

Dnia 14 czerwca 2017 roku w dacie wykupu, Spółka spłaciła wszystkie wymagalne obligacje serii C (83.500 obligacji o łącznej wartości nominalnej 83.500 tysięcy złotych) w dniu ich zapadalności. W wyniku spłaty łączna liczba wymagalnych obligacji serii C wyniosła zero.

Dnia 19 czerwca 2017 roku Spółka wyemitowała 20.000 obligacji serii S o nominalnej wartości 20.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii S powinny zostać wykupione w dniu 19 czerwca 2021 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej w oparciu o 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę 3,40%. Odsetki są płatne co pół roku, w czerwcu i grudniu, aż do terminu wykupu.

Dnia 19 czerwca 2017 Spółka spłaciła wszystkie obligacje serii G (120.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 12.000 tysięcy złotych). W wyniku spłaty łączna liczba obligacji serii G pozostających do wykupu wyniosła zero.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

43. Zdarzenia w trakcie okresu (cd.)

Kredyty bankowe

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku Spółka spłaciła kredyty bankowe na łączną kwotę 64,1 mln złotych.

W styczniu 2017 roku Spółka zawarła umowę kredytową z mBank Hipoteczny S.A. dotyczącą trzeciego etapu projektu Panoramika w Szczecinie. Na mocy tej umowy mBank Hipoteczny ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 19,4 mln złotych. Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka wykorzystała i spłaciła cały kredyt.

We wrześniu 2017 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Alior Bank S.A. dotyczącą trzeciego etapu projektu City Link w Warszawie (w umowie z Alior Bank S.A. oznaczonej jako etap numer cztery). Na mocy tej umowy Alior Bank ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 101,2 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na 30 września 2020 roku.

W grudniu 2017 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Alior Bank S.A. dotyczącą projektu "Miasto Marina" we Wrocławiu. Na mocy tej umowy Alior Bank S.A. ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy i rozbudowy do łącznej kwoty 34,9 mln złotych. Zgodnie z umową pożyczki ostateczna data spłaty pożyczki przypada na 30 listopada 2020 roku.

Rozpoczęcie nowych projektów

W czerwcu 2017 roku Grupa rozpoczęła budowę projektu City Link III, który będzie obejmował 368 lokali o łącznej powierzchni 18.700 m².

W lipcu 2017 roku Spółka rozpoczęła budowę projektu Miasto Marina, które obejmie 151 lokali o łącznej powierzchni 6.200 m².

W sierpniu 2017 roku Spółka rozpoczęła budowę drugiego etapu projektu Miasto Moje, który obejmie 148 lokali o łącznej powierzchni 8.100 m².

W listopadzie 2017 roku Spółka rozpoczęła budowę drugiego etapu projektu Vitalia obejmującego 83 lokale o łącznej powierzchni 4.700 m².

W listopadzie 2017 roku Spółka rozpoczęła budowę czwartego etapu projektu Panoramika, obejmującego 111 lokali o łącznej powierzchni 5.800 m².

Ukończone projekty

We wrześniu 2017 roku Spółka zakończyła budowę projektu Vitalia I obejmującego 139 lokali o łącznej powierzchni 7.200 m².

We wrześniu 2017 roku Spółka zakończyła budowę projektu City Link I obejmującego 322 lokale o łącznej powierzchni 14.700 m².

W październiku 2017 roku Spółka zakończyła budowę projektu Młody Grunwald III obejmującego 108 lokali o łącznej powierzchni 7.100 m².

W grudniu 2017 roku Spółka zakończyła budowę projektu Panoramika III, obejmującego 122 lokale o łącznej powierzchni 5.800 m².

W grudniu 2017 roku Spółka zakończyła budowę projektu Chillii IV obejmującego 45 lokali o łącznej powierzchni 2.900 m².

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

43. Zdarzenia w trakcie okresu (cd.)

Zakup gruntów

W styczniu 2017 roku oraz w lutym 2018 roku Spółka zawarła warunkowe umowy sprzedaży dotyczące nabycia nieruchomości zlokalizowanych w dzielnicy Ursus w Warszawie i umowy powiązane (zwane dalej „Nieruchomościami”). Nieruchomości są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, co pozwala na budowę wielorodzinnych projektów mieszkalnych o wielkości około 1.600 mieszkań na ich obszarze. Cena sprzedaży za nabycie nieruchomości powiększona o wartość działań, które muszą zostać wykonane, by umożliwić Spółce wykonanie projektów mieszkalnych (takie działania są odpowiedzialnością sprzedawców) została ustalona na poziomie 81,75 mln złotych plus należny podatek VAT (część ceny, w wysokości 79,0 mln złotych powiększonej o należny podatek VAT została zapłacona do końca grudnia 2017 roku).

Oczekuje się, iż ostateczne umowy dotyczące nabycia części Nieruchomości przez Spółkę zostaną zawarte w marcu 2018 roku (pozostała część zostanie nabyta do końca 2019 roku). Pozwoli to Spółce na rozpoczęcie pierwszego etapu projektu w ciągu 2018 roku.

Sprzedaż gruntu

W dniu 19 lipca 2017 roku Spółka sprzedała jednostce niepowiązanej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w dzielnicy Ursus w Warszawie. Cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości została ustalona na kwotę 1,6 mln złotych powiększoną o należny podatek VAT. Spółka rozpoznała zysk ze sprzedaży nieruchomości wynoszący 0,4 mln złotych.

Dywidendy

W dniu 1 marca 2017 roku, podczas Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, Akcjonariusze wyrazili zgodę na wypłatę śródrocznej dywidendy za rok finansowy 2016, zgodnie z wnioskiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki. Śródroczna dywidenda w wysokości 14.760.974 złotych lub 0,09 złotych za jedną akcję zwykłą została wypłacona w dniu 23 marca 2017 roku.

Dodatkowo, w dniu 30 czerwca 2017 roku, podczas Roczno Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, Akcjonariusze wyrazili zgodę na wypłatę ostatecznej dywidendy pieniężnej za rok finansowy 2016, zgodnie z wnioskiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki. Dywidenda w wysokości 16.401.081 złotych lub 0,10 złotych za jedną akcję zwykłą, została wypłacona w dniu 10 sierpnia 2017 roku.

44. Zdarzenia po dacie bilansowej

Kredyty bankowe

Po dniu 31 grudnia 2017 roku Grupa nie zmieniła ani nie zawarła żadnej nowej umowy kredytowej.

Obligacje

Po dniu 31 grudnia 2017 roku Spółka nie wyemitowała żadnych obligacji.

