

# **Ronson Development SE**

(dawniej Ronson Europe N.V.)

Sprawozdanie Zarządu  
z Działalności Spółki oraz Grupy  
za rok 2018

## Informacje ogólne

---

### Zarząd Spółki

Nir Netzer, *Prezes Zarządu*  
Rami Geris, *Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych*  
Andrzej Gutowski, *Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży i Marketingu*  
Alon Haver *Członek Zarządu*

### Rada Nadzorcza

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

### Siedziba Spółki

Al. Komisji Edukacji Narodowej 57,  
02-979 Warszawa,  
Polska

### Firma audytorska

Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp. k.  
Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa  
Polska

## Drodzy Akcjonariusze

Rok 2018 był kolejnym ważnym rokiem dla Ronson Development SE („Spółka”). Umocniłyśmy naszą pozycję w Warszawie poprzez zakup projektu Ursus Centralny w dzielnicy Ursus oraz odkupienie projektu Nova Królikarnia na Mokotowie. Wspomniane dwa projekty uzupełniają dotychczasowy portfel Spółki.

Istotne zakupy gruntów dokonane w ostatnich latach pozwoliły na wypracowanie silnego zasobu gruntów, który pozwoli zaspokoić potrzeby na najbliższe lata, umożliwiając nam rozwój działalności bez konieczności dalszych zakupów. Ewentualne dodatkowe zakupy działek uzależnione będą od konkretnej potrzeby lub atrakcyjnej oferty rynkowej. Działania te są zgodne z poglądem Spółki na obecną sytuację na rynku po gwałtownym wzroście cen gruntów.

Ten rok przyniósł wiele wyzwań dla kierownictwa Spółki. Część z nich jest nadal przez nas na bieżąco rozwiązywana. Jednym z wyzwań jest dostosowanie kosztów budowy do sytuacji rynkowej, przy jednoczesnym utrzymaniu dobrych wyników oraz wysokiej jakości naszej marki dla klientów. Innym wyzwaniem jest dłuższa procedura związana z uzyskaniem pozwoleń w kilku inwestycjach w Warszawie. Planujemy w tym roku przewyciężyć te opóźnienia i zwiększyć naszą ofertę rynkową.

W tym roku skupiliśmy naszą szczególną uwagę na niesprzedanych lokalach, głównie lokalach niemieszaniowych, które nagromadziły się w kilku poprzednich latach i pozostawały na bilansie Grupy. Udało się je skutecznie upłynnić jednocześnie udoskonalając metody sprzedaży tak, by uniknąć podobnych zdarzeń w przyszłości.

W roku wielu wyzwań, pomimo ogólnego spowolnienia rynku w stosunku do rekordowych poziomów osiągniętych w 2017 roku, Spółka ponownie osiągnęła cele sprzedażowe. Były to możliwe dzięki utrzymaniu silnej pozycji we wszystkich 4 miastach, w których działamy. Warszawa pozostaje najbardziej istotnym miastem dla Grupy Ronson, ale nasza obecność i działalność we Wrocławiu, Poznaniu i Szczecinie również została rozwinięta.

Prognozy na 2019 rok zakładają, że Spółka nadal będzie koncentrować się na miastach, w których działa. Na rynku warszawskim Spółka zachowa naturalny wzrost oferty w związku z realizacją nowych etapów projektów Nova Królikarnia i Miasto Moje, nowego projektu Ursus Centralny, jak również dzięki nowemu projektowi, realizowanemu w formule joint venture, w dzielnicy Wilanów. We Wrocławiu rozpoczniemy III etap projektu Vitalia oraz otworzymy nowy projekt Matisse. W Szczecinie zaczniemy prace nad nowym etapem projektu Panoramika i zamierzamy wprowadzić na rynek nowy projekt o nazwie Chopin.

Dopóki rynek nasycony jest kapitałem a inwestorzy poszukują możliwości inwestycji chcąc znaleźć alternatywę dla niskich zysków możliwych do uzyskania z tradycyjnych inwestycji w lokaty bankowe, zakładamy, że popyt pozostanie na wysokim poziomie, a nasza oferta cenowa skalkulowana z uwzględnieniem dodatkowych kosztów oraz rosnących kosztów budowlanych znajdzie zainteresowanie.

Najistotniejsze wydarzenia dotyczące Spółki w 2018 roku obejmują:

- zawarcie przedwstępnych umów sprzedaży dla 773 lokali, co było zgodne z założeniami na 2018 rok (powyżej 750 lokali) i oznaczało kolejny bardzo udany rok w wykonaniu działu sprzedaży Spółki;
- przekazanie klientom 764 lokali;
- zakończenie zakupu gruntu w dzielnicy Ursus oraz odkupienie projektu Nova Królikarnia co pozwoliło Spółce na zapewnienie zdywersyfikowanego zasobu gruntów na kolejne lata;
- zakończenie prac budowlanych w ramach 2 projektów oraz 5 podetapów projektu Nova Królikarnia, skutkujące otrzymaniem pozwolenia na użytkowanie 457 lokali;
- rozpoczęcie prac budowlanych w ramach 3 projektów/etapów (Grunwald<sup>2</sup>, Nova Królikarnia 2b i 2c ), o łącznej liczbie 314 lokali;
- zwrócenie uwagi na zalegające niesprzedane lokale i ich sprzedaż bądź wynajem;
- aktualizacja polityki dywidendowej, poprzez przeznaczanie co roku do wypłaty dla akcjonariuszy kwoty odpowiadającej 50% skonsolidowanego wyniku Grupy, ale nie mniej niż 9,9 miliona złotych;
- dalsze umocnienie marki Ronson („jakość za przystępną cenę”) – wynikające z ogólnej działalności Spółki.

**List Prezesa Zarządu**

---

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

- zdolność do zabezpieczania transakcji nie tylko w zwykłym toku działalności, ale również w zależności od warunków rynkowych;
- szereg projektów w atrakcyjnych lokalizacjach;
- zdolność do bieżącego kształtowania wielkości i terminów realizowanych projektów odzwierciedlająca bieżące oczekiwania rynkowe;
- wysoko wykwalifikowany personel, oraz
- renomowana marka na rynku warszawskim zyskująca rozpoznawalność również w innych polskich miastach.

Wymienione zalety powinny umożliwić Spółce 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.

W imieniu kierownictwa i swoim pragnę osobiście podziękować każdemu z zespołu Ronson, ponieważ dołożyli wszelkich starań, by to wszystko miało miejsce.

Z poważaniem,  
**Nir Netzer**  
**Prezes Zarządu**

## Spis treści

Strona

List Prezesa ZarząduSprawozdanie Zarządu z Działalności Spółki oraz Grupy za rok 2018

<b>Wstęp .....</b>	<b>1</b>
<b>Przegląd działalności Spółki i Grupy .....</b>	<b>1</b>
<b>Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018 .....</b>	<b>5</b>
A.    Zakończone projekty .....	5
B.    Wynik w podziale na projekty .....	5
C.    Lokale sprzedane w ciągu roku .....	7
D.    Rozpoczęte projekty .....	9
E.    Znaczące umowy dla działalności gospodarczej Grupy .....	9
<b>Omówienie wyniku finansowego .....</b>	<b>11</b>
<b>Wybrane dane finansowe .....</b>	<b>14</b>
<b>Analiza wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej .....</b>	<b>15</b>
<b>Przegląd przepływów pieniężnych .....</b>	<b>17</b>
<b>Analiza wyników ekonomicznych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku .....</b>	<b>19</b>
<b>Analiza wyników za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku .....</b>	<b>20</b>
<b>Prognozy na rok 2019 .....</b>	<b>21</b>
A.    Projekty zakończone .....	21
B.    Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży .....	21
C.    Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w roku 2019 .....	24
D.    Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami, która nie została ujęta w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów .....	25
<b>Główne ryzyka oraz inne czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy .....</b>	<b>26</b>
<b>Raport dotyczący wynagrodzeń .....</b>	<b>28</b>
A.    Wstęp .....	28
B.    Polityka wynagradzania .....	28
C.    Nadzór .....	28
D.    Wynagrodzenie Zarządu .....	28
E.    Wynagrodzenie Rady Nadzorczej .....	30
<b>Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy .....</b>	<b>31</b>
<b>Informacje o kredytach, obligacjach, poręczeniach i gwarancjach .....</b>	<b>33</b>
<b>Dodatkowe informacje .....</b>	<b>35</b>
<b>Dodatkowe informacje o Spółce .....</b>	<b>38</b>
<b>Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego .....</b>	<b>40</b>
A.    Stosowanie zasad ładu korporacyjnego .....	40

**Spis treści**

---

B.	Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych .....	43
C.	Statut Spółki – zasady zmiany Statutu.....	44
D.	Kapitał Zakładowy i Główni Akcjonariusze .....	45
E.	Walne Zgromadzenie .....	45
F.	Zarząd.....	47
G.	Rada Nadzorcza.....	49
H.	Komitety Rady Nadzorczej.....	51
I.	Akcje spółki w posiadaniu Członków Zarządu i Rady Nadzorczej w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu.....	53
J.	Polityka różnorodności .....	53
K.	Wybór firmy audytorskiej.....	53
	<b>Oświadczenie dotyczące wyboru firmy audytorskiej.....</b>	<b>57</b>
	<b>Oświadczenie Zarządu Spółki w zakresie Sprawozdań Finansowych oraz Sprawozdania Zarządu .....</b>	<b>58</b>

## Wstęp

Ronson Development SE (zwana dalej "Spółką") jest spółką europejską, z siedzibą w Warszawie, w Polsce. Siedziba spółki znajduje się w Warszawie przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57. Spółka została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku pod nazwą Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie. W dniu 6 kwietnia 2018, zmianie uległa nazwa Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). W dniu 31 października 2018 roku nastąpiło przeniesienie siedziby spółki do Polski.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od dnia 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie, na dzień 31 grudnia 2018 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group). Pozostałe 33,94% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Dodatkowe informacje na temat akcji oraz udziałowców większościowych zostały zawarte na stronie 46.

## Przegląd działalności Spółki i Grupy

Spółka (wraz ze swoimi spółkami zależnymi, „Grupa”) prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych indywidualnym odbiorcom na rynku polskim. Spółka działa poprzez jednostki operacyjne na rynkach w Polsce: Warszawa, Wrocław, Poznań i Szczecin.

Celem Spółki i Grupy jest maksymalizowanie wartości dla akcjonariuszy poprzez ekspansję w wybranych regionach geograficznych w Polsce, jak również poprzez tworzenie portfela nieruchomości pod projekty deweloperskie. W opinii Zarządu strategia Spółki powinna pozwolić na efektywne działanie w zmiennej sytuacji rynkowej jaka ma miejsce od kilku lat w Polsce. Z jednej strony polska gospodarka wydaje się być stabilna, co pozytywnie rokuje sytuacji Spółki w przyszłości. Z drugiej strony niewielkie ożywienie gospodarcze w Europie, osłabione niepewnością efektów wyjścia Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej, może w dalszym ciągu mieć negatywny wpływ na polską gospodarkę oraz ogólne perspektywy 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, oraz (iii) utrzymywanie konserwatywnej polityki finansowej.

W dniu 10 kwietnia 2018 roku, Spółka dokonała przejęcia udziałów oraz pożyczek udzielonych spółkom celowym projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących projekt pod nazwą Nova Królikarnia za cenę 83,8 mln złotych na podstawie umowy sprzedaży akcji zawartej ze spółką Global City Holdings B.V. ("GCH"). W wyniku transakcji Spółka będzie w stanie zwiększyć ofertę mieszkań o 197 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 19.500 m<sup>2</sup>, w skład których na dzień transakcji wchodziły projekty ukończone zawierające 53 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 4.950 m<sup>2</sup>, projekty w trakcie budowy zawierające 126 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 11.150 m<sup>2</sup> oraz projekty w trakcie przygotowania zawierające 18 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3.400 m<sup>2</sup> („Transakcja Nova”). Ponadto, Spółka oraz GCH zawarły umowy opcji kupna na kwotę 78,9 mln złotych, w ramach których Spółce zostały przyznane trzy opcje kupna umożliwiające zakup udziałów w ośmiu innych spółkach celowych projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących dalsze etapy projektu Nova Królikarnia, przy czym ostatnia opcja kupna powinna zostać zrealizowana najpóźniej w kwietniu 2020 roku.

Skorzystanie z trzech opcji kupna pozwoli Spółce na wybudowanie 161 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m<sup>2</sup> („Umowy Opcji Kupna Nova”). Dodatkowe informacje zostały przedstawione w Nocie 6 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## Przegląd działalności Spółki i Grupy (cd.)

W marcu 2018 roku Spółka sfinalizowała transakcję Ursus i zawarła ostateczne umowy przeniesienia prawa własności trzech z czterech działek, podczas gdy zawarcie ostatecznej umowy przeniesienia prawa własności czwartej działki planowane jest do grudnia 2019 roku (Spółka otrzymała od sprzedającego nieodwołalne pełnomocnictwo w celu przedsięwzięcia wszystkich działań niezbędnych do rozpoczęcia budowy projektu na działce, w tym przeniesienia prawa wieczystego użytkowania, uzyskania niezbędnych pozwoleń i wykonania części prac budowlanych). Wspomniane umowy dotyczą nabycia praw użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowanych w dzielnicy Ursus w Warszawie, gdzie zostaną wybudowane wielorodzinne projekty mieszkaniowe obejmujące około 1.600 lokali.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, Grupa posiada 562 lokali na sprzedaż w 12 lokalizacjach, z czego 480 lokali jest dostępnych na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 82 lokale oferowanych jest w ramach projektów już ukończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.409 lokali o łącznej powierzchni 75.900 m<sup>2</sup>. W trakcie 2019 roku przewidziane jest zakończenie budowy 1.123 lokali o łącznej powierzchni 57.800 m<sup>2</sup>.