Rozpoczęcie nowych projektów

Od 31 grudnia 2017 roku Grupa nie rozpoczęła budowy żadnych nowych projektów.

Ukończone projekty

W lutym 2018 roku, Spółka zakończyła budowę czwartego (ostatniego) etapu projektu Espresso obejmującego 146 lokali o łącznej powierzchni 8.100 m².

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

44. Zdarzenia po dacie bilansowej (cd.)

Przekształcenie Spółki i przeniesienie siedziby do Polski

W dniu 5 lutego 2018 r. Spółka ogłosiła plan przekształcenia w Spółkę Europejską (SE) i późniejsze przeniesienie siedziby do Polski. Zakończenie przekształcenia Spółki wymaga zgody Akcjonariuszy Spółki podczas Walnego Zgromadzenia. W tym celu Zarząd zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które odbędzie się 5 kwietnia 2018 r.

Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów Spółki

Za rok zakończony 31 grudnia		2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży		4.207	8.394
Koszty ogólnego zarządu i administracji	4	(3.725)	(8.352)
Pozostałe wydatki		(335)	(638)
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej		147	(380)
Przychody finansowe	6	4.979	12.429
Koszty finansowe	6	(12.800)	(13.299)
Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej		(7.821)	(870)
Zysk/(strata) brutto		(7.674)	(1.466)
Podatek dochodowy	7	-	-
Zysk/(strata) przed wynikiem jednostek Podporządkowanych		(7.674)	(1.466)
Zysk/(strata) netto jednostek podporządkowanych po opodatkowaniu	9	17.138	65.997
Zysk/(strata) netto		9.464	64.531

Noty zaprezentowane na stronach 118 do 125 stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej Spółki**Po podziale wyniku**

Na dzień 31 grudnia <i>w tysiącach PLN</i>	<i>Nota</i>	2017	2016
Aktywa			
Udziały w jednostkach zależnych	9	454.422	499.958
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	66.970	55.586
Razem aktywa trwałe		521.392	555.544
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		673	771
Należności od jednostek zależnych		845	5.429
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	16.587	21.308
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		252	8.368
Razem aktywa obrotowe		18.357	35.876
Razem aktywa		539.749	591.420
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	11	12.503	20.762
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	282.873
Akcje własne		-	(140.854)
Kapitał z aktualizacji wyceny		3.796	3.556
Zyski zatrzymane		171.312	193.249
Razem kapitał własny		337.889	359.586
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	12	153.517	137.538
Razem zobowiązania długoterminowe		153.517	137.538
Zobowiązania krótkoterminowe			
Obligacje	12	43.791	85.053
Zobowiązania wobec jednostek zależnych		-	-
Pożyczki od jednostek zależnych		3.400	5.001
Zobowiązania z tyt. planu motywacyjnego (opcje)		-	978
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		1.152	3.264
Razem zobowiązania krótkoterminowe		48.343	94.296
Razem zobowiązania		201.860	231.834
Razem kapitał własny i zobowiązania		539.749	591.420

Noty zaprezentowane na stronach 118 do 125 stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego Spółki

1. Informacje ogólne

Ronson Europe N.V.(„Spółka”) jest spółką akcyjną prawa holenderskiego z siedzibą w Rotterdamie, Holandia, która została założona w dniu 18 czerwca 2007 roku. Dnia 5 lutego 2018 roku, Spółka ogłosiła plan przekształcenia się w Spółkę Europejską SE oraz przeniesienia siedziby Spółki do Polski. Finalizacja procesu przekształcenia Spółki wymaga wyrażenia zgody jej udziałowców na walnym zgromadzeniu. Z tego powodu 5 kwietnia 2018 roku odbędzie się nadzwyczajne walne zgromadzenie udziałowców zwołane przez Zarząd Spółki.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od 5 listopada 2007 roku. Na dzień 31 grudnia 2017 roku 66,06% akcji pozostających w obiegu znajdowało się pod kontrolą Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. (‘A. Luzon Group’), podczas gdy inna część 39,78% jest utrzymywany przez Spółkę w celu umorzenia. Pozostałe 33,94% posiadają inni inwestorzy.

Spółka posiada (bezpośrednio i pośrednio) 84 spółkach polskich, które zajmują się budową i sprzedażą mieszkań, głównie apartamentów, w budynkach wielorodzinnych indywidualnym klientom w Polsce. Dodatkowe informacje zostały zawarte w nocie 1.b skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

2. Znaczące zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z zapisami artykułu 362.8 części drugiej 9 holenderskiego Kodeksu Cywilnego. Oznacza to, że polityki rachunkowości oraz metody wyceny zastosowane dla celów sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki są zbliżone z tymi, które zastosowano do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego (patrz noty 2 oraz 3 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego), za wyjątkiem wyceny spółek zależnych, które zostały wycenione metodą aktywów netto. Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi w Holandii (holenderskie standardy rachunkowości), podczas gdy skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, o których mowa w nocie 3 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Przychód z tytułu usług konsultingowych stanowią opłaty pobierane przez holding od jednostek podporządkowanych, które są eliminowane w trakcie konsolidacji.

3. Nabycie akcji własnych od i sprzedaż projektu rozwojowego głównemu akcjonariuszowi w 2016 roku

W dniu 23 grudnia 2016 roku, Spółka sfinalizowała umowę z jednym z głównych udziałowców, I.T.R 2012 B.V. (“ITR 2012”), na mocy której Spółka sprzedała ITR 2012 określone udziały w spółkach projektowych i nieruchomości stanowiących projekt Nova Królikarnia za cenę około 175,1 milionów złotych. Część ceny sprzedaży w wysokości 34,3 mln złotych została uregulowana w gotówce (z czego 24,4 miliony złotych Spółka otrzymała od razu, a pozostała kwota w wysokości 9,9 mln złotych zostało zapłaconych 1 marca 2017 roku). Pozostała część ceny sprzedaży projektu Nova Królikarnia, w kwocie 140,8 mln złotych, została uregulowana przez Spółkę poprzez nabycie od ITR 2012 (w celu umorzenia) 108.349.187 swoich akcji posiadanych bezpośrednio i pośrednio przez ITR 2012, które w tym dniu stanowiły 39,78% kapitału zakładowego Spółki.