Ponadto Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 12 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 4.907 lokali o łącznej powierzchni około 303.400 m<sup>2</sup> do realizacji w przyszłości w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin. W trakcie 2019 roku Grupa rozważa rozpoczęcie 4 nowych projektów obejmujących 470 lokali o łącznej powierzchni 25.400 m<sup>2</sup> (włączając nowy projekt Wilanów Tulip, nabyty w marcu 2019 roku) oraz 4 nowe etapy (w ramach trwających już inwestycji) obejmujące 568 lokali o łącznej powierzchni 31.500 m<sup>2</sup> (łącznie 1.038 lokali o łącznej powierzchni 56.900 m<sup>2</sup>). Ponadto, na podstawie Umów Opcji Kupna Nova, Grupa posiada potencjał budowy kolejnych 161 lokali o łącznej powierzchni 21.500 m<sup>2</sup>. Grupa rozważa - poprzez skorzystanie z tych opcji kupna - rozpoczęcie kolejnych 4 etapów projektu Nova Królikarnia składających się z 85 lokali o łącznej powierzchni 9.300 m<sup>2</sup> w trakcie 2019 roku.

W ciągu roku zakończonego dnia 31 grudnia 2018 roku Grupa sprzedała 773 lokali o łącznej wartości 329,4 mln złotych, w porównaniu do 815 lokali o łącznej wartości 313,0 mln złotych sprzedanych w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku.

W ciągu roku zakończonego dnia 31 grudnia 2018 roku Spółka i Grupa nie zaniechały żadnej ze swoich działalności.

Grupa nie jest zależna od żadnego ze swoich klientów, ponieważ sprzedaż jest rozproszona między dużą, zróżnicowaną i zmienną grupę nabywców lokali mieszkalnych i usługowych. Większość klientów Grupy stanowią osoby fizyczne, głównie rezydenci polscy. Dodatkowe informacje na temat przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych w latach 2018 i 2017 w podziale na poszczególne miasta zostały zawarte w części: „Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018. C – Lokale sprzedane w ciągu roku”.

### Opis struktury grupy wraz z informacją o powiązaniach organizacyjnych Spółki

Poniższa tabela przedstawia strukturę grupy oraz udział Spółki w kapitale zakładowym:

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
<b>a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:</b>			
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%



## Sprawozdanie Zarządu

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
<b>a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę (cd.)</b>			
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. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
22. Ronson Development Conception Sp. z o.o.	2007	100%	100%
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. <sup>(1)</sup>	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%
37. Nova Królikarnia B.V. <sup>(3)</sup> (Siedziba Spółki została zarejestrowana w Holandii)	2016	100%	n.d.
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
38. AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
39. Ronson Development Partner 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Panoramika Sp. k.	2007	100%	100%
40. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
41. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Home Sp.k.	2007	100%	100%
42. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
43. Ronson Development Partner 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
44. Destiny Sp. z o.o.	2007	100%	100%
45. Ronson Development Millenium Sp. z o.o.	2007	100%	100%
46. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - EEE 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
47. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
48. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
49. Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
50. Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
51. Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
52. Ronson Development Partner 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
53. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
54. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
55. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
56. Ronson Espresso Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2006	100%	82%
57. Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
58. RD 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
59. Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
60. Enterprise 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
61. Wrocław 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
62. E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
63. Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
64. Gemini 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
65. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
66. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
67. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Continental 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
68. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
69. Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
70. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Architecture 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
71. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
72. Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
73. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - City 3 Sp.k.	2012	100%	100%
74. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
75. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
76. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 1 Sp.k. <sup>(4)</sup>	2017	50%	100%
77. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 2 Sp.k.	2017	100%	100%
78. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 3 Sp.k.	2017	100%	100%
79. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
80. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
81. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%

## Sprawozdanie Zarządu

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę (cd.)</b>			
82. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
83. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
84. Ursus 2017 Sp. z o.o.	2017	100%	n.d.
85. Projekt City Sp. z o.o.	2017	100%	n.d.
86. Bolzanus Limited <sup>(2)</sup>	2013	100%	n.d.
87. Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k. <sup>(3)</sup>	2007	100%	n.d.
88. Tras Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2015	100%	n.d.
89. Pod Skocznią Projekt Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2015	100%	n.d.
90. District 20 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2015	100%	n.d.
91. Arkadia Development Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2015	100%	n.d.
92. Królikarnia Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2015	100%	n.d.
93. Tras 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
94. Pod Skocznią Projekt 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
95. District 20 – 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
96. Arkadia Development 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
97. Królikarnia 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
98. Kroli Development Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
99. Park Development Properties Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
100. Jasminova 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
101. Town 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
102. EEE Development 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
103. Enterprise 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
104. Wrocław 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.

(1) Spółka jest upoważniona do kierowania polityką finansową i operacyjną podmiotu zależnego oraz pobierania pożytków z jego działalności, podczas gdy kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu.

(2) Spółka posiada siedzibę zarejestrowaną na Cyprze, nabycie nastąpiło jako część transakcji Ursus, dodatkowe informacje zostały zawarte w części: „Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018. E- Znaczące umowy dla działalności gospodarczej Grupy”.

(3) Nabycie jako część transakcji Nova Królikarnia, dodatkowe informacje zostały zawarte w części: „Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018. E- Znaczące umowy dla działalności gospodarczej Grupy”.

(4) W grudniu 2018 roku 50% udziałów zostało sprzedanych partnerowi joint venture. Jednostka jest spółką celową do wybudowania nowego projektu w ramach joint venture. Do dnia 31 grudnia 2018 roku podmiot nie prowadził żadnej działalności gospodarczej.

(5) W październiku 2018 roku, Spółka nabyła 18% praw własności oraz praw głosu w Ronson Espresso Sp. z o.o.. Dodatkowe informacje zostały zawarte w części „Omówienie wyniku finansowego”.

Na inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach składa się 50% udział w spółkach joint venture Ronson IS Sp. z o.o. i Ronson IS Sp. z o.o. Sp. k. Obie spółki joint venture są zaangażowane w sprzedaż lokali mieszkalnych w Warszawie.

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018

## A. Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w ciągu roku zakończonego dnia 31 grudnia 2018 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Espresso IV	Warszawa	146	8.100
Miasto Moje I	Warszawa	205	10.900
Nova Królikarnia 1a & 1d <sup>(1)</sup>	Warszawa	53	4.950
Nova Królikarnia 1b, 1c, 1e	Warszawa	53	5.650
<b>Razem</b>		<b>457</b>	<b>29.600</b>

(1) Projekt został zakończony przed zrealizowaniem transakcji Nova Królikarnia (10 kwietnia 2018).

Dodatkowe informacje znajdują się w sekcji „B. Wynik w podziale na projekty” poniżej.

## 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 2018 roku wyniósł 294,1 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży z wyłączeniem utworzonych odpisów aktualizujących na poziomie 245,5 mln złotych oraz po uwzględnieniu utworzonych odpisów aktualizujących na poziomie 248,4 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto z wyłączeniem utworzonych odpisów aktualizujących w wysokości 48,6 mln złotych (oraz marżę brutto na poziomie 16,5%) oraz po uwzględnieniu utworzonych odpisów aktualizujących wynik brutto w wysokości 45,7 mln złotych (i marżę brutto 15,5%). Całkowity przychód z działalności, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint venture) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 323,0 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 268,6 mln złotych, co przełożyło się na wynik brutto na poziomie 54,4 mln złotych (oraz marżę brutto wynoszącą 16,8%).

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w roku zakończonym 31 grudnia 2018 w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacja o przekazanych lokalach		Przychody <sup>(1)</sup>		Koszt sprzedaży <sup>(2)</sup>		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m <sup>2</sup> )	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Nova Królikarnia 1a - 1e <sup>(6)</sup>	74	7.180	69.007	23,5%	60.098	24,5%	8.909	12,9%
Miasto moje I	193	9.804	56.520	19,2%	43.046	17,5%	13.474	23,8%
Espresso II, III i IV	146	8.084	60.469	20,6%	47.344	19,3%	13.125	21,7%
Moko	28	2.996	25.557	8,7%	18.042	7,3%	7.515	29,4%
Młody Grunwald I - III	74	5.097	29.369	10,0%	29.479	12,0%	(110)	-0,4%
Panoramika II i III	129	6.289	29.452	10,0%	29.415	12,0%	37	0,1%
Vitalia I	25	1.665	9.681	3,3%	7.617	3,1%	2.064	21,3%
Chilli IV	17	1.049	4.204	1,4%	3.907	1,6%	297	7,1%
Pozostałe <sup>(5)</sup>	9	729	9.828	3,3%	6.512	2,7%	3.316	n.d.
<b>Razem / Średnio</b>	<b>695</b>	<b>42.893</b>	<b>294.087</b>	<b>100%</b>	<b>245.460</b>	<b>100%</b>	<b>48.627</b>	<b>16,5%</b>
Odpis aktualizujący	n.d.	n.d.	n.d.		2.937		(2.937)	n.d.
<b>Wynik z uwzględnieniem odpisu aktualizującego</b>	<b>695</b>	<b>-</b>	<b>294.087</b>		<b>248.397</b>		<b>45.690</b>	<b>15,5%</b>
City Link I <sup>(3)(4)</sup>	69	3.121	28.877		20.173		8.704	30,1%
<b>Wynik z działalności<sup>(4)</sup></b>	<b>764</b>	<b>46.014</b>	<b>322.964</b>		<b>268.570</b>		<b>54.394</b>	<b>16,8%</b>

(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 oraz z wynajmu, a także sprzedaży miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w innych projektach ukończonych w latach poprzednich.

(6) Nova Królikarnia 1a i 1d zostały ukończone przed nabyciem „Nova Królikarnia” (10 kwietnia 2018 roku).

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018 (cd.)

### B. Wynik w podziale na projekty (cd.)

#### *Nova Królikarnia 1a - 1e*

Budowa projektów Nova Królikarnia 1a oraz 1d została zakończona, odpowiednio, w lutym 2018 roku oraz marcu 2018 roku, natomiast projekty Nova Królikarnia 1b, 1c i 1e zostały zakończone w lipcu 2018 roku. Projekty zostały zrealizowane na gruncie zlokalizowanym na Mokotowie w Warszawie przy ul. Jaśminowej. Projekt Nova Królikarnia 1a - 1e obejmuje 106 lokali o łącznej powierzchni 10.600 m<sup>2</sup>.

#### *Miasto Moje I*

Budowa I etapu projektu Miasto Moje została ukończona w maju 2018 roku. Projekt był realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie przy ulicy Marywilskiej. Pierwszy etap projektu obejmuje 191 lokali oraz 14 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 10.900 m<sup>2</sup>.

#### *Espresso II, III i IV*

Budowa II, III i IV etapu projektu Espresso została zakończona, odpowiednio, w maju 2016 roku, w grudniu 2016 roku i w lutym 2018 roku. Drugi, trzeci i czwarty etap tego projektu był realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Jana Kazimierza. Projekt Espresso II obejmuje 141 mieszkań oraz 10 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 7.600 m<sup>2</sup>. Projekt Espresso III obejmuje 147 mieszkań i 8 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.500 m<sup>2</sup>. Projekt Espresso IV obejmuje 135 mieszkań i 11 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.100 m<sup>2</sup>.

#### *Moko*

Budowa ostatniego etapu projektu Moko została zakończona w październiku 2016 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Magazynowej. Projekt obejmuje 326 mieszkań oraz 19 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 23.700 m<sup>2</sup>.

#### *Młody Grunwald I - III*

Budowa ostatniego etapu projektu Młody Grunwald została zakończona w październiku 2017 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Grunwald w Poznaniu przy ulicy Jeleniogórskiej. Projekt obejmuje 372 mieszkania oraz 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni wynoszącej 23.800 m<sup>2</sup>.

#### *Panoramika II i III*

Budowa II i III etapu projektu Panoramika została zakończona, odpowiednio, w lipcu 2016 roku i w grudniu 2017 roku. Drugi i trzeci etap tego projektu był realizowany na gruncie zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej. Projekt Panoramika II obejmuje 107 mieszkań o łącznej powierzchni 5.900 m<sup>2</sup>. Projekt Panoramika III obejmuje 122 mieszkania o łącznej powierzchni wynoszącej 5.800 m<sup>2</sup>.

#### *Vitalia I*

Budowa pierwszego etapu projektu Vitalia została ukończona we wrześniu 2017 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu przy ulicy Jutrzenki. Pierwszy etap projektu obejmuje 139 mieszkań o łącznej powierzchni 7.200 m<sup>2</sup>.

#### *Chilli IV*

Budowa IV etapu projektu Chilli została ukończona w grudniu 2017 roku. Czwarty etap tego projektu był realizowany na gruncie zlokalizowanym przy miejscowości Tulce koło Poznania i jest kontynuacją projektów Chilli I-III, które zostały zakończone, odpowiednio, w 2012, 2013 i 2014 roku. Czwarty etap projektu obejmuje 45 lokali o łącznej powierzchni 2.900 m<sup>2</sup>.

#### *Pozostale*

Pozostałe przychody wiążą się głównie z przychodami z opłat za usługi zarządzania świadczone na rzecz projektu joint venture oraz z przychodami z najmu, a także z przekazaniem 9 lokali, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w innych projektach, które zostały ukończone w poprzednich latach.

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018 (cd.)

### B. Wynik w podziale na projekty (cd)

#### Odpis aktualizujący

W trakcie 2018 roku na podstawie analizy wartości netto możliwej do uzyskania (ang. *Net Realizable Value*, NRV) utworzono odpis aktualizujący na niektóre projekty Spółki w wysokości 4.394 tys. złotych, przy jednoczesnym odwróceniu odpisu na jeden z projektów Spółki w wysokości 1.457 tys. złotych. Łączny wpływ analizy wartości netto możliwej do uzyskania na rachunek wyników wynosi 2.937 tys. złotych.

#### 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 projektu obejmuje 301 mieszkań oraz 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 14.700 m<sup>2</sup>. Projekt prezentowany jest w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie, udział Spółki wynosi 50%.

### C. Lokale sprzedane w ciągu roku

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Grupa podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2017	Lokale sprzedane w roku zakończonym 31 grudnia 2018	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2018	Razem
Espresso II, III i IV <sup>(1)</sup>	Warszawa	445	2	4	451
Miasto Moje I <sup>(1)</sup>	Warszawa	154	44	7	205
Miasto Moje II <sup>(2)</sup>	Warszawa	8	115	25	148
Młody Grunwald I - III <sup>(1)</sup>	Poznań	348	29	16	393
City Link III <sup>(2)</sup>	Warszawa	91	195	82	368
Marina Miasto <sup>(2)</sup>	Wrocław	15	61	75	151
Vitalia I <sup>(1)</sup>	Wrocław	128	9	2	139
Vitalia II <sup>(2)</sup>	Wrocław	6	62	15	83
Grunwald <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	Poznań	-	71	197	268
Chilli IV <sup>(1)</sup>	Poznań	16	8	21	45
Panoramika II i III <sup>(1)</sup>	Szczecin	198	30	1	229
Panoramika IV <sup>(2)</sup>	Szczecin	2	55	54	111
Moko <sup>(1)</sup>	Warszawa	317	25	3	345
Nova Królikarnia 1a - 1e <sup>(1)</sup>	Warszawa	81	13	12	106
Nova Królikarnia 2a <sup>(2)</sup>	Warszawa	15	23	7	45
Nova Królikarnia 2b <sup>(2)</sup>	Warszawa	10	11	7	28
Nova Królikarnia 2c <sup>(2)</sup>	Warszawa	-	-	18	18
Pozostałe (stare) projekty		2	4	15	21
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>1.836</b>	<b>757</b>	<b>561</b>	<b>3.154</b>
City Link I <sup>(1)(3)</sup>	Warszawa	316	5	1	322
City Link II <sup>(2)(3)</sup>	Warszawa	178	11	-	189
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>2.330</b>	<b>773</b>	<b>562</b>	<b>3.665</b>

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018 – sekcja B. Wyniki w podziale na projekty"

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy na rok 2019 – B. Bieżące projekty w trakcie budowy"

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

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018 (cd.)

### C. Lokale sprzedane w ciągu roku (cd.)

Poniższa tabela przedstawia dalsze informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali, dla których Grupa podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży), czyli powierzchnię (w m<sup>2</sup>) 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 2018:

<b>Lokale sprzedane w roku zakończonym 31 grudnia 2018</b>				
<b>Nazwa projektu</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Liczba lokali</b>	<b>Powierzchnia lokali (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)</b>
Espresso II, III i IV <sup>(1)</sup>	Warszawa	2	135	1.300
Miasto Moje I <sup>(1)</sup>	Warszawa	44	2.247	14.236
Miasto Moje II <sup>(2)</sup>	Warszawa	115	5.752	34.541
Młody Grunwald I - III <sup>(1)</sup>	Poznań	29	2.434	14.162
City Link III <sup>(2)</sup>	Warszawa	195	8.855	94.560
Marina Miasto <sup>(2)</sup>	Wrocław	61	2.216	19.385
Vitalia I <sup>(1)</sup>	Wrocław	9	878	4.918
Vitalia II <sup>(2)</sup>	Wrocław	62	3.461	20.361
Grunwald <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	Poznań	71	3.217	20.533
Chilli IV <sup>(1)</sup>	Poznań	8	527	2.158
Panoramika II i III <sup>(1)</sup>	Szczecin	30	1.764	8.826
Panoramika IV <sup>(2)</sup>	Szczecin	55	2.434	12.551
Moko <sup>(1)</sup>	Warszawa	25	2.653	23.653
Nova Królikarnia 1a -1e <sup>(1)</sup>	Warszawa	13	1.751	18.460
Nova Królikarnia 2a <sup>(2)</sup>	Warszawa	23	1.668	17.143
Nova Królikarnia 2b <sup>(2)</sup>	Warszawa	11	754	8.119
Pozostałe (stare) projekty		4	265	3.094
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>757</b>	<b>41.011</b>	<b>318.000</b>
City Link I <sup>(1)(3)</sup>	Warszawa	5	426	4.805
City Link II <sup>(2)(3)</sup>	Warszawa	11	717	6.578
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>773</b>	<b>42.154</b>	<b>329.383</b>

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018 – sekcja B. Wyniki w podziale na projekty"

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy na rok 2019– sekcja B. Bieżące projekty w trakcie budowy"

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

Poniższa tabela prezentuje dodatkowe informacje odnośnie wartości przedwstępnych umów sprzedaży (w podziale na miasta, bez podatku VAT) podpisanych przez Grupę odpowiednio w latach zakończonych 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku:

Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych w trakcie 12 miesięcy do dnia		Wzrost/(spadek)	
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017	W złotych	%
<i>W tysiącach złotych</i>				
Warszawa	223.395	222.795	600	0%
Wrocław	44.664	33.663	11.001	33%
Szczecin	21.377	21.270	107	1%
Poznań	36.853	34.990	1.863	5%
Pozostałe	3.094	272	2.822	n.d.
<b>Total</b>	<b>329.383</b>	<b>312.990</b>	<b>16.393</b>	<b>5%</b>

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018 (cd.)

### D. Rozpoczęte projekty

Tabela poniżej przedstawia informacje na temat projektów będących w trakcie budowy i/lub dla których rozpoczęto sprzedaż w trakcie roku zakończonego 31 grudnia 2018 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Grunwald <sup>2</sup>	Poznań	268	14.500
Nova Królikarnia 2b <sup>(1)</sup>	Warszawa	28	2.300
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	18	3.600
<b>Razem</b>		<b>314</b>	<b>20.400</b>

(1) Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach projektu Nova Królikarnia 2b przed zakończeniem procesu nabyciem projektu Nova Królikarnia.

Dodatkowe informacje zostały zawarte w części: "Prognozy dla pozostałej części roku 2019 - B. Bieżące projekty w trakcie budowy".

### E. Znaczące umowy dla działalności gospodarczej Grupy

#### Umowa z generalnym wykonawcą

W trakcie roku zakończonego dnia 31 grudnia 2018 roku Grupa zawarła umowę z Hochtief Polska S.A. na prace budowlane na kwotę 59,5 mln złotych. Wartość kontraktu przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.

#### Umowy na zakup/sprzedaż działek

##### Ursus

W styczniu 2017 i w lutym 2018 roku Spółka zawarła warunkowe umowy sprzedaży dotyczące nabycia praw do użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowanych w dzielnicy Ursus w Warszawie i określone umowy współpracy. Nieruchomości są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, co pozwala na rozwój wielorodzinnych projektów mieszkalnych na nieruchomościach. Przewiduje się, że na nieruchomości można wybudować około 1.600 mieszkań. Cena sprzedaży nieruchomości powiększona o wartość pracy, która musi zostać wykonana, by umożliwić Spółce wykonanie projektów mieszkalnych (taka praca jest odpowiedzialnością sprzedawców) została ustalona na poziomie 81,8 mln złotych powiększona o VAT należny. Dla trzech z czterech działek zawarcie indywidualnych, ostatecznych umów wieńczących transakcję nastąpiło w marcu 2018 roku, dla jednej działki zawarcie ostatecznej umowy przeniesienia własności nastąpi nie później niż do 31 grudnia 2019 roku. Spółka otrzymała od sprzedającego nieodwołalne pełnomocnictwo w celu przedsięwzięcia wszystkich działań niezbędnych do rozpoczęcia budowy projektu na działce, w tym przeniesienia prawa wieczystego użytkowania, uzyskania niezbędnych pozwoleń i wykonania części prac budowlanych.

W marcu 2018 roku Spółka zapłaciła ostatnią tranzę ceny transakcji w kwocie 2,8 mln złotych, a cała kwota nabycia wraz z powiązаныmi wydatkami w wysokości 82,8 mln złotych została zreklasyfikowana z pozycji „Zaliczki na zakup gruntu” do pozycji „Zapasy”.

##### Nova Królikarnia

Dnia 10 kwietnia 2018 roku Spółka dokonała przejęcia udziałów oraz pożyczek udzielonych spółkom celowym projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących inwestycję pod nazwą Nova Królikarnia za cenę 83,8 mln złotych na podstawie umowy kupna sprzedaży zawartej ze spółką Global City Holdings B.V. („GCH”). W wyniku transakcji Spółka będzie w stanie zwiększyć ofertę mieszkań o 197 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 19.500 m<sup>2</sup>, w skład których na dzień transakcji wchodzi projekty ukończone zawierające 53 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 4.950 m<sup>2</sup>, projekty w trakcie budowy zawierające 126 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 11.150 m<sup>2</sup> oraz projekty w trakcie przygotowania zawierające 18 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3.400 m<sup>2</sup> („Transakcja Nova”). Ponadto, Spółka oraz GCH zawarły umowy opcji kupna na kwotę 78,9 mln złotych, w ramach których Spółce zostały przyznane trzy opcje kupna umożliwiające zakup udziałów w ośmiu innych spółkach celowych projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących dalsze etapy projektu Nova Królikarnia, przy czym ostatnia opcja kupna powinna zostać zrealizowana najpóźniej w kwietniu 2020 roku. Skorzystanie z trzech opcji kupna, pozwoli Spółce na wybudowanie 161 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m<sup>2</sup> („Umowy Opcji Kupna Nova”).

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018 (cd.)

### *E. Znaczące umowy dla działalności gospodarczej Grupy (cd.)*

#### **Wilanów Tulip**

Dnia 13 grudnia 2018 roku Spółka za pośrednictwem spółki joint venture, w której Spółka posiada 50% udziałów (dalej zwaną „Spółką JV”), podpisała umowę przedwstępną na zakup prawa do użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Sytej (dzielnica Wilanów). Cena zakupu projektu została ustalona w wysokości 15 mln złotych i zostanie powiększona o podatek VAT (udział Grupy wynosi 7,5 mln złotych).

Spółka JV nabyła projekt wraz z budynkiem, w którym część prac budowlanych została już przeprowadzona. Projekt będzie składać się z 157 lokali o łącznej powierzchni 8.700 m<sup>2</sup>.

Dnia 4 marca 2019 roku Spółka JV podpisała ostateczną umowę kupna.

#### **Sprzedż gruntów– Matisse II**

W grudniu 2018 roku, jednostka zależna Spółki podpisała umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu, przy ul. Buforowej. Cena sprzedaży została ustalona na 6,5 mln złotych powiększoną o podatek VAT. W grudniu 2018 roku Spółka otrzymała zaliczkę w wysokości 650 tysięcy złotych. Dnia 25 lutego 2019 roku podpisano ostateczną umowę sprzedaży nieruchomości, a Spółka otrzymała pozostałą część ceny.



## Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku wyniósł 13.498 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za rok zakończony 31 grudnia	
	2018	2017
	PLN	
	(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)	
Przychody ze sprzedaży	294.087	231.744
Koszt własny sprzedaży	(248.397)	(193.666)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>45.690</b>	<b>38.078</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(5.102)	(5.684)
Koszty ogólnego zarządu	(17.683)	(19.335)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	2.818	11.311
Pozostałe koszty, netto	(2.358)	(3.615)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>23.365</b>	<b>20.755</b>
Przychody finansowe	738	859
Koszty finansowe	(5.440)	(7.724)
<b>Wynik operacji finansowych netto</b>	<b>(4.702)</b>	<b>(6.865)</b>
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>18.663</b>	<b>13.890</b>
(Podatek dochodowy)/korzyść podatkowa	(3.592)	(2.593)
<b>Wynik netto bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>15.071</b>	<b>11.297</b>
Zysk/(strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	(1.573)	(1.833)
<b>Zysk/(strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>13.498</b>	<b>9.464</b>
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)</b>	<b>0,082</b>	<b>0,058</b>

### Przychody

Przychody ze sprzedaży wzrosły o 62,4 mln złotych (26,9%) z 231,7 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2017 do 294,1 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, co zasadniczo jest spowodowane zwiększeniem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m<sup>2</sup>).

## Omówienie wyniku finansowego (cd.)

### *Koszt własny sprzedaży*

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 54,7 mln (28,3%) z 193,7 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku do 248,4 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, co zasadniczo jest spowodowane zwiększeniem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m<sup>2</sup>).

W trakcie roku zakończonego 31 grudnia 2018 roku, na podstawie analizy i weryfikacji wartości netto możliwej do uzyskania (ang. Net Realizable Value, NRV) utworzono odpis aktualizujący na niektóre projekty Spółki w wysokości 4,4 mln złotych przy jednoczesnym odwróceniu odpisu na jeden z projektów Spółki w wysokości 1,5 mln złotych. Łączny wpływ analizy wartości netto możliwej do uzyskania na rachunek wyników wynosi 2,9 mln złotych. ( Za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku odpis aktualizujący wyniósł 3,3 mln złotych).

### *Marża brutto*

Marża brutto przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, wyniosła 16,5% wobec 17,9% w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku.

### *Koszty sprzedaży i marketingu*

Koszty sprzedaży i marketingu zmniejszyły się o 0,6 mln złotych (10,2%) z 5,7 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku do 5,1 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, co spowodowane jest głównie kapitalizacją opłat na rzecz agencji nieruchomości w ramach rozliczeń międzyokresowych zgodnie z MSSF 15 w trakcie 2018 roku. Spadek został częściowo skompensowany wzrostem wydatków na reklamę.