4. Koszty ogólnego Zarządu

Za rok zakończony 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Usługi obce	1.986	1.566
Wynagrodzenia	1.604	6.649
Inne	135	137
Razem	3.725	8.352

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego Spółki

5. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Świadczenia na rzecz członków Zarządu

Z wyjątkiem świadczeń opisanych poniżej, w latach zakończonych 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły dodatkowe świadczenia na rzecz członków Zarządu. Wynagrodzenia kluczowych członków kadry kierowniczej wypłacane przez Grupę zostały sklasyfikowane w następujący sposób:

Na dzień 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	117	-
Bonus dla Zarządu	-	-
Podsuma - Pan Nir Netzer	117	-
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	210	-
Bonus dla Zarządu	128	-
Podsuma - Pan Rami Geris	338	-
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	335	334
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	351	365
Plan motywacyjny powiązany z wartością akcji	85	87
Podsuma - Pan Andrzej Gutowski	771	786
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	634	2.032
Premia dla Zarządu	(612)	2.550
Podsuma - Pan Shraga Weisman	22	4.582
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	530	548
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	45	657
Plan motywacyjny powiązany z wartością akcji	120	122
Podsuma - Pan Tomasz Łapiński	695	1.327
Razem	1.943	6.695

* Więcej informacji zawarto w nocie 35 i 39 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Panowie Erez Yoskovitz i Roy Vishnovizki nie byli uprawnieni do żadnego wynagrodzenia od Spółki ani od podmiotów zależnych Spółki.

Panowie Erez Tik i Alon Haver nie otrzymali żadnego bezpośredniego wynagrodzenia od Spółki ani od żadnego podmiotu zależnego Spółki. Zamiast tego, ich wynagrodzenie jest objęte i zawarte w umowie z Grupą A. Luzon, pokrywającej koszty wynagrodzenia dwóch członków Zarządu i Przewodniczącego Rady Nadzorczej za łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego Spółki

5. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do otrzymywania rocznego honorarium w wysokości 8.900 euro oraz wynagrodzenia wynoszącego 1.500 euro za udział w spotkaniu Rady (750 euro w przypadku udziału telefonicznego). Całkowita wartość z tytułu honorarium Członków Rady Nadzorczej w roku 2017 oraz 2016 wyniosła odpowiednio 336 tysięcy złotych (79 tysięcy euro) oraz 339 tysięcy złotych (77 tysięcy euro).

Pan Amos Luzon nie otrzymał bezpośredniego wynagrodzenia zarówno od Spółki, jak i od żadnych podmiotów zależnych. Jego wynagrodzenie zostało pokryte na mocy umowy z A. Luzon Group, zgodnie z którą opłacone zostanie wynagrodzenie dwóch Członków Zarządu oraz Przewodniczącego Rady Nadzorczej w łącznej wysokości 70 tysięcy złotych miesięcznie.

Łączna kwota wynagrodzeń należnych Członkom Rady Nadzorczej w 2017 została sklasyfikowana w następujący sposób:

Na dzień 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Pan Ofer Kadouri (wyznaczony 1 marca 2017)	68	-
Pan Alon Kadouri (wyznaczony 1 marca 2017)	55	-
Pan Piotr Palenik (wyznaczony 30 czerwca 2017)	30	-
Pani Mikhal Shapira (wyznaczony 1 marca 2017- rezygnacja 13 września 2017)	47	-
Pan Shmuel Rofe (wyznaczony 20 listopada 2017)	4	-
Pan Mark Segall (rezygnacja 1 marca 2017)	17	86
Pan Yair Shilhav (rezygnacja 1 marca 2017)	17	92
Pan Reuven Sharoni (rezygnacja 1 marca 2017)	17	92
Pan Przemysław Kowalczyk (ponownie wyznaczony 24 czerwca 2015)	81	69
Razem	336	339

(*) Powyższe kwoty zostały przeliczone z Euro na Polskie Złote (PLN) po średnim kursie NBP

Dodatkowe informacje dotyczące wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej zawarto w nocie 39 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

6. Przychody i koszty finansowe netto

Za rok zakończony 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	4.911	11.977
Odsetki od lokat bankowych	68	452
Przychody finansowe	4.979	12.429
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(11.282)	(11.860)
Strata z tytułu różnic kursowych	(139)	
Opłaty i prowizje	(1.320)	(1.354)
Inne	(59)	(85)
Koszty finansowe	(12.800)	(13.299)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(7.821)	(870)

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego Spółki

7. Podatek dochodowy

Holenderski podatek dochodowy nie został zaksięgowany.

Realizacja przeniesienia strat podatkowych jest uzależniona od wygenerowania odpowiedniego dochodu podlegającego opodatkowaniu w okresie, w którym są one realizowane. Na podstawie wszystkich dostępnych informacji nie jest prawdopodobne, że przeniesione straty podatkowe mogą zostać rozliczone, dlatego też nie rozpoznaje się aktywa z tytułu podatku odroczonego.

Ponadto Spółka nie rozpoznaje aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stratach podatkowych w Holandii. Szacuje się, że zagregowane straty podatkowe w Holandii możliwe do wykorzystania na dzień 31 grudnia 2017 roku wynoszą 11.804 tysięcy złotych (2016: 6.667 tysięcy złotych).

W związku z faktem, że Spółka osiągnęła straty podatkowe w Holandii do roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2017 roku, włącznie i nie rozpoznaje aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od tych strat podatkowych, efektywna stawka podatkowa dla Spółki wynosi 0%, podczas gdy obowiązująca stawka podatkowa w Holandii wynosi 20% dla zysków podlegających opodatkowaniu do 200 tys. Euro i 25% dla zysków podatkowych powyżej 200 tys. Euro za lata obrotowe do 2018 roku.

W 2016 roku Spółka wystąpiła do holenderskich organów podatkowych o zmianę waluty funkcyjnej z EUR na PLN począwszy od 1 stycznia 2017 roku.

8. Pracownicy

Spółka zarówno w ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2017 roku, jak i 31 grudnia 2016 roku nie zatrudniała żadnych pracowników.