### *Koszty ogólnego zarządu*

Koszty ogólnego zarządu zmniejszyły się o 1,6 mln złotych (8,5%) z 19,3 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku do 17,7 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku. Spadek ten wynika przede wszystkim z kapitalizacji kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy z klientami zgodnie z MSSF 15 w trakcie 2018 roku. Spadek został częściowo skompensowany wzrostem kosztów wynagrodzeń.

### *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 2018 roku wynik netto JV wynosił 2,8 mln złotych w porównaniu do 11,3 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku. Zmiana wyniku JV spowodowana jest przekazaniem w ramach projektu City Link I - 249 lokali w trakcie roku zakończonego 31 grudnia 2017 roku (ukończonego we wrześniu 2017 roku) w porównaniu do 69 lokali przekazanych w trakcie roku zakończonego 31 grudnia 2018 roku.

### *Pozostałe koszty, netto*

Pozostałe koszty spadły o 1,2 mln złotych (34,8%) z 3,6 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku do 2,4 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, co jest zasadniczo związane ze zmniejszeniem wydatków związanych z utrzymaniem niesprzedanych lokali oraz wzrostem przychodów z tytułu najmu.

### *Wynik z działalności operacyjnej*

W rezultacie czynników omówionych powyżej wynik z działalności operacyjnej Spółki wzrósł o 2,6 mln złotych, z poziomu zysku operacyjnego w wysokości 20,8 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku do zysku operacyjnego na poziomie 23,4 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 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.

	<b>Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018</b>		
	<b>w tysiącach złotych</b>		
	<b><u>Razem</u></b>	<b><u>Kwota skapitalizowana</u></b>	<b><u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u></b>
Przychody finansowe	738	-	738
Koszty finansowe	(14.191)	8.751	(5.440)
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto</b>	<b>(13.453)</b>	<b>8.751</b>	<b>(4.702)</b>

  

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

Koszty finansowe netto przed kapitalizacją spadły o 0,6 mln złotych (4,3%) z 14,1 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku do 13,5 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku. Spadek ten jest zasadniczo spowodowany spadkiem średniego zadłużenia netto z 161,0 mln złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku do 134,8 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku.

### Akcjonariat mniejszościowy

Dnia 10 października 2018 roku Grupa nabyła 18% udziałów oraz praw głosów w spółce Ronson Espresso Sp. z o.o. (dalej „Espresso”) od jej akcjonariuszy mniejszościowych za łączną kwotę 3.762 tys. złotych. W następstwie tej transakcji Grupa stała się jedynym udziałowcem w Espresso. Na dzień nabycia kapitał przypadający akcjonariuszom mniejszościowym wynosił 5.696 tys. złotych.

Akcjonariat mniejszościowy składa się z udziałów akcjonariuszy mniejszościowych w zyskach i stratach spółki powiązanej, które nie były w 100% własnością Spółki oraz kontrolowane przez Spółkę (prezentowane jako w pełni skonsolidowane) przed dniem 10 października 2018 roku. W okresie zakończonym dnia 10 października 2018 roku, udział akcjonariuszy mniejszościowych w zysku wyniósł 1.573 tys. złotych (mając ujemny wpływ na wysokość kapitału przypisanego akcjonariuszom spółki dominującej), w porównaniu do 1.833 tys. złotych (ujemny wpływ) za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku.

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kurs PLN/EUR			
	Kurs Średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na 31 grudnia
2018 (12 miesięcy)	4,262	4,142	4,398	4,300
2017 (12 miesięcy)	4,258	4,171	4,416	4,171
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				
	2018	2017	2018	2017
Przychody ze sprzedaży	69.002	54.426	294.087	231.744
Zysk brutto ze sprzedaży	10.720	8.943	45.690	38.078
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	4.379	3.262	18.663	13.890
Zysk netto/(strata netto) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3.167	2.223	13.498	9.464
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	19.283	6.438	82.185	27.411
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(15.575)	3.823	(66.382)	16.279
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	4.731	(11.246)	20.165	(47.886)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8.439	(985)	35.968	(4.196)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	164.010.813	164.010.813	164.010.813	164.010.813
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,019	0,014	0,082	0,058
Wybrane dane finansowe	EUR*		PLN	
	(w tysiącach)			
na dzień				
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	149.571	122.776	643.154	512.098
Aktywa razem	187.237	169.216	805.121	705.799
Zaliczki otrzymane	35.454	24.513	152.452	102.244
Zobowiązania długoterminowe	44.440	41.745	191.092	174.120
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	62.918	45.473	270.549	189.667
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	79.879	81.009	343.480	337.889
* 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 2018 w odniesieniu do roku 2017.				
Wybrane dane finansowe zostały przeliczone z PLN na EUR w następujący sposób:				
(i) Dane finansowe dotyczące bilansu zostały przeliczone przy użyciu kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w ostatnim dniu okresu sprawozdawczego.				
(ii) 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.				

## 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 2018	Na dzień 31 grudnia 2017
	W tysiącach złotych	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	643.154	512.098
Zaliczki otrzymane	152.452	102.244
Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek	243.234	211.228

### Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosła 643,2 mln złotych w porównaniu do 512,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2017 roku. Wzrost wartości zapasów wynika zasadniczo z wartości zapasów nabytych w ramach projektu Nova Królikarnia na łączną kwotę 136,3 mln złotych oraz ze wzrostu wydatków związanych z zakupem gruntu w kwocie 86,1 mln złotych (dotyczy głównie reklasyfikacji projektu Ursus z „Zaliczek na zakup gruntu” do „Zapasów”), a także z inwestycji Grupy związanych z bezpośrednimi kosztami budowy na łączną kwotę 145,6 mln złotych. Wzrost ten jest częściowo równoważony przez rozpoznanie kosztów sprzedaży na łączną kwotę 248,5 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

W poniższej tabeli przedstawiono głównych kontrahentów pod względem wartości usług nabytych w ciągu 2018 roku:

<b>Generalny wykonawca</b>	<b>Nabyte usługi</b> W tysiącach złotych
Hochtief Polska S.A.	43.854
Karmar S.A.	31.855
Strabag Sp. z o.o.	29.734
Erbud S.A.	19.785
Mostostal Warszawa S.A.	13.613
<b>Razem</b>	<b>138.841</b>

Powyższy łączny obrót dotyczy usług zakupionych przez Spółkę i wynosi około 92% kosztów poniesionych przez Grupę na koszty prac budowlanych i planowania w 2018 roku.

### Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosło 152,4 mln złotych wobec 102,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2017 roku. Wzrost wynika zasadniczo z wartości zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 279,8 mln złotych oraz zaliczek nabytych w ramach projektu Nova Królikarnia na łączną kwotę 62,2 mln złotych. Wzrost został częściowo zrównoważony rozpoznaniem przychodami ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 291,8 mln złotych.

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

### *Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek*

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 243,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku wobec 211,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2017 roku. Wzrost stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika zasadniczo z wpływów z tytułu emisji obligacji pomniejszonych o koszty emisji na łączną kwotę 49,3 mln złotych oraz z wpływów z kredytów bankowych pomniejszonych o opłaty bankowe na łączną kwotę 84,6 mln złotych. Wzrost ten jest częściowo równoważony przez spłatę obligacji na łączną kwotę 42,2 mln złotych oraz przez spłatę kredytów bankowych na łączną kwotę 61,8 mln złotych. Ze wspomnianych 243,2 mln złotych wartość 59,5 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 31 grudnia 2019 roku.

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek odzwierciedla działalność Spółki związaną z emisjami obligacji od 2015 do 2018 roku, a także terminy spłat kredytów bankowych uzyskanych w celu sfinansowania kosztów budowy projektów realizowanych przez Spółkę.

Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji 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 2018 roku wyniosły 205,5 mln złotych (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 197,3 mln złotych), na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 205,0 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 1,9 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnego oprocentowania (1,4 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 2018 roku zadłużenie z tego tytułu wyniosło 37,7 mln złotych (w porównaniu do 13,9 mln złotych na dzień 31 grudnia 2017).

## Przegląd przepływów pieniężnych

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:

	<b>Za rok</b>	
	<b>zakończony dnia 31 grudnia</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>w tysiącach złotych</b>	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	<u>82.185</u>	<u>27.411</u>
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	<u>(66.382)</u>	<u>16.279</u>
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	<u>20.165</u>	<u>(47.886)</u>

### *Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej*

Dodatnie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku wyniosły 82,2 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku w wysokości 27,4 mln złotych. Wzrost wartości przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- dodatnich przepływów pieniężnych netto z tytułu otrzymanych od klientów zaliczek na zakup lokali mieszkalnych w kwocie 279,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych z tego tytułu w wysokości 226,0 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku;
- wydatków z tytułu zakupu gruntu (uwzględniając zaliczki na zakup gruntu) w wysokości 2,8 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku w porównaniu do wydatków z tego tytułu w kwocie 43,2 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku.

Powyżej wymienione efekty są częściowo równoważone przez:

- wypływ środków pieniężnych netto wykorzystanych w inwestycjach Grupy związanych z bezpośrednimi kosztami budowy związanymi z bieżącymi projektami w wysokości 145,6 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku w porównaniu do 114,5 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku.

## Przegląd przepływów pieniężnych (cd.)

### *Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej*

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 66,4 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku wobec dodatnich przepływów pieniężnych netto w kwocie 16,3 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku. Spadek przepływów z działalności inwestycyjnej jest w głównej mierze efektem:

- ujemnych przepływów pieniężnych netto w związku z nabyciem projektu Nova Królikarnia w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku w wysokości 68,1 mln złotych w porównaniu do zerowej wartości w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku;
- dodatnich przepływów pieniężnych z tytułu spłaty udzielonych pożyczek we wspólne przedsięwzięcia oraz otrzymania dywidendy w kwocie 5,8 mln złotych w rok zakończonym 31 grudnia 2018 roku wobec dodatnich przepływów pieniężnych netto z tytułu spłaty udzielonych pożyczek we wspólne przedsięwzięcia w kwocie 16,1 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku.

### *Przepływy pieniężne z działalności finansowej*

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 20,2 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku wobec ujemnych przepływów netto z działalności finansowej w kwocie 47,9 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku. Wzrost wynikał w głównej mierze z:

- wpływów netto z tytułu emisji obligacji w kwocie 7,2 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku w porównaniu ujemnych przepływów netto z tytułu spłaty obligacji w kwocie 26,4 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017;
- wpływów netto z tytułu kredytów bankowych w wysokości 22,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku w porównaniu 11,2 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku;
- wypłaty dywidendy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku w kwocie 9,8 mln złotych w porównaniu do wypłaty dywidendy w kwocie 31,2 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku.



## Analiza wyników ekonomicznych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

Poniższa tabela przedstawia wynik ekonomiczny Spółki w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku, przy założeniu, że wyniki wspólnych przedsięwzięć prezentowane są w sposób w pełni skonsolidowany (100%):

Za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia	2018 (niepodlegający badaniu)	2017 (niepodlegający badaniu)
<i>W tysiącach PLN</i>		
Przychody z projektów mieszkaniowych	320.652	319.269
Przychody ze sprzedaży usług i gruntów	-	2.200
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>320.652</b>	<b>321.469</b>
Koszt własny sprzedaży projektów mieszkaniowych	(268.570)	(258.711)
Koszt własny sprzedaży gruntów	-	(1.221)
<b>Koszt sprzedaży</b>	<b>(268.570)</b>	<b>(259.932)</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>52.082</b>	<b>61.537</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(5.108)	(5.924)
Koszty ogólnego zarządu	(18.027)	(20.027)
Pozostałe koszty	(4.410)	(4.442)
Pozostałe przychody	1.576	812
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>26.113</b>	<b>31.956</b>
Przychody finansowe	784	669
Koszty finansowe	(5.457)	(7.737)
<b>Wynik operacji finansowych, netto</b>	<b>(4.673)</b>	<b>(7.068)</b>
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>21.440</b>	<b>24.888</b>
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	(3.595)	(2.593)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności</b>	<b>17.845</b>	<b>22.295</b>
<b>Całkowity zysk/(strata) netto z działalności</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	13.498	9.464
Akcjonariuszom mniejszościowym	4.347	12.831
<b>Całkowite dochody/(strata) po opodatkowaniu</b>	<b>17.845</b>	<b>22.295</b>

## Analiza wyników za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

Strata netto Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku wyniosła 2.340 tysięcy złotych i wynikała z następujących pozycji:

<b>Za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>(niepodlegający badaniu)</i>	<i>(niepodlegający badaniu)</i>
Przychody ze sprzedaży	40.833	49.512
Koszt własny sprzedaży	(37.209)	(40.775)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>3.624</b>	<b>8.737</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(1.339)	(2.032)
Koszty ogólnego zarządu	(3.384)	(4.955)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	173	11.758
Pozostałe koszty	(1.133)	(733)
Pozostałe przychody	364	221
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(1.695)</b>	<b>12.996</b>
Przychody finansowe	239	192
Koszty finansowe	(1.175)	(1.781)
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto</b>	<b>(936)</b>	<b>(1.589)</b>
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(2.631)</b>	<b>11.407</b>
(Podatek dochodowy)/Korzyść podatkowa	291	(2.132)
<b>Zysk/(strata) netto (bez akcjonariuszy mniejszościowych)</b>	<b>(2.340)</b>	<b>9.275</b>
Zysk/(strata) netto przypadający/a akcjonariuszom mniejszościowym	-	(62)
<b>Zysk/(strata) netto przypadający/a akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>(2.340)</b>	<b>9.337</b>

## Sprawozdanie Zarządu

## Prognozy na rok 2019

## A. Projekty zakończone

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali <sup>(1)</sup>			Liczba lokali przewidzianych do przekazania <sup>(1)</sup>			
		Do dnia 31 grudnia 2017	W roku zakończonym 31 grudnia 2018	Razem	Sprzedane do dnia 31 grudnia 2018	Niesprzedane na dzień 31 grudnia 2018	Razem	Liczba lokali
Miasto moje I	Warszawa	-	193	193	5	7	12	205
Nova Królikarnia 1a - 1e <sup>(3)</sup>	Warszawa	6	74	80	14	12	26	106
Espresso II, III i IV	Warszawa	300	146	446	1	4	5	451
Moko	Warszawa	308	28	336	6	3	9	345
Młody Grunwald I - III	Poznań	302	74	376	1	16	17	393
Panoramika II i III	Szczecin	98	129	227	1	1	2	229
Vitalia I	Wrocław	111	25	136	1	2	3	139
Chilli IV	Poznań	5	17	22	2	21	23	45
Pozostałe (stare) projekty		3	9	12	4	15	19	31
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>1.133</b>	<b>695</b>	<b>1.828</b>	<b>35</b>	<b>81</b>	<b>116</b>	<b>1.944</b>
City Link I <sup>(2)</sup>	Warszawa	249	69	318	3	1	4	322
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>1.382</b>	<b>764</b>	<b>2.146</b>	<b>38</b>	<b>82</b>	<b>120</b>	<b>2.266</b>

(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%.