9. Inwestycje w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki są wyceniane według metody aktywów netto.

Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

Za rok zakończony 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Stan na początek roku	499.958	460.890
Zysk netto jednostek zależnych za rok	17.138	65.997
Dywidendy otrzymane w ciągu roku	(62.674)	(26.929)
Stan na koniec roku	454.422	499.958

Spółka jest udziałowcem (bezpośrednio i pośrednio) 84 spółek polskich, które zajmują się budową i sprzedażą mieszkań, głównie apartamentów, w budynkach wielorodzinnych indywidualnym klientom w Polsce. Dodatkowe informacje zostały zawarte w nocie 1.b Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego Spółki

10. Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Zmiany pożyczek udzielonych jednostkom zależnym:

Za rok zakończony 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach złotych</i>		
Stan na początek roku	76.894	153.370
Udzielone pożyczki	6.000	55.000
Pożyczki przeniesione w drodze sprzedaży na rzecz akcjonariusza (patrz Nota 3)	-	(132.476)
Opłaty i prowizje	(120)	(1.100)
Wpływy z obligacji	(4.121)	(9.877)
Amortyzacja opłat i prowizji	404	1.726
Naliczone odsetki	4.500	10.51
Stan na koniec roku	83.557	76.894
Zobowiązania krótkoterminowe	16.587	21.308
Zobowiązania długoterminowe	66.970	55.586
Stan na koniec roku	83.557	76.894

Pożyczki na 31 grudnia 2017:

<i>w tysiącach złotych</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kwota	Naliczone odsetki	Prowizje i opłaty	Wartość bilansowa
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 5,05%	2018	1.700	-	-	1.700
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2018	15.000	-	(113)	14.887
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2019	10.000	-	(112)	9.888
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,1%	2019	4.500	-	(33)	4.467
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,1%	2019	10.000	-	(102)	9.898
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,1%	2019	5.009	-	-	5.009
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,15%	2020	10.000	-	(113)	9.887
Ronson Development Finco	PLN	5,75%	2020	10.000	-	(145)	9.855
Ronson Development Finco	PLN	6,00%	2020	10	295	-	305
Ronson Development Skyline	PLN	6,00%	2020	7.350	4.416	-	11.766
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3,90%	2021	6.000	-	(105)	5.895
Razem				79.569	4.711	(723)	83.557

Pożyczki na 31 grudnia 2016:

<i>w tysiącach złotych</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kwota	Naliczone odsetki	Prowizje i opłaty	Wartość bilansowa
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 5,05%	2017	1.700	3	-	1.703
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,25%	2017	20.000	3	(398)	19.605
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,1%	2019	5.009	6	-	5.015
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,1%	2019	4.500	6	(56)	4.450
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2019	15.000	19	(226)	14.793
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,1%	2019	10.000	13	(162)	9.851
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,15%	2020	10.000	13	(166)	9.847
Ronson Development Finco	PLN	6%	2020	10	295	-	305
Ronson Development Skyline	PLN	6%	2020	7.350	3.975	-	11.325
Razem				73.569	4.333	(1.008)	76.894

Pożyczki nie są zabezpieczone.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego Spółki

11. Kapitał zakładowy

Całkowity docelowy kapitał akcyjny Spółki składa się z 800.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,02 euro każda. Liczba wyemitowanych akcji zwykłych na 31 grudnia 2017 roku wyniosła 164.010.813 (na 31 grudnia 2016 roku: 272 360 000 akcji było wyemitowanych, a 164.010.183 pozostawało w obiegu).

	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Kapitał z aktualizacji wyceny</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Kapitał własny razem</u>
<i>(w tysiącach złotych)</i>						
Stan na 1 grudnia 2016	20.762	282.873	-	3.556	150.507	457.698
Zysk/(strata) netto za rok zakończony 31 grudnia 2016	-	-	-	-	64.531	64.531
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(21.789)	(21.789)
Nabycie akcji własnych (patrz nota 3)	-	-	(140.854)	-	-	(140.854)
Stan na 31 grudnia 2016	20.762	282.873	(140.854)	3.556	193.249	359.586
Zysk/(strata) netto za rok zakończony 31 grudnia 2017	-	-	-	-	9.464	9.464
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-	240	(240)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(31.161)	(31.161)
Nabycie akcji własnych	(8.259)	(132.595)	140.854	-	-	-
Stan na 31 grudnia 2017	12.503	150.278	-	3.796	171.312	337.889

W dniu 23 grudnia 2016 roku Spółka nabyła 108.349.187 akcji własnych od jednego z głównych udziałowców I.T.R. 2012 (patrz nota 3). Na dzień 1 marca 2017 wszystkie akcje własne zostały umorzone.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 została wypłacona śródroczna dywidenda za rok obrotowy 2016 w kwocie 14.761 tysięcy złotych, tj. w wysokości 0,09 zł na jedną akcję (wypłacona w dniu 1 marca 2017 roku). Roczna dywidenda za rok obrotowy 2016 w kwocie 16.401 tysięcy złotych, tj. w wysokości 0,10 zł na jedną akcję została wypłacona 10 sierpnia 2017 roku. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 akcjonariuszom Spółki została wypłacona dywidenda w kwocie 21.789 tysięcy zł, tj. w wysokości 0,08 zł na jedną akcję.

Zgodnie z prawem holenderskim Spółka wykazuje wymaganą prawnie rezerwę związaną z niezrealizowanymi zmianami wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w jednostce zależnej w kwocie netto 3.796 tysięcy złotych (2016: 3.556 tysięcy złotych).

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego Spółki

12. Obligacje

Na dzień 31 grudnia 2017 roku obligacje obejmowały nominalną kwotę zobowiązania w wysokości 197.160 tysięcy złotych oraz naliczone odsetki w kwocie 1.742 tysięcy złotych pomniejszone o koszty bezpośrednio związane z emisją (ujmowane przy wykorzystaniu efektywnej stopy procentowej) w wysokości 1.594 tysięcy złotych.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku wszystkie kowenanty były spełnione.

Dalsze informacje zostały zawarte w notach 28 i 29 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

13. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka nie posiadała żadnych zobowiązań warunkowych.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka udzieliła gwarancji zabezpieczających kredyty bankowe udzielone spółkom zależnym na łączną kwotę 3.900 tysięcy złotych (na dzień 31 grudnia 2016 odpowiednio 2.527 tysięcy złotych).

14. Transakcje z jednostkami powiązanymi

W latach obrotowych zakończonych odpowiednio dnia 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły żadne transakcje między Spółką a jej udziałowcami, ich jednostkami stowarzyszonymi oraz innymi podmiotami powiązanymi, które mogłyby zostać uznane, jako przeprowadzone na warunkach nierynkowych (więcej informacji zostało zawartych w Nocie 39 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego)

15. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Szczegóły dotyczące zarządzania ryzykiem finansowym zostały przedstawione w nodzie 40 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

16. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta

Informacja o umowach dotyczących badania sprawozdania finansowego i ich wartości jest załączona poniżej:

Za rok zakończony 31 grudnia	2017	2016
<i>W tysiącach PLN</i>		
Wynagrodzenie z tytułu badania sprawozdania finansowego ⁽¹⁾	609	660
Wynagrodzenie z tytułu badania sprawozdania finansowego za poprzednie okresy ⁽²⁾	82	-
Zwrot kosztów przeglądów ⁽³⁾	(81)	(190)
Inne usługi	-	81
Łączne wynagrodzenie z tytułu audytu	610	551

⁽¹⁾ Wynagrodzenie z tytułu badania sprawozdania finansowego obejmuje wynagrodzenie zapłacone i należne audytorowi zewnętrznemu spółki za świadczenie profesjonalnych usług badania i przeglądu jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki (nie obejmuje wartości umów z tytułu doradztwa podatkowego). Część wynagrodzenia dotycząca prac wykonanych przez audytora holenderskiego wyniosła 213 tysięcy złotych (51 tysięcy euro) za rok 2017 oraz 249 tysięcy złotych (60 tysięcy euro) za 2016 rok.

⁽²⁾ Dodatkowa płatność związana z transakcją Nova Królikarnia.

⁽³⁾ 50 % kosztów z tytułu przeglądu Spółki za pierwszy i trzeci kwartał zostały zwrócone przez jednego z akcjonariuszy Spółki. Szczegóły dotyczące wyżej wymienionej kwestii znajdują się w nodzie 39 (w kategorii "inne") do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego Spółki

17. Proponowany podział wyniku

Zarząd proponuje odniesienie zysku netto za rok 2017 w kwocie 9.464 tysięcy złotych do zysków zatrzymanych. Propozycja ta została uwzględniona w Sprawozdaniu finansowym Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku. Jednakże zgodnie z polityką dywidendy Zarząd oraz Rada Nadzorcza będą rozważały możliwość wypłaty dywidendy w roku 2018, biorąc pod uwagę (i) obecny i oczekiwany bilans wraz z analizą kowenantów z nim związanych (ii) potrzeby finansowe Spółki pretendującej do czołówki deweloperów w Polsce (iii) zmienne warunki rynkowe.

18. Wydarzenia po dacie bilansowej

Opis wydarzeń po dacie bilansowej zaprezentowano w nocie 44 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

**Rotterdam,
7 marca 2018**

Zarząd Spółki

Nir Netzer
Prezes Zarządu

Rami Geris
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Erez Tik

Alon Haver

Rada Nadzorcza

Amos Luzon

Alon Kadouri

Ofer Kadouri

Przemysław Kowalczyk

Piotr Palenik

Shmuel Rofe

Zasady podziału zysku określone w Statucie Spółki

Zgodnie z artykułem 30 Statutu Spółki:

- 1) Zarząd za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej określi kwotę zysku netto, która powinna być przeznaczona na zasilenie kapitału zapasowego. Pozostałą częścią zysku rozporządza Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy;
- 2) Spółka może dokonać wypłat z zysku wyłącznie w przypadku, gdy kapitał własny jest wyższy od kapitału wpłaconego i sumy wymagalnej od akcjonariuszy z mocy prawa, powiększonego o wartość rezerw kapitałowych, które Spółka jest zobowiązana utrzymywać zgodnie z przepisami prawa;
- 3) Wypłata dywidendy może nastąpić po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego, z którego wynika, że wypłata dywidendy jest zgodna z prawem. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, na podstawie wniosku Zarządu, po otrzymaniu zgody Rady Nadzorczej, decyduje przynajmniej o (i) metodzie wypłaty w przypadku, gdy wypłata następuje w gotówce, (ii) dacie wypłaty oraz (iii) adresie bądź adresach, pod które dywidenda zostanie wypłacona;
- 4) Zarząd może postanowić o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w punkcie 2 powyżej, potwierdzonych śródrocznym sprawozdaniem finansowym, po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej;
- 5) Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy może podjąć uchwałę o wypłatach z kapitału zapasowego, którego utworzenie nie jest wymagane z mocy prawa, z należyтым uwzględnieniem postanowień punktu 2 oraz na wniosek Zarządu, który został zatwierdzony uprzednio przez Radę Nadzorczą;
- 6) W przypadku wypłat dywidendy dokonywanych poza granicami Holandii wypłaty gotówkowe z tytułu dywidendy będą realizowane w walucie kraju, w którym akcje te są notowane na regulowanym rynku papierów wartościowych oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami tego kraju, w którym akcje spółki zostały dopuszczone do oficjalnych notowań na regularnym rynku. Jeżeli taka waluta będzie inna od waluty przyjętej ustawowo w Holandii, kwota zostanie obliczona według kursu wymiany ustalonego przez Zarząd na koniec dnia poprzedzającego dzień podjęcia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały o wypłacie dywidendy zgodnie z punktem 1 powyżej. Jeżeli Spółka w pierwszym dniu, w którym powinna nastąpić wpłata dywidendy nie będzie mogła dokonać wypłaty poza granicami Holandii lub w odpowiedniej walucie obcej z przyczyn od niej niezależnych, takich jak działania organów władzy lub inne nadzwyczajne okoliczności. Zarząd będzie upoważniony do podjęcia decyzji o dokonaniu wypłat w euro w jednym lub kilku miejscach w Holandii. W takim przypadku nie będą miały zastosowania postanowienia zawarte w pierwszym zdaniu niniejszego punktu;
- 7) Walne Zgromadzenie może, na wniosek Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą, przyjąć uchwałę o wypłacie dywidendy lub dokonaniu wypłat z kapitału rezerwowego, którego utworzenie nie jest wymagane z mocy prawa w całości lub częściowo w formie udziału z kapitale zapasowym Spółki;
- 8) Roszczenie akcjonariusza o wypłatę dywidendy ulega przedawnieniu po upływie pięciu lat;
- 9) Do obliczenia kwoty wypłaty z zysku nie uwzględnia się akcji własnych w posiadaniu Spółki.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla: Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej Ronson Europe N.V.

Raport biegłego rewidenta dotyczący sprawozdania finansowego za rok 2017

Opinia biegłego rewidenta

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku spółki Ronson Europe N.V. (dalej „Spółka”) z siedzibą w Rotterdamie, Holandia. Na sprawozdanie finansowe składa się skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Naszym zdaniem:

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Ronson Europe N.V. przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej i finansowej na dzień 31 grudnia 2017 roku, jej wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony tego dnia, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz przepisami rozdziału 9 księgi 2 holenderskiego kodeksu cywilnego;
- Jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Ronson Europe N.V. przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej i finansowej na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz jej wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony tego dnia, zgodnie z przepisami rozdziału 9 księgi 2 holenderskiego kodeksu cywilnego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje:

1. skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2017 roku;
2. następujące sprawozdania za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku: skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych; oraz
3. informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zawierające podsumowanie istotnych zasad rachunkowości oraz pozostałe informacje objaśniające.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje:

1. jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2017 roku;
2. jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku; oraz
3. informacje objaśniające do jednostkowego sprawozdania finansowego zawierające podsumowanie zasad rachunkowości oraz pozostałe informacje objaśniające.