(3) 6 lokali dostarczonych klientom przez GCH w 2018 przed zawarciem transakcji Nova Królikarnia (10 kwietnia 2018 roku).

Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz „Wybrane zdarzenia w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 – sekcja „B. Wynik w podziale na projekty”.

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w 2019 oraz 2020 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenie na budowę i rozpoczęła prace budowlane.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane na dzień 31 grudnia 2018	Lokale na sprzedaż na dzień 31 grudnia 2018	Liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Przewidywana data zakończenia budowy
Miasto Moje II	Warszawa	123	25	148	8.100	2019
Nova Królikarnia 2a	Warszawa	38	7	45	3.200	2019
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	21	7	28	2.300	2019
City Link III	Warszawa	286	82	368	18.700	2019
Marina Miasto	Wrocław	76	75	151	6.200	2019
Panoramika IV	Szczecin	57	54	111	5.800	2019
Vitalia II	Wrocław	68	15	83	4.700	2019
Grunwald <sup>2</sup>	Poznań	71	197	268	14.500	2020
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	-	18	18	3.600	2020
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>740</b>	<b>480</b>	<b>1.220</b>	<b>67.100</b>	
City Link II <sup>(1)</sup>	Warszawa	189	-	189	8.800	2019
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>929</b>	<b>480</b>	<b>1.409</b>	<b>75.900</b>	

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

## Prognozy na rok 2019 (cd.)

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

#### *Miasto Moje II*

##### *Opis projektu*

Drugi etap projektu Miasto Moje został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie przy ulicy Marywilskiej i jest kontynuacją projektu Miasto Moje I, który został ukończony w maju 2018 roku. Projekt Miasto Moje II składa się z 145 lokali mieszkalnych i 3 lokali usługowych o łącznej powierzchni 8.100 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Prace budowlane dotyczące projektu Miasto Moje II rozpoczęły się w sierpniu 2017 roku, natomiast budowa została ukończona w lutym 2019 roku.

#### *Nova Królikarnia 2a*

##### *Opis projektu*

Projekt Nova Królikarnia 2a jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej i będzie obejmował 45 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.200 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Prace budowlane w ramach projektu Nova Królikarnia 2a rozpoczęły się w listopadzie 2017 roku, natomiast zakończenie planowane jest na pierwszy kwartał 2019 roku.

#### *Nova Królikarnia 2b*

##### *Opis projektu*

Projekt Nova Królikarnia 2b jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej i będzie obejmował 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.300 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Prace budowlane dotyczące projektu Nova Królikarnia 2b rozpoczęły się w lutym 2018 roku, natomiast zakończenie projektu planowane jest na drugi kwartał 2019 roku.

#### *City Link III*

##### *Opis projektu*

Trzeci (i ostatni) etap projektu City Link III (udział Spółki w tym projekcie wynosi 100%) jest realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej. City Link III będzie obejmował 364 lokali mieszkalnych i 4 lokale usługowe o łącznej powierzchni 18.700 m<sup>2</sup>.

##### *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 Marina Miasto jest realizowany na gruncie położonym we Wrocławiu przy ulicy Na Grobli. Projekt będzie obejmował 151 lokali o łącznej powierzchni 6.200 m<sup>2</sup>. Po zmianie prawa w 2017 roku projekt jest realizowany jako apartotel z 23% podatkiem VAT zamiast 8% podatku VAT obowiązującego w normalnych projektach mieszkaniowych.

##### *Stan realizacji*

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

## Prognozy na rok 2019 (cd.)

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

#### *Panoramika IV*

##### *Opis projektu*

Czwarty etap projektu Panoramika jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej i jest kontynuacją projektów Panoramika I-III, które zostały ukończone odpowiednio w 2012 roku, w 2016 roku oraz w 2017 roku. W ramach czwartego etapu powstanie 111 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5.800 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Prace budowlane dotyczące projektu Panoramika IV rozpoczęły się w listopadzie 2017 roku. 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 przy ulicy Jutrzenki i jest kontynuacją projektu Vitalia I, który został zakończony w 2017 roku. Drugi etap tego projektu składać się będzie z 83 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4.700 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

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

#### *Grunwald<sup>2</sup>*

##### *Opis projektu*

Projekt Grunwald<sup>2</sup> jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w Poznaniu przy ulicy Świerzawskiej. Projekt będzie obejmował 267 lokali mieszkalnych i 1 lokal komercyjny o łącznej powierzchni 14.500 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Spółka rozpoczęła przedsprzedaż w kwietniu 2018 roku, a prace budowlane w ramach projektu rozpoczęły się w czerwcu 2018 roku, natomiast zakończenie projektu planowane jest na drugi kwartał 2020 roku.

#### *Nova Królikarnia 2c*

##### *Opis projektu*

Projekt Nova Królikarnia 2c realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej i będzie obejmował 18 budynków o łącznej powierzchni 3.600 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Prace budowlane w ramach projektu Nova Królikarnia 2c rozpoczęły się w grudniu 2018 roku, a zakończenie projektu planowane jest na trzeci kwartał 2020 roku.

#### *City Link II*

##### *Opis projektu*

Drugi etap projektu City Link (udział Spółki w przedsięwzięciu wynosi 50%) jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej i jest kontynuacją projektu City Link I, który został zakończony w 2017 roku. Drugi etap tego projektu składać się będzie z 184 lokali mieszkalnych i 5 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.800 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Predsprzedaż w ramach projektu City Link II rozpoczęła się w kwietniu 2016 roku, natomiast prace budowlane rozpoczęły się w listopadzie 2016 roku. Zakończenie projektu City Link II planowane jest na pierwszy kwartał 2019 roku.

## ***Prognozy na rok 2019 (cd.)***

### ***C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w roku 2019***

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 2019 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie 4 nowych etapów trwających projektów i rozpoczęcie 4 nowych projektów (razem 1.038 lokali o łącznej powierzchni 56.900 m<sup>2</sup>) które, zdaniem Zarządu, odpowiadają obecnym oczekiwaniom klientów, uwzględniając mniejsze lokale mieszkalne oferowane w korzystniejszych cenach. Ponadto Spółka rozważa rozpoczęcie budowy 85 lokali o łącznej powierzchni 9.300 m<sup>2</sup> w projekcie Nova Królikarnia z tytułu Umów Opcji Kupna Nova. 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.

#### ***a) Nowe projekty***

##### ***Ursus Centralny***

Pierwszy etap projektu Ursus Centralny będzie realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Ursus w Warszawie przy ulicy Gierdziejewskiego. Spółka rozważa rozpoczęcie budowy pierwszego etapu projektu w roku 2019, pierwszy etap projektu będzie obejmował 138 lokali o łącznej powierzchni 7.300 m<sup>2</sup>.

##### ***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 2019, pierwszy etap będzie obejmował 121 lokali o łącznej powierzchni 6.200 m<sup>2</sup>.

##### ***Chopin I***

Projekt Chopin powstanie na działce zlokalizowanej w Szczecinie. Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych pierwszego etapu projektu w trakcie 2019 roku. Pierwszy etap projektu będzie składać się z 54 lokali o łącznej powierzchni 3.200 m<sup>2</sup>.

##### ***Wilanów Tulip***

Projekt Wilanów Tulip powstanie na działce położonej w Warszawie przy ul. Sytej (dzielnica Wilanów). Spółka rozpoczęła prace budowlane w marcu 2019 roku. Projekt będzie składać się z 157 lokali o łącznej powierzchni 8.700m<sup>2</sup>.

Dnia 13 grudnia 2018 roku Spółka za pośrednictwem spółki joint venture, w której Spółka posiada 50% udziałów (dalej zwaną „Spółką JV”), podpisała umowę przedwstępną na zakup projektu Wilanów Tulip. Dnia 4 marca 2019 roku Spółka podpisała ostateczną umowę kupna.

#### ***b) Kolejne etapy realizowanych projektów***

##### ***Vitalia III***

Trzeci (ostatni) etap projektu Vitalia jest kontynuacją projektu Vitalia I i II. Projekt będzie obejmował 81 lokali o łącznej powierzchni 6.800 m<sup>2</sup>. Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w roku 2019.

##### ***Miasto Moje III***

Projekt Miasto Moje III jest kontynuacją projektów Miasto Moje I i II. Projekt będzie obejmował 196 lokali o łącznej powierzchni 10.100 m<sup>2</sup>. Spółka rozpoczęła prace budowlane w marcu 2019 roku.

##### ***Miasto Moje IV***

Projekt Miasto Moje IV jest kontynuacją projektów Miasto Moje I - III. Projekt będzie obejmował 176 lokali o łącznej powierzchni 8.800 m<sup>2</sup>. Spółka rozważa rozpoczęcie budowy projektu w roku 2019.

## Prognozy na rok 2019 (cd.)

### C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w roku 2019 (cd.)

#### Panoramika V

Projekt Panoramika V jest kontynuacją projektów Panoramika I-IV. Projekt będzie obejmował 115 lokali o łącznej powierzchni 5.800 m<sup>2</sup>. Spółka rozpoczęła prace budowlane oraz przedsprzedaż w marcu 2019 roku.

### 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”). Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży - zawartych przez Spółkę z klientami dotyczących zakupu lokali nieujętych w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. złotych)	Projekt zrealizowany / przewidywany rok zakończenia projektu
Moko	Warszawa	6.432	Zakończony
Miasto Moje I	Warszawa	2.874	Zakończony
Espresso II, III & IV	Warszawa	556	Zakończony
Młody Grunwald I - III	Poznań	745	Zakończony
Panoramika II i III	Szczecin	412	Zakończony
Vitalia I	Wrocław	775	Zakończony
Chilli IV	Poznań	599	Zakończony
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	18.148	Zakończony
Pozostałe (stare) projekty		1.814	Zakończony
<b>Podsuma – projekty ukończone <sup>(1)</sup></b>		<b>32.355</b>	
Miasto Moje II	Warszawa	38.158	2019
Nova Królikarnia 2a	Warszawa	27.312	2019
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	16.696	2019
Marina Miasto	Wrocław	23.640	2019
Vitalia II	Wrocław	22.201	2019
Panoramika IV	Szczecin	13.082	2019
City Link III	Warszawa	131.592	2019
Grunwald <sup>2</sup>	Poznań	20.533	2020
<b>Podsuma – projekty w trakcie budowy <sup>(2)</sup></b>		<b>293.214</b>	
City Link I <sup>(1)/(3)</sup>	Warszawa	2.323	Zakończony
City Link II <sup>(2)/(3)</sup>	Warszawa	84.771	2019
<b>Podsuma – projekt w ramach wspólnego przedsięwzięcia</b>		<b>87.094</b>	
<b>Razem</b>		<b>412.663</b>	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz "Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018 – B. Wyniki w podziale na projekty".

(2) Informacje dotyczące projektów w trakcie realizacji/sprzedaży, patrz powyżej: "B".

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

## Główne ryzyka oraz inne czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy

Działalność biznesowa Spółki i Grupy jest w istotny sposób uzależniona od wydarzeń o zasięgu globalnym oraz ich skutków na polską gospodarkę. Najbardziej istotne czynniki makroekonomiczne to stopa wzrostu gospodarczego Polski, poziom stóp procentowych w Polsce, wyniki banków oraz ich zdolność do zapewnienia finansowania deweloperom i ich klientom, jak również możliwości pozostałych instytucji finansowych do inwestycji w obligacje korporacyjne.

W zakresie ryzyka specyficznego dla sektora, w którym Grupa prowadzi swoją działalność, potencjalny wzrost kosztów budowlanych, pozyskiwanie gruntów mimo ich wysokiej ceny przy jednoczesnym wpływie na marże nowych etapów i projektów, wydłużenie procedur administracyjnych oraz wzrost konkurencji na rynku stanowią najbardziej istotne obszary niepewności na rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2019 roku.

### *Ryzyko związane z kosztami budowlanym*

Wzrost kosztów budowlanych jest obserwowany w ciągu ostatnich 2 lat i może utrzymać się w trakcie 2019 roku. Wzrost wynika głównie z wyższych kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, jak również wzrostu kosztów materiałów budowlanych. 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. W celu zminimalizowania ryzyka wzrostu kosztów budowlanych, Spółka i Grupa podpisują umowy ryczałtowe z generalnymi wykonawcami, które umożliwiają Grupie zakończenie projektów w oparciu o zakładany budżet.