Podstawa opinii biegłego rewidenta

Przeprowadziliśmy nasze badanie zgodnie z holenderskim prawem, które obejmuje także Holenderskie Standardy Rewizji Finansowej. Obowiązki nałożone na nas przez wspomniane standardy zostały opisane szczegółowo w sekcji niniejszego raportu pt. „Zakres odpowiedzialności biegłego rewidenta dotyczący badania sprawozdań finansowych”.

Spełniamy kryterium niezależności względem Ronson Europe N.V., zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, „Wet toezicht accountantsorganisaties” (Wta, Ustawa o nadzorze nad firmami audytorskimi) „Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten” (ViO, Kodeks etyki zawodowych księgowych, który zawiera regulacje dotyczące niezależności) oraz innymi regulacjami dotyczącymi niezależności obowiązującymi w Holandii. Ponadto, spełniamy wymogi „Verordening gedrags-en beroepsregels accountants” (VGBA, Holenderski Kodeks Etyki).

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Poziom istotności

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

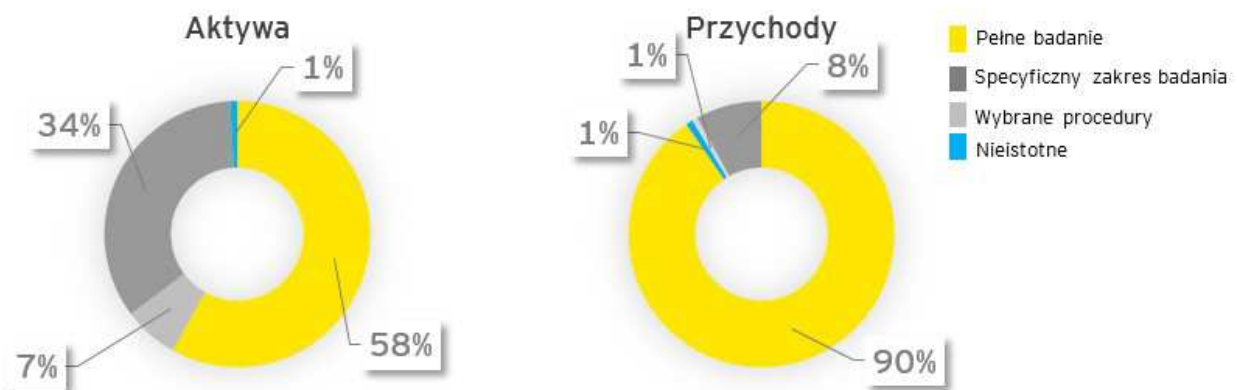
Poziom istotności	PLN 3.528.000 (2016: PLN 3.700.000)
Użyty wskaźnik	0,5% wartości aktywów
Dodatkowe wyjaśnienia	Sądzimy, że przyjęcie poziomu istotności bazującego na wartości aktywów ogółem najlepiej odzwierciedla to, co jest istotne dla użytkowników sprawozdania finansowego, uwzględniając przy tym charakter działalności jednostki i jej sektora jak również skalę bieżącej działalności badanej Spółki.

Podczas naszego badania uwzględniamy również zniekształcenia istotne dla czytelników sprawozdania finansowego nie tylko ze względu na poziom istotności, ale także ze względu na swój charakter i szczególne okoliczności wystąpienia. Ustaliliśmy wraz z Radą Nadzorczą, iż zidentyfikowane podczas badania zniekształcenia przekraczające kwotę 176 000 złotych oraz zniekształcenia istotne ze względu na swój charakter i szczególne okoliczności wystąpienia zostaną przez nas zgłoszone.

Zakres badania grupy

Ronson Europe N.V. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Ronson Europe N.V. Informacje finansowe Grupy są zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Ronson Europe N.V.

Wykonane przez nas badanie koncentruje się przede wszystkim na znaczących jednostkach Grupy ze względu na ich udział w sumie bilansowej Grupy, w tym w produkcji w toku, wyrobach gotowych i saldach zobowiązań finansowych. Uwzględniliśmy także jednostki, które poprzez swój specyficzny charakter lub okoliczności są znaczące ze względu na ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdań finansowych Grupy. Samodzielnie przeprowadziliśmy badanie jednostki dominującej Grupy Ronson Europe N.V., natomiast we współpracy z lokalnym zespołem w Polsce przeprowadziliśmy pełną procedurę badania znaczących jednostek Grupy zlokalizowanych w Polsce. Ponadto przeprowadziliśmy wybrane procedury badania na pozostałych jednostkach Grupy. Wszystkie istotne jednostki Grupy zlokalizowane są w Polsce. W sumie przeprowadzone procedury pokrywają 92% sumy aktywów Grupy i 98% przychodów.



Wymienione powyżej czynności wykonane na jednostkach z Grupy wraz z dodatkowymi procedurami na poziomie całej Grupy pozwalają nam uzyskać wystarczające i odpowiednie dowody badania do wydania opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Kluczowe obszary badania

Kluczowe obszary badania są to zagadnienia, które według naszego profesjonalnego osądu miały największe znaczenie w badaniu sprawozdań finansowych. Zostały one przekazane Radzie Nadzorczej. Kluczowe obszary badania nie są kompleksowym odzwierciedleniem wszystkich omawianych spraw.

Obszary te zostały omówione w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości, do którego to wydajemy opinię z badania, toteż nie dostarczamy poniżej odrębnej opinii dotyczącej tych obszarów.

Ryzyko	Nasza odpowiedź na ryzyko	Główne obserwacje
Wycena zapasów, szczegóły przedstawiono w nocie 20		
<p>Zapasy składają się z wielorodzinnych projektów mieszkalnych będących w fazie przygotowania bądź budowy i stanowią najbardziej istotną pozycję w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy. Zapasy wyceniane są po niższej spośród dwóch wartości: kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Koszt wytworzenia zapasów obejmuje między innymi wartość gruntów bądź wartość prawa wieczystego użytkowania, koszty budowy, koszty planowania i projektowania, wartość opłat użytkowania wieczystego i podatku od nieruchomości, koszty finansowania zewnętrznego, koszty honorariów bezpośrednio związanych z projektem oraz koszty ogólne budowy i inne koszty bezpośrednio powiązane.</p> <p>Spółka wewnętrznie dokonała oceny wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania dla zapasów i zmniejszyła ich wartość, w momencie gdy wartość ta była niższa niż koszt wytworzenia. Obliczenie wartości netto możliwej do uzyskania w dużym stopniu zależy od szacunków takich jak oczekiwana cena sprzedaży za metr kwadratowy, oczekiwane koszty budowy oraz oczekiwane tempo sprzedaży. Zarząd szacuje odpis wartości zapasów dla każdego projektu z osobna według projekcji przychodów pomniejszonych o koszty sprzedaży.</p>	<p>Ustaliliśmy, że Zarząd Spółki okresowo dokonuje oceny wartości sprzedaży netto oraz że wartość netto możliwa do uzyskania szacowana jest na podstawie prawidłowych danych.</p> <p>W celu zrozumienia analizy przeprowadzonej przez kierownictwo jednostki, korzystaliśmy z porad specjalistów EY zajmujących się wyceną nieruchomości. Oceniliśmy pracę kierownictwa pod względem umiejętności, zdolności i obiektywizmu w odniesieniu do szacowania wartości netto możliwej do uzyskania. Według naszej oceny Grupa posiada wystarczająco skuteczną kontrolę wewnętrzną zaprojektowaną i wdrożoną w celu zmniejszenia ryzyka nieprawidłowej wyceny zapasów.</p> <p>Dodatkowo, przeprowadziliśmy procedury wiarygodności, które polegały, między innymi, na omówieniu z kierownictwem Spółki stosowanej metody szacunku wartości netto możliwej do uzyskania i głównych założeń przyjętych do wyceny, włączając w to porównanie wartości netto możliwej do uzyskania dla poszczególnych projektów do podobnych projektów na rynku.</p>	<p>Zgadamy się z dokonaną przez Zarząd analizą możliwej do uzyskania wartości netto zapasów oraz z wartością utworzonych odpisów z tytułu utraty wartości.</p>
Ujmowanie przychodów, szczegóły przedstawiono w nocie 3(b) i 6		
<p>Przychody generowane poprzez sprzedaż mieszkań z wielorodzinnych projektów mieszkalnych reprezentują większość łącznych przychodów Grupy. Przychód jest rozpoznawany przez Grupę, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostaną przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w sposób wiarygodny.</p> <p>Ryzyko i korzyści są uznawane za przekazane nabywcy w momencie, gdy jednostki mieszkalne zostały w znaczącym</p>	<p>Oceniliśmy, że Grupa posiada wystarczająco skuteczną kontrolę wewnętrzną zaprojektowaną i wdrożoną w celu zmniejszenia ryzyka błędnego i niepełnego rozpoznania przychodów, w tym właściwego zaklasyfikowania przychodów do odpowiedniego okresu sprawozdawczego.</p> <p>Dodatkowo, przeprowadziliśmy procedury wiarygodności, które polegały, między innymi, na szczegółowej analizie marży, testach szczegółowych oraz</p>	<p>Potwierdzamy, że procedury dotyczące ujmowania przychodów w Spółce zostały prawidłowo zastosowane. Oceniliśmy, że Spółka dokonała właściwych ujawnień w tym zakresie.</p>

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości co do interpretacji obowiązująca jest wersja angielska raportu rocznego.

Ryzyko	Nasza odpowiedź na ryzyko	Główne obserwacje
stopniu ukończone, pozwolenie na użytkowanie dla nieruchomości zostało wydane, mieszkanie zostało zaakceptowane przez klienta (protokół przekazania został podpisany pomiędzy kupującym a Spółką) oraz kupujący zapłacił pełną kwotę wynikającą z umowy sprzedaży. Pozostałe ryzyka zostały uznane przez Zarząd Spółki za znikome. W związku z tym właściwe rozpoznanie przychodów zostało zidentyfikowane jako kluczowe zagadnienie audytu.	testach wybranych klas transakcji, włączając ocenę poprawności i kompletności ujmowanych przychodów, w tym ujęcia w odpowiednim okresie sprawozdawczym.	

W opinii z badania za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku został opisany trzeci Kluczowy obszar badania dotyczący sprzedaży projektu deweloperskiego głównemu akcjonariuszowi oraz umorzenia akcji własnych w dniu 23 grudnia 2016 roku. Transakcja została ta uznana za jednorazową i niepowtarzalną, zatem nie stanowi ona Kluczowego obszaru badania za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

Raport z pozostałych informacji zawartych w raporcie rocznym

Raport roczny zawiera, oprócz sprawozdania finansowego wraz z opinią biegłego rewidenta, dodatkowe informacje, na które składają się:

- Sprawozdanie Rady Nadzorczej,
- Sprawozdanie Zarządu,
- Pozostałe informacje zgodnie z rozdziałem 9 księgi 2 holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

Przeprowadziliśmy następujące procedury, na podstawie których stwierdziliśmy, że dodatkowe informacje:

- Są zgodne ze sprawozdaniem finansowym i nie zawierają istotnych błędów,
- Zawierają informacje wymagane przez rozdział 9 księgi 2 holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

Zapoznaliśmy się z dodatkowymi informacjami. Bazując na naszej wiedzy i zrozumieniu nabytych podczas przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy, że dodatkowe informacje nie zawierają istotnych nieprawidłowości. Podczas wykonywania tych procedur stosowaliśmy się do wymogów rozdziału 9 księgi 2 holenderskiego Kodeksu Cywilnego oraz Holenderskiego Standardu 720. Zakres procedur, które przeprowadziliśmy jest mniejszy, niż tych, które przeprowadziliśmy podczas badania sprawozdania finansowego.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za przygotowanie dodatkowych informacji, włącznie ze Sprawozdaniem Zarządu zgodnie z rozdziałem 9 księgi 2 holenderskiego Kodeksu Cywilnego oraz innymi przepisami wydanymi na podstawie rozdziału 9 księgi 2 holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

Raport na temat innych wymogów prawnych i regulacji

Wybór na biegłego rewidenta

Zostaliśmy wybrani na niezależnego biegłego rewidenta Ronson Europe N.V. za 2009 rok i od tego czasu pełnimy rolę audytora statutowego.

Brak zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

Nie świadczyliśmy żadnych zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych zgodnie z Artykułem 5(1) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego.