### *Ryzyko niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę*

Na każdym etapie projektu, Grupa zawiera i będzie zawierać umowy na prace budowlane i realizację projektów deweloperskich z jednym generalnym wykonawcą. Występujące ryzyko z tytułu nienależytego wykonania umowy przez generalnego wykonawcę może spowodować opóźnienia w projekcie lub mieć znaczący wpływ na biznes, warunki finansowe czy wyniki Spółki i Grupy. Spółka dostrzega potencjalne źródła nienależytego wykonania zobowiązań generalnego wykonawcy w braku dostępu do wykwalifikowanej siły roboczej oraz wzrostu wynagrodzeń i kosztów materiałów budowlanych. Nienależyte wykonanie umowy może skutkować roszczeniami wobec generalnego wykonawcy, a generalny wykonawca może nie być w stanie zaspokoić roszczeń Spółki i Grupy. Ważnym kryterium przy wyborze generalnego wykonawcy jest jego doświadczenie, profesjonalizm oraz sytuacja finansowa (w tym gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe), jak również jakość polisy ubezpieczeniowej mającej pokryć wszystkie ryzyka związane z procesem budowlanym.

### *Ryzyko związane z finansowaniem*

Działalność deweloperska, którą prowadzi Spółka i Grupa, wymaga znaczących nakładów początkowych na zakup gruntów i pokrycie kosztów budowy, infrastruktury i projektu. W związku z tym, Spółka i Grupa, aby kontynuować rozwój swojej działalności, potrzebują znaczących środków a potrzeby te są zaspokajane zewnętrznym finansowaniem pozyskiwanym od banków oraz z tytułu emisji obligacji. Zdolność Spółki i Grupy do pozyskiwania takiego finansowania uzależniona jest od wielu czynników, a w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Grupy. W przypadku trudności z pozyskaniem finansowania, skala rozwoju Spółki i Grupy oraz tempo realizacji celów strategicznych może odbiegać od pierwotnych założeń. Nie jest pewne, czy Spółka i Grupa będą w stanie uzyskać wymagane finansowanie, ani czy środki zostaną pozyskane na warunkach korzystnych dla Grupy.

### *Administracja*

Charakter projektów deweloperskich wymaga uzyskania przez Spółkę i Grupę szeregu pozwoleń, zatwierdzeń i uzgodnień na każdym etapie procesu deweloperskiego. Pomimo dotrzymania najwyższej staranności przy realizacji harmonogramów projektów, zawsze istnieje ryzyko opóźnienia w ich uzyskaniu, zaskarżenia wcześniej wydanych decyzji (również z powodu możliwości wnoszenia odwołania bez konsekwencji dla składającego odwołanie), a nawet nieuzyskania ich. Dodatkowe ryzyko w tym zakresie związane jest z działkami będącymi w użytkowaniu wieczystym. Wszystko to wpływa na możliwości przeprowadzenia realizowanych i planowanych projektów.



## Główne ryzyka oraz inne czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy (cd.)

### *Zmiany w ustawodawstwie*

Ewentualne przyszłe zmiany w ustawodawstwie (rozważane usunięcie otwartych rachunków powierniczych jak również możliwe wprowadzenie obowiązkowych składek na deweloperski fundusz gwarancyjny) stanowią ryzyko, które może mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność oraz wyniki Spółki i Grupy. Zarząd ocenia jednak, że potencjalne wprowadzenie takich zmian może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy w mniejszym stopniu niż na innych operatorów na rynku, głównie ze względu na komfortową sytuację finansową Spółki i Grupy, a także zaufanie i dobrą reputację Spółki i Grupy wśród instytucji finansowych.

### *Dostępność kredytów hipotecznych*

Popyt na rynku mieszkaniowym uzależniony jest w znacznej mierze od dostępności kredytów i pożyczek na sfinansowanie zakupu lokali mieszkalnych lub domów. Prawdopodobny wzrost stóp procentowych, pogorszenie się sytuacji gospodarczej w Polsce lub administracyjne ograniczenia działalności kredytowej banków mogą doprowadzić do spadku popytu na rynku lokali mieszkalnych i domów, przy jednoczesnym spadku zainteresowania projektami deweloperskimi Grupy, co przełoży się na negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy. W 2018 roku dostępność kredytów hipotecznych była relatywnie wysoka, a oprocentowanie kredytów hipotecznych było stabilne i oscylowało wokół poziomu historycznego minimum. Rosnące wynagrodzenia i niska inflacja miały pozytywny wpływ na poziom dochodu rozporządzalnego gospodarstw domowych, zwiększając w ten sposób ich zdolność kredytową.

### *Ryzyko związane z regulacjami, ryzyko związane z interpretacją i zastosowaniem przepisów*

Częste zmiany, niespójność i brak jednolitej interpretacji przepisów pociąga za sobą ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w którym działa Spółka i Grupa. W szczególności przepisy i interpretacje podatkowe są przedmiotem częstych zmian. Praktyka organów podatkowych, wydawane interpretacje podatkowe oraz decyzje sądowe w tym obszarze nie są jednolite. Jeżeli organy podatkowe przyjmą interpretację przepisów podatkowych różniącą się od przepisów obowiązujących w Spółce, taka sytuacja może mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki Spółki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i Grupy.

### *Ryzyko stopy procentowej*

Zdecydowana większość kredytów i pożyczek (w tym w ramach wyemitowanych obligacji) pozyskanych przez Grupę oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR powiększonej o marżę. Dlatego zmiany stawki WIBOR będą mieć znaczący wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy.

## Raport dotyczący wynagrodzeń

### A. 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.

### B. 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.

Według opinii Zarządu Spółki, obowiązująca Polityka Wynagradzania, która jest powiązana z wynikami ekonomicznymi, przy jednoczesnym spełnieniu celów biznesowych, stanowi mocną podstawę do utrzymania rentowności Spółki i wzrostu wartości dla akcjonariuszy w długim okresie.

### C. Nadzór

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

### D. Wynagrodzenie Zarządu

#### *Nir Netzer*

Pan Nir Netzer, jako Członek Zarządu Ronson Development SE, podpisał umowę o pracę ze spółką zależną Spółki (Ronson Development Management Sp. z o.o.). Warunki umowy przewidują miesięczne wynagrodzenie wypłacane w złotych, stanowiące równowartość 2.000 euro, a także zwrot kosztów ubezpieczenia zdrowotnego i służbowy samochód. Dodatkowo, firma doradcza należąca do Pana Nir Netzera świadczy usługi doradcze spółce Ronson Development SE oraz podmiotom z Grupy, z tytułu czego otrzymuje miesięczne wynagrodzenie w wysokości 18.000 euro (14.000 euro miesięcznie w trakcie pierwszych 6 miesięcy świadczenia usług). Oczekuje się, że umowa na usługi doradcze zostanie podpisana w niedalekiej przyszłości, po zakończeniu odpowiednich procedur prawnych i korporacyjnych. Pan Nir Netzer oraz Spółka Pana Netzera będzie uprawniony do otrzymania rocznej premii w wysokości do sześciokrotności miesięcznego wynagrodzenia. Ponadto Spółka pokrywa wydatki Pana Nira Netzera związane z usługami świadczonymi na rzecz Spółki, głównie są to koszty podróży i zakwaterowania.

#### *Rami Geris*

Pan Rami Geris, jako Członek Zarządu Ronson Development SE, podpisał umowę o pracę ze spółką zależną Spółki (Ronson Development Management Sp. z o.o.). Warunki umowy przewidują miesięczne wynagrodzenie w kwocie 5.000 złotych, roczną premię w wysokości od 2 do 4 wynagrodzeń, zwrot kosztów ubezpieczenia zdrowotnego, prawo do samochodu służbowego oraz zwrot kosztów dwóch lotów z i do Izraela w trakcie każdego roku kalendarzowego dla Pana Geris i jego rodziny.

Ponadto, Pan Rami Geris świadczy na rzecz Ronson Development SE usługi doradcze za pośrednictwem prowadzonej przez siebie firmy. W roku 2018, wynagrodzenie za wyżej wymienione usługi wynosiło miesięcznie 4.700 euro oraz 14.500 złotych (wzrost o 7.000 złotych w porównaniu do roku 2017). Pan Rami Geris jest również uprawniony do otrzymania rocznej premii za rok 2018 w wysokości od 2 do 4-krotności miesięcznego wynagrodzenia (brak zmian w porównaniu do roku 2017). Od dnia 1 stycznia 2019 roku, na premię składają się: stała kwota 55.000 złotych płacona w 12 miesięcznych ratach w trakcie roku, za który jest należna oraz część zmienna w wysokości 55.000 złotych. Niniejsza umowa obejmuje również dodatkowe wynagrodzenie płatne w przypadku wypowiedzenia bez względu na przyczynę rozwiązania umowy, w wysokości 1/12 miesięcznego wynagrodzenia, za każdy miesiąc obowiązywania umowy.

## Raport dotyczący wynagrodzenia (c.d.)

### D. Wynagrodzenie Zarządu (c.d.)

#### Andrzej Gutowski

Pan Andrzej Gutowski, jako członek Zarządu Ronson Development SE, podpisał umowę o pracę z podmiotem zależnym Spółki (Ronson Development Management Sp. z o.o.). Warunki umowy przewidują miesięczne wynagrodzenie w kwocie 26.000 złotych przed i w trakcie roku 2017, 28.600 złotych od 1 stycznia 2018 roku oraz od 1 stycznia 2019 roku 30.000 złotych. Ponadto Pan Andrzej Gutowski jest uprawniony do zwrot kosztów ubezpieczenia zdrowotnego oraz do samochodu służbowego. W oparciu o przyjęty przez Ronson Development SE plan motywacyjny, Pan Andrzej Gutowski jest uprawniony do otrzymania premii w wysokości 0,1% wartości sprzedaży netto Grupy.

#### Alon Haver

Pan Alon Haver nie jest uprawniony do żadnego wynagrodzenia od Ronson Development SE, ani od żadnej ze spółek zależnych Spółki. Jego wynagrodzenie jest pokrywane i uwzględnione w umowie z A. Luzon Group pokrywającej koszty wynagrodzeń dwóch Członków Zarządu i Prezesa Rady Nadzorczej w miesięcznej kwocie 70 tysięcy złotych. Dodatkowo Spółka pokrywa koszty usług świadczonych na rzecz Spółki, takie jak koszty podróży oraz zakwaterowania.

#### Erez Tik (Członek Zarządu do dnia 16 maja 2018)

Pan Erez Tik nie był uprawniony do żadnego wynagrodzenia od Ronson Development SE, ani od żadnej ze spółek zależnych Spółki. Jego wynagrodzenie było pokrywane i uwzględnione w umowie z A. Luzon Group pokrywającej koszty wynagrodzeń dwóch Członków Zarządu i Prezesa Rady Nadzorczej w miesięcznej kwocie 70 tysięcy złotych. Dodatkowo Spółka pokrywała koszty usług świadczonych na rzecz spółki, takie jak koszty podróży oraz zakwaterowania.

### Wynagrodzenie członków Zarządu w 2018 roku

Całkowite wynagrodzenie członków Zarządu, w tym premie, korzyści związane z planem motywacyjnym powiązanym z wynikami finansowymi Spółki, posiadaniem samochodu służbowego, podróżami oraz zakwaterowaniem wyniosło 2.664 tysięcy złotych.

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie w podziale na poszczególnych Członków Zarządu:

<i>W tysiącach złotych</i>	<b>Od Spółki</b>	<b>Od pozostałych spółek z Grupy</b>	<b>Razem</b>
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	854	127	981
Pozostałe <sup>(1)</sup>	225	78	303
<b>Razem - Nir Netzer</b>	<b>1.079</b>	<b>205</b>	<b>1.284</b>
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	415	81	496
Premie	83	15	98
Pozostałe <sup>(1)</sup>	-	50	50
<b>Razem - Rami Geris</b>	<b>498</b>	<b>146</b>	<b>644</b>
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	-	367	367
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi	330	-	330
Pozostałe <sup>(1)</sup>	-	39	39
<b>Razem - Andrzej Gutowski</b>	<b>330</b>	<b>406</b>	<b>736</b>
<b>Razem</b>	<b>1.907</b>	<b>757</b>	<b>2.664</b>

(1) Głównie dotyczące samochodu służbowego, podróży oraz zakwaterowania

## Raport dotyczący wynagrodzenia (c.d.)

### *E. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej*

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do rocznego honorarium w wysokości 8.900 euro oraz wynagrodzenia wynoszącego 1.500 euro za udział w spotkaniu Rady Nadzorczej (750 euro w przypadku udziału telefonicznego). Całkowita wartość z tytułu honorarium Członków Rady Nadzorczej w roku 2018 oraz 2017 wyniosła odpowiednio 341 tysięcy złotych (80 tysięcy euro) oraz 336 tysięcy złotych (79 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.

Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej za 2018 rok:

- Alon Kadouri, Członek Rady Nadzorczej – 55 tysięcy złotych;
- Ofer Kadouri, Członek Rady Nadzorczej – 77 tysięcy złotych;
- Przemysław Kowalczyk, Członek Rady Nadzorczej – 77 tysięcy złotych;
- Piotr Palenik, Członek Rady Nadzorczej – 55 tysięcy złotych;
- Shmuel Rofe, Członek Rady Nadzorczej – 77 tysięcy złotych.

## Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

W 2018 roku zarządzanie zasobami finansowymi Grupy koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów oraz na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników finansowych na wszystkich poziomach działalności biznesowej. W ramach swoich działań Grupa nie tylko pozyskała nowe kredyty bankowe na realizację przyszłych projektów lub uruchomienie nowych etapów projektów już realizowanych, ale również pozyskała środki finansowe z emisji obligacji serii T z przeznaczeniem na zakup nowych gruntów, sfinansowanie działalności operacyjnej Grupy oraz na refinansowanie obligacji.