Odpowiedzialność za sprawozdanie finansowe

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdania finansowe

Zarząd jest odpowiedzialny za rzetelność i jasność załączonego sprawozdania finansowego, jak również za jego sporządzenie zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przepisami rozdziału 9 księgi 2 holenderskiego Kodeksu Cywilnego. Ponadto, Zarząd jest odpowiedzialny za taką kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od zniekształceń powstałych wskutek oszustwa lub błędów.

W ramach sporządzania Sprawozdań Finansowych, Zarząd jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuacji działalności. Na podstawie wspomnianych założeń sprawozdawczości finansowej, sprawozdanie finansowe sporządza się przy założeniu kontynuacji działalności, z wyjątkiem sytuacji, gdy kierownictwo albo zamierza zlikwidować jednostkę, albo zaniechać prowadzenia działalności gospodarczej, albo gdy kierownictwo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności. Jeżeli w trakcie dokonywania oceny kierownictwo świadome jest występowania istotnej niepewności dotyczącej zdarzeń lub okoliczności, które nasuwają poważne wątpliwości co do zdolności jednostki do kontynuowania działalności, kierownictwo ujawnia istnienie takiej niepewności.

Rada Nadzorcza jest odpowiedzialna za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Zakres odpowiedzialności biegłego rewidenta dotyczący badania sprawozdań finansowych

Naszym celem jest ustalenie strategii i planu badania w sposób, który umożliwi uzyskanie wystarczających i odpowiednich dowodów badania na potrzeby naszej opinii.

Badanie zostało wykonane z racjonalnym, ale nie z bezwzględnym poziomem pewności, co oznacza, że mogliśmy nie wykryć wszystkich zniekształceń powstałych wskutek błędów bądź oszustw.

Zniekształcenia wynikające z błędów lub oszustwa uznaje się za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie, wpłyną na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników na podstawie sprawozdania finansowego. Koncepcja istotności wpływa na planowanie i przeprowadzanie badania, jak i na ocenę wpływu zidentyfikowanych podczas badania zniekształceń przy formułowaniu naszej opinii.

W czasie całego badania stosowaliśmy profesjonalny osąd i zawodowy sceptycyzm zgodnie z Holenderskimi Standardami Rewizji Finansowej, zasadami etyki oraz wymogami z zakresu niezależności.

Badanie obejmuje między innymi:

- Rozpoznanie i ocenę ryzyka wystąpienia istotnego zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym na skutek oszustw lub błędów, tworzenie i wykonywanie procedur badania w odpowiedzi na niniejszą ocenę i zebranie dowodów badania, które są wystarczające i właściwe, aby stanowić podstawę do wydania opinii. Ryzyko związane z niewykryciem istotnych zniekształceń wynikających z oszustw jest wyższe niż ryzyko związane z niewykryciem zniekształceń wynikających z błędów. Związane jest to z tym, że oszustwo może obejmować zomę, fałszerstwo, celowe zaniechanie, błędną interpretację lub obejście kontroli wewnętrznych.
- Zrozumienie zasad kontroli wewnętrznej w zakresie istotnym dla badania, w celu opracowania procedur badania dostosowanych do warunków, jednakże nie dla potrzeb wyrażenia opinii na temat efektywności działania kontroli wewnętrznych Spółki.
- Ocenę stosowanych zasad rachunkowości oraz szacunków księgowych i ujawnień dokonanych przez Zarząd.
- Ocenę zasadności zastosowania przez Zarząd zasady kontynuacji działalności do sporządzenia sprawozdania finansowego. Osąd ten dokonywany jest w oparciu o zasady rachunkowości i dowody uzyskane na podstawie przeprowadzonego badania, w celu sprawdzenia czy zachodzi istotna niepewność spowodowana zdarzeniami lub uwarunkowaniami, które mogą budzić poważne wątpliwości co do zdolności jednostki do kontynuacji działalności. Jeśli zachodzi istotna niepewność co do przyjęcia założenia kontynuacji działalności, jesteśmy zobowiązani do zwrócenia uwagi na zawartą w sprawozdaniach finansowych informację lub, jeśli w sprawozdaniach finansowych nie zostało zamieszczone odpowiednie ujawnienie, do wyrażenia opinii z zastrzeżeniem lub opinii negatywnej. Nasza ocena opiera się na dowodach badania zebranych do daty wydania niniejszego raportu, jednak przyszłe

zdarzenia lub uwarunkowania mogą spowodować, że jednostka może utracić zdolność do kontynuowania działalności.

- Ocenę ogólnej prezentacji i struktury sprawozdania finansowego, włączając w to ujawnienia.
- Ocenę, czy sprawozdanie finansowe przedstawia postawowe transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną i jasną prezentację.

W związku z tym, że jesteśmy odpowiedzialni za wydanie opinii, do naszych obowiązków należy także kierowanie, nadzór oraz wykonanie badania Grupy. W związku z tym ustaliliśmy strategię i plan badania, które zostało wykonane dla jednostek z Grupy. Kryterium decydującym było szczególne znaczenie finansowe dla grupy lub jej specyficzny charakter. Na tej podstawie wybraliśmy jednostki należące do Grupy, dla których badanie bądź przegląd zostały przeprowadzone na kompletnych danych finansowych.

Informujemy Radę Nadzorczą między innymi o zamierzonej strategii i planie badania oraz istotnych ustaleniach z badania, ze uwzględnieniem istotnych ustaleń w zakresie kontroli wewnętrznych, które zostaną rozpoznane w trakcie naszego badania. W związku z tym składamy również sprawozdanie dodatkowe dla komitetu ds. audytu zgodnie z Artykułem 11 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego. Informacje zawarte w tym sprawozdaniu są spójne z naszą opinią biegłego rewidenta oraz raportem biegłego rewidenta.

Zapewniamy Radę Nadzorczą o spełnieniu obowiązków wynikających z zasad etyki w zakresie niezależności oraz informujemy o wszelkich relacjach oraz innych sprawach, które mogą wpłynąć na naszą niezależność, a także o stosowanej przez nas polityce.

Na podstawie spraw omówionych z Radą Nadzorczą, możemy określić zagadnienia, które miały największe znaczenie podczas badania sprawozdań finansowych w bieżącym okresie, toteż stanowią one kluczową kwestią badania. Opisujemy te kwestie w sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że prawo lub regulacje sprzeciwiają się podaniu tej kwestii do wiadomości publicznej, bądź gdy, w bardzo rzadkich przypadkach, nieujawnianie danej kwestii w sprawozdaniu finansowym leży w interesie publicznym.

Amsterdam, 7 marca 2018 roku
Ernst & Young Accountants LLP

Podpisano przez T. Wiffrie