Wskaźniki zadłużenia Grupy pozostały na stabilnym poziomie na dzień 31 grudnia 2018 roku. Wskaźnik zadłużenia netto (zawierający środki pieniężne wpłacone przez klientów Spółki czasowo zablokowane na rachunkach powierniczych obsługujących trwające projekty w budowie) do kapitałów własnych wyniósł 37,3 % na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Biorąc pod uwagę specyfikę branży deweloperskiej z jej długim cyklem produkcyjnym oraz obostrzenia w zakresie finansowania działalności dla spółek działających w tym sektorze, Grupa posiada komfortową sytuację finansową. Wskaźniki płynności wynikają z decyzji dotyczących finansowania bieżących inwestycji (włączając decyzje o rozpoczęciu prac budowlanych dla nowych projektów/etapów), jak również ze strategii zakupu nowych gruntów. Zarząd ocenia, że płynność Grupy znajduje się na bezpiecznym poziomie.

Wskaźniki zadłużenia	2018	2017
Kredyty, pożyczki i obligacje	243.234	211.228
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(100.828)	(64.860)
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	(14.319)	(3.466)
<b>Dług netto</b>	<b>128.087</b>	<b>142.902</b>
Kapitał własny razem	343.480	342.012
<b>Calkowity zaangażowany kapitał</b>	<b>471.567</b>	<b>484.914</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>805.121</b>	<b>705.799</b>
<i>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</i> <i>kredyty i pożyczki / kapitał własny</i>	<b>70,8%</b>	<b>61,8%</b>
<i>Wskaźnik zadłużenia netto do kapitału własnego</i> <i>dług netto / kapitał własny</i>	<b>37,3%</b>	<b>41,8%</b>
<i>Wskaźnik kapitałowy</i> <i>kapitał własny / aktywa</i>	<b>42,7%</b>	<b>48,5%</b>
<i>Wskaźnik zadłużenia</i> <i>dług netto / zaangażowany kapitał</i>	<b>27,2%</b>	<b>29,5%</b>

**Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy (cd.)**

<b>Wskaźniki płynności</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Aktywa obrotowe	733.195	679.700
Zapasy i zaliczki na zakup gruntu	596.927	592.158
Zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane	118.097	87.423
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	100.828	64.860
<b><i>Wskaźnik bieżący</i></b> <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane</i>	<b>6,21</b>	<b>7,77</b>
<b><i>Wskaźnik szybki</i></b> <i>aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy i zaliczki na zakup gruntu / zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane</i>	<b>1,15</b>	<b>1,00</b>
<b><i>Wskaźnik natychmiastowy</i></b> <i>środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane</i>	<b>0,85</b>	<b>0,74</b>

## Informacje o kredytach, obligacjach, poręczeniach i gwarancjach

### *Obligacje spłacone w ciągu roku zakończonych dnia 31 grudnia 2018 roku:*

W lutym 2018 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 5.000 obligacji serii H o łącznej wartości nominalnej 5 mln złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii H wyniosła zero.

W maju 2018 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 221.600 obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 22,2 mln złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii F wyniosła zero.

W maju 2018 roku Spółka wyemitowała 50.000 obligacji serii T o łącznej wartości nominalnej 50 mln złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej cenie emisyjnej. Obligacje serii T zostaną wykupione w dniu 9 maja 2022 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 3,5%. Odsetki wypłacane są co pół roku od daty wykupu (w maju i listopadzie).

Wpływy z emisji zostały przeznaczone na sfinansowanie podstawowej działalności emitenta, w szczególności na zakup nowych działek (spłata zobowiązań z tytułu transakcji Nova Królikarnia).

W grudniu 2018 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 15.000 obligacji serii L o łącznej wartości nominalnej 15 mln złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii L wyniosła zero.

### *Spłacone lub zaciągnięte kredyty bankowe*

W marcu 2018 roku jednostka zależna Spółki zawarła umowę kredytową z Alior Bank S.A. dotyczącą drugiego etapu projektu Vitalia we Wrocławiu. Na mocy tej umowy Alior Bank S.A. ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 20,5 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na grudzień 2020 roku. Oprocentowanie kredytu ustalono według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR dla depozytów trzymiesięcznych powiększonej o marżę.

W kwietniu 2018 roku podmiot zależny od Spółki zawarł umowę kredytową z Bankiem Zachodnim WBK S.A. dotyczącą drugiego etapu projektu Miasto Moje w Warszawie. Na mocy tej umowy Bank Zachodni WBK S.A. ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 29,1 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na czerwiec 2020 roku. Oprocentowanie kredytu ustalono według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR dla depozytów jednomiesięcznych powiększonej o marżę.

W sierpniu 2018 roku podmiot zależny Spółki zawarł umowę kredytową z PKO Bank Polski S.A. dotyczącą czwartego etapu budowy projektu Panoramika w Szczecinie. Na mocy tej umowy kredytowej PKO Bank Polski S.A. ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 25,0 mln złotych. Zgodnie z umową ostateczna data spłaty pożyczki przypada na grudzień 2020 roku. Oprocentowanie kredytu ustalono według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR dla depozytów trzymiesięcznych powiększonej o marżę.

W styczniu 2018 roku jednostka zależna Spółki dokonała wcześniejszej spłaty całości kredytu w Banku BZWBK S.A. przeznaczonego na trzeci etap projektu Młody Grunwald w Poznaniu.

W czerwcu 2018 roku jednostka zależna Spółki dokonała wcześniejszej spłaty całości kredytu w Banku BZWBK S.A. przeznaczonego na pierwszy etap projektu Miasto Moje w Warszawie.

## Informacje o kredytach, obligacjach, poręczeniach i gwarancjach (cd.)

### Gwarancje otrzymane przez Grupę

Gwarancje z tytułu należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek otrzymane przez Spółkę i Grupę od Generalnych Wykonawców w trakcie 2018 roku przedstawia poniższa tabela:

<b>Nazwa podmiotu</b>	<b>Wartość gwarancji</b> <i>W tysiącach złotych</i>
Hochtief Polska S.A.	11.614
Erbud S.A.	2.700
Mostostal Warszawa S.A.	3.677
Totalbud S.A.	1.984
Kalter Sp. z o.o.	500
Karmar S.A.	18
<b>Razem</b>	<b>20.493</b>

Z wyżej wymienionych, gwarancje w łącznej wartości 726 tys. złotych zostało otrzymanych i wygasło w roku 2018.

### Gwarancje udzielone przez Spółkę

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. Spółka udzieliła gwarancji na łączną kwotę 36 tys. zł klientom, którzy zakupili mieszkania od jednego z podmiotów zależnych. Gwarancje te dotyczą roszczenia osób fizycznych o zasiedzenie części nieruchomości, na której znajduje się projekt zrealizowany przez spółkę zależną.

### Poręczenia udzielone przez Spółkę

Poniższa tabela przedstawia poręczenia udzielone przez Spółkę w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. w związku z umowami o kredyty budowlane, podpisanymi przez spółki zależne Spółki:

<b>Nazwa</b>	<b>Kwota poręczeń</b> <i>W tysiącach złotych</i>
Santander Bank Polska S.A.	16.375
Alior Bank S.A.	15.000
<b>Razem</b>	<b>31.375</b>



## Dodatkowe informacje

### *Polityka dywidendowa*

W dniu 11 lipca 2018 roku Zarząd Ronson Development SE podjął uchwałę o aktualizacji polityki dywidendowej Spółki. Zarząd rekomenduje w kolejnych latach wypłatę dywidendy w wysokości 50% skonsolidowanego zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej, jednak nie mniej niż 9.840.649 złotych (co stanowi 0,06 złotych na akcję przy obecnej liczbie wyemitowanych akcji). Ostateczna rekomendacja odnośnie wypłaty dywidendy zostanie wydana przez Zarząd po analizie obecnego i oczekiwanego bilansu Spółki, oczekiwanej sytuacji operacyjnej, finansowej i przepływów pieniężnych Spółki, przy uwzględnieniu (i) ścisłego przestrzegania zobowiązań wynikających z umów finansowania (kovenantów), (ii) możliwość spłaty zadłużenia w przyszłości, (iii) potrzeb finansowych Spółki, która dąży do zajmowania pozycji w gronie wiodących deweloperów nieruchomości mieszkaniowych, oraz (iv) zmieniającego się otoczenia rynkowego.

### *Dywidenda*

W dniu 18 lipca 2018 roku Rada Nadzorcza zatwierdziła propozycję Zarządu Spółki z dnia 11 lipca 2018 roku w sprawie wypłaty akcjonariuszom z zysków zatrzymanych (tj. dywidendy) w wysokości 9.840.649 złotych, co stanowi 0,06 złotych na akcję zwykłą. W dniu 14 września 2018 roku podczas Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariusze Spółki wyrazili zgodę na wypłatę dywidendy. Dywidenda w kwocie 9.840.649 złotych (0,06 złotego na jedną akcję zwykłą), z datą prawa do dywidendy w dniu 25 września 2018, została wypłacona w dniu 4 października 2018 roku.

### *Umowy pomiędzy akcjonariuszami*

Spółka nie jest świadoma istnienia umów pomiędzy akcjonariuszami.

### *Umowy o współpracę*

Dnia 29 listopada 2018 roku Spółka zawarła umowę joint venture z Konsili Limited, która przewiduje wspólną inwestycję i rozwój projektu Wilanów Tulip. Dodatkowe informacje na temat projektu Wilanów Tulip zostały zawarte w sekcjach: (i) „Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018 – E. Znaczące umowy dla działalności gospodarczej Grupy”. Poza umowami opisanymi powyżej Spółka nie zawarła innych istotnych umów o współpracy w trakcie 2018 roku.

### *Transakcje z jednostkami powiązаныmi*

Wszystkie transakcje dokonywane przez Spółkę oraz jej jednostki zależne z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych. Transakcje z jednostkami powiązаныmi zostały zaprezentowane w Nocie 37 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

### *Umowy z akcjonariuszami*

Grupa A. Luzon, główny (pośredni) akcjonariusz Spółki, pokrywa koszty wynagrodzeń dwóch członków Zarządu i Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Spółka podpisała umowę z Grupą A. Luzon zobowiązując się do refundacji tych kosztów. W związku z umową (zawarta w roku 2017), Spółka zobowiązana jest do płatności na rzecz Grupy A. Luzon w wysokości 70 tysięcy złotych miesięcznie oraz do pokrycia koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków powyższych osób.

### *Postępowania przed sądem, organem arbitrażowym lub organem administracji publicznej*

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka i Grupa nie były stroną indywidualnych postępowań przed sądem, organem właściwym do postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań lub należności, których wartość przekraczałyby 10% kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku łączna wartość postępowań przed sądem, organem właściwym do postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań lub należności Spółki i Grupy wyniosła 18,3 mln złotych. W odniesieniu do roszczeń uznanych przez Spółkę i Grupę za zasadne, zawiązano rezerwy w wysokości 2,6 mln złotych.

### *Zatrudnienie*

Przeciętny poziom zatrudnienia w Spółce oraz jej spółkach zależnych – w przeliczeniu na pełne etaty – wyniósł 73 osób w roku 2018 (w porównaniu do 68 osób w roku 2017).

## Dodatkowe informacje (cd.)

### *Badania i rozwój*

Spółka, ani jej jednostki zależne, nie prowadzą działalności w zakresie badań i rozwoju.

### *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.

### *Prognozy*

Spółka nie publikowała prognoz wyników.

### *Ocena możliwości realizacji projektów inwestycyjnych*

W ocenie Zarządu, Spółka i Grupa posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie i planowanych projektów, jak również do nabywania nowych projektów. Spółka i Grupa finansują swoją działalność wykorzystując środki własne, zaliczki otrzymane od klientów oraz wykorzystując finansowanie zewnętrzne w postaci kredytów bankowych i obligacji.

### *Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za rok obrotowy*

Dnia 10 kwietnia 2018 roku Spółka nabyła udziały w oraz pożyczki udzielone spółkom projektowym, które posiadają nieruchomości wchodzące w skład projektu Nova Królikarnia za cenę 83,3 mln złotych na podstawie umowy kupna-sprzedaży z Global City Holdings B.V. ('GCH'). Projekt Nova Królikarnia zlokalizowany jest przy ul. Jaśminowej w Warszawie i składa się z 197 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 19.500 m<sup>2</sup>, w skład których na dzień transakcji wchodzi projekty ukończone zawierające 53 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 4.950 m<sup>2</sup>, 126 lokali w trakcie budowy o łącznej powierzchni 11.150 m<sup>2</sup> oraz 18 lokali o łącznej powierzchni 3.400 m<sup>2</sup>, które są na etapie przygotowania projektu.

Od daty przejścia (10 kwietnia 2018 roku) projekt Nova Królikarnia pozwolił Grupie na wypracowanie przychodów w wysokości 69 mln złotych oraz zysku brutto w wysokości 8,9 mln złotych.

### *Kwartalne raportowanie Spółki*

W wyniku wymagań odnoszących się do A. Luzon Group z siedzibą w Raanana, Izrael, jednego z głównych 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 Polsce, 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. Spółka uważa, że raport za pierwszy i trzeci kwartał przygotowany razem z raportem z przeglądu przyniesie korzyść wszystkim akcjonariuszom.

Spółka przygotowała Raport Roczny za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku w polskiej i angielskiej wersji językowej, przy czym polska wersja wiążąca.

### *Obowiązki informacyjne A.Luzon Group, dominującego akcjonariusza Spółki*

Należy pamiętać, że akcjonariusz sprawujący kontrolę nad Spółką, tj. A. Luzon Group, jest spółką notowaną na giełdzie w Tel-Awiwie 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.

## **Dodatkowe informacje (cd.)**

### *Kapitalizacja rynkowa Spółki*

Na dzień 31 grudnia 2018 oraz na dzień 13 marca 2019 cena akcji wyniosła odpowiednio 0,82 złotych za akcję oraz 0,90 złotych za akcję co odpowiadało kapitalizacji rynkowej na poziomie odpowiednio 134,5 miliona złotych oraz 147,6 miliona złotych. 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 przesłanek do utworzenia odpisu z tytułu utraty wartości.

### *Zobowiązania i zobowiązania warunkowe*

Zobowiązania inwestycyjne Grupy w stosunku do głównych wykonawców z tytułu usług budowlanych oraz Zobowiązania warunkowe z tytułu zakupu gruntów, zaprezentowane zostały w Nocie 36 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018.

### *Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania biznesem Spółki i jej Grupy*

Do istotnych zmian w podstawowych zasadach zarządzania biznesem Spółki i Grupy w 2018 roku należało przede wszystkim przeniesienie siedziby Spółki do Polski. Ze względu na zmianę miejsca siedziby zmieniła się także forma prawna Spółki (przekształcenie w spółkę europejską). Ponadto, zmianie uległa jurysdykcja właściwa dla Spółki (z holenderskiej na polską).

Przeniesienie siedziby spowodowało, że zmianie uległ również Statut Spółki, w tym sposób reprezentacji Spółki. W okresie, kiedy Spółka podlegała pod prawo holenderskie (do dnia 30 października 2018 roku włącznie) prawo do reprezentowania Spółki miało dwóch Dyrektorów Zarządzających, spośród których przynajmniej jeden powinien być Dyrektorem Zarządzającym klasy B, jeżeli taki został mianowany. Powyższy podział Zarządu na dwie klasy miał również zastosowanie w wewnętrznej procedurze podejmowania decyzji. Uchwały Zarządu w kwestii nabycia nieruchomości przyjmowane były bezwzględną większością oddanych głosów, przy jednoczesnym zatwierdzeniu uchwały przez wszystkich Dyrektorów Zarządu B.

W związku z przeniesieniem siedziby Spółki do Polski zniesiono powyższy podział Dyrektorów Zarządzających. Od dnia 31 października 2018 roku dwóch Członków Zarządu posiada prawo do reprezentowania Spółki, w tym w szczególności do składania oświadczeń w imieniu Spółki, spośród których przynajmniej jeden to Prezes Zarządu lub Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych. Wprowadzona zmiana odnosi się również do procesu podejmowania decyzji – uchwały dotyczące nabycia nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości są podejmowane przez Zarząd bezwzględną większością oddanych głosów, spośród których przynajmniej jeden to Prezes Zarządu lub Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych.

### *Informacja o umowie dotyczącej zaangażowania pracowników Spółki Europejskiej*

W ramach procedury przekształcenia w spółkę europejską, a następnie przeniesienia jej siedziby do Polski, Spółka zawarła w dniu 5 lutego 2018 r. umowę ze specjalnym zespołem negocjacyjnym, składającym się z przedstawicieli pracowników grupy Spółki wyłonionych zgodnie z przepisami Ustawy o europejskim zgrupowaniu interesów gospodarczych i spółce europejskiej (tj. Dz. U. z 2018 r, poz. 2036).

W umowie tej strony regulują zaangażowanie pracowników Grupy, obejmujące w szczególności (lecz nie wyłącznie) dostęp zainteresowanych pracowników do informacji dotyczących zmian struktury Spółki, jej sytuacji gospodarczej i finansowej, rozwoju i prawdopodobnych trendów w zakresie zatrudnienia i masowych zwolnień, podstawowych zmian organizacyjnych, przeniesienia działalności produkcyjnej. Ponadto, umowa dotyczy również prawa udziału w konsultacjach ze Spółką i wyrażania opinii przez zainteresowanych pracowników w kwestiach wskazanych umową.

## Sprawozdanie Zarządu

## Dodatkowe informacje o Spółce

Spółka jest głównie spółką holdingową oraz świadczy usługi zarządzania w zakresie rozwoju projektów mieszkaniowych dla swoich jednostek zależnych. Głównymi źródłami przychodów Spółki są: (i) odsetki z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym na rozwój projektów, (ii) opłaty za zarządzanie otrzymane od jednostek zależnych za świadczone usługi zarządzania oraz (iii) dywidendy otrzymane od jednostek zależnych. Wszystkie powyższe przychody zostały wyeliminowane na poziomie konsolidacji.

Poniżej przedstawiono istotne dane na temat działalności Spółki, które nie zostały zaprezentowane w pozostałych sekcjach Sprawozdania Zarządu.

Dodatkowe informacje zostały zawarte w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

W poniższej tabeli przedstawiono wybrane dane finansowe Spółki:

PLN/EUR	Kurs PLN/EUR			
	Kurs Średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na 31 grudnia
2018 (12 miesięcy)	4,262	4,142	4,398	4,300
2017 (12 miesięcy)	4,258	4,171	4,416	4,171
<i>Źródło: Narodowy Bank Polski ('NBP')</i>				
	(w tysiącach)			
	Na dzień			
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Inwestycje w jednostkach zależnych	94.723	108.948	407.309	454.422
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	36.241	20.033	155.836	83.557
Aktywa razem	131.767	129.405	566.599	539.749
Zobowiązania długoterminowe	35.740	36.806	153.683	153.517
Zobowiązania krótkoterminowe	16.148	11.590	69.436	48.343
Kapitał własny	79.879	81.009	343.480	337.889

## Dodatkowe informacje o Spółce (cd.)

## Wybrane dane finansowe

	EUR		PLN	
	(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)			
	Za 12 miesięcy do dnia 31 grudnia			
	2018	2017	2018	2017
Przychody z tytułu usług zarządzania świadczonych dla jednostek zależnych	<b>2.178</b>	988	<b>9.281</b>	4.207
Przychody finansowe (głównie za tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	<b>1.984</b>	1.169	<b>8.457</b>	4.979
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji)	<b>(2.794)</b>	(3.006)	<b>(11.908)</b>	(12.800)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	<b>3.167</b>	2.223	<b>13.498</b>	9.464
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	<b>2.701</b>	(1.354)	<b>11.512</b>	(5.766)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	<b>(1.612)</b>	13.338	<b>(6.871)</b>	56.794
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	<b>(644)</b>	(13.890)	<b>(2.746)</b>	(59.144)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	<b>445</b>	(1.906)	<b>1.895</b>	(8.116)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	<b>164.010.813</b>	164.010.813	<b>164.010.813</b>	164.010.813
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	<b>0,019</b>	0,014	<b>0,082</b>	0,058

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### A. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego

*Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny*

Rok 2018 był rokiem przełomowym w historii Spółki – w trakcie roku Spółka zmieniła formę prawną, przekształcając się w spółkę europejską, a następnie przeniósła swoją siedzibę z Holandii do Polski. Przedmiotowe zmiany miały istotny wpływ na funkcjonowanie Spółki z punktu widzenia porządku prawnego, któremu ona podlegała w minionym roku.

W okresie od 1 stycznia do dnia 30 października 2018 roku (włącznie) Spółka podlegała prawu holenderskiemu, i jako spółka holenderska przede wszystkim była zobligowana do przestrzegania Holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego, zaś zasad ładu korporacyjnego określonych w „Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016” (dalej: „Dobre Praktyki GPW”) przestrzegała w zakresie dozwolonym przez prawo holenderskie (a w konsekwencji nie wszystkie zasady określone Dobrych Praktykach GPW miały do niej zastosowanie w sposób bezpośredni).

W dniu 31 października 2018 rok Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Sądowego dokonał wpisu Spółki do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Od dnia 31 października 2018 roku Spółka podlega wyłącznie prawu polskiemu oraz zasadom ładu korporacyjnego zawartym w zbiorze Dobrych GPW przyjętych przez Radę Giełdy w dniu 13 października 2015 roku.

Dobre Praktyki GPW są udostępnione na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem: <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki>.

Spółka jest świadoma znaczenia zasad ładu korporacyjnego. Zarząd i Rada Nadzorcza podjęły i będą podejmować w przyszłości odpowiednie kroki mające na celu dalsze wdrażanie zasad ładu korporacyjnego oraz poprawę funkcjonowania ładu korporacyjnego w Spółce. Proces ten ciągle trwa. Polityka ładu korporacyjnego jest tematem corocznej dyskusji z akcjonariuszami, planowanej podczas corocznego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy.

*Zakres, w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zasad ładu korporacyjnego wraz ze wskazaniem tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia*

W okresie od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku oraz według stanu na dzień sporządzenia niniejszego Raportu Spółka nie stosowała oraz nie stosuje następujących rekomendacji oraz zasad szczegółowych zawartych w Dobrych Praktykach GPW:

#### **Zasada I.Z.1.3.**

W Spółce nie funkcjonuje formalny podział zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu Spółki, który mógłby być odzwierciedlony w formie dokumentu możliwego do opublikowania na stronie internetowej Spółki. Jednak podział obowiązków pomiędzy pełniących funkcje operacyjne członków zarządu jest i był odzwierciedlony brzmieniem nazw ich stanowisk (tj. pod prawem holenderskim: Dyrektor Generalny, Dyrektor Finansowy oraz dyrektor odpowiedzialny za sprzedaż i marketing oraz obecnie: Prezes Zarządu, Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych oraz Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży i Marketingu). Odpowiednie informacje są dostępne na stronie internetowej Spółki.

#### **Zasada I.Z.1.15.**

W Spółce nie funkcjonuje sformalizowana polityka różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Członkowie rady nadzorczej Spółki oraz Zarządu są wybierani w oparciu o szereg kryteriów, w tym w szczególności: doświadczenie, wykształcenie, umiejętności, wiedza oraz znajomość konkretnych zagadnień. Spółka uznaje korzyści płynące z różnorodności, w tym równowagi płci, i dąży do osiągnięcia większego poziomu różnorodności zarówno w ramach Rady Nadzorczej jak i Zarządu.

#### **Zasada I.Z.1.20.**

Spółka stoi na stanowisku, że obecna polityka informacyjna stosowana przez Spółkę gwarantuje inwestorom dostęp do kompletnych i wyczerpujących informacji dotyczących decyzji podejmowanych na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W ocenie Spółki nie ma zatem potrzeby zamieszczania na stronie internetowej zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub wideo. Co więcej postanowienia Statutu Spółki nie dopuszczają udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (co w szczególności obejmuje transmisje obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym).

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego (cd.)

### A. *Stosowanie zasad ładu korporacyjnego (cd.)*

#### **Rekomendacja II.R.3.**

Członek zarządu Spółki Alon Haver pełni funkcje CFO podmiotu dominującego Spółki, jak również pełni funkcje zarządcze w innych podmiotach należących do grupy podmiotu dominującego Spółki.

#### **Zasada II.Z.2.**

W okresie do dnia przeniesienia siedziby Spółki z Holandii do Polski dokumenty korporacyjne Spółki ani przepisy powszechnie obowiązującego prawa nie przewidywały wymogu uzyskania przez członków Zarządu Spółki zgody Rady Nadzorczej na zasiadanie w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy Spółki.

Od dnia przeniesienia siedziby Spółki do Polski Spółka podlega prawu polskiemu. Regulamin Zarządu obowiązujący od dnia 17 grudnia 2018 roku powtarza w tym względzie postanowienia Kodeksu spółek handlowych i stanowi, że Członek Zarządu nie może bez zgody Spółki uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako członek organu spółki bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Zgody w imieniu Spółki udziela Rada Nadzorcza.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki członkowie Zarządu nie uczestniczą w spółce konkurencyjnej lub innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członkowie organu.

Andrzej Gutowski oraz Rami Geris nie pełnią funkcji w zarządach ani radach nadzorczych jakiegokolwiek spółki spoza grupy Spółki. Nir Netzer pełni funkcję Dyrektora w spółce, której jest jedynym właścicielem a Alon Haver pełni funkcje zarządcze w podmiotach spoza grupy Spółki.

#### **Zasada III.Z.4.**

Jednostki odpowiedzialne za funkcje audytu wewnętrznego w Spółce nie zostały wyodrębnione, ponieważ nie jest to uzasadnione z uwagi na rozmiar i rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę, co jest zgodne z rekomendacją III.R.1. Spółka zleca funkcje audytu wewnętrznego zewnętrznemu podmiotowi, który przeprowadza audyt wewnętrzny na zlecenie zarządu i raportuje bezpośrednio do rady nadzorczej Spółki.

Z uwagi na ograniczony obszar audytu w 2018 roku doroczna ocena skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz compliance nie została przedstawiona Radzie Nadzorczej.

#### **Zasada IV.Z.2.**

W ocenie Spółki zapewnienie transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym jest nieuzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu Spółki, natomiast zapewnienie odpowiedniej infrastruktury technicznej niezbędnej dla sprawnego przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia przy wykorzystywaniu środków komunikacji elektronicznej powiązane byłoby z nakładami finansowymi i organizacyjnymi nieproporcjonalnymi do osiągniętego skutku. Ponadto, akcjonariusze Spółki nie wyrazili w stosunku do Spółki oczekiwania, aby Walne Zgromadzenia były transmitowane w czasie rzeczywistym. Z tego też względu, postanowienia Statutu Spółki w brzmieniu uchwalonym w związku z przeniesieniem siedziby Spółki z Holandii do Polski nie dopuszczają udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (co w szczególności obejmuje transmisje obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym).

#### **Zasada IV.Z.5.**

Podstawowym dokumentem regulującym wewnętrzną organizację publicznej spółki akcyjnej założonej zgodnie z prawem holenderskim był statut Spółki. Statut szczegółowo opisywał sposób zwołania oraz prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia oraz podejmowania przez nie decyzji (podejmowania uchwał). Statut mógł być zmieniany wyłącznie na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

Podobnie, po przeniesieniu siedziby Spółki do Polski, w ocenie Spółki nie istnieje potrzeba uchwalenia regulaminu walnego zgromadzenia. Statut Spółki wraz z przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz Rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 r. w sprawie statutu spółki europejskiej (SE) z dnia 8 października 2001 r. (Dz.Urz.UE.L Nr 294, str. 1) w ocenie Spółki opisują w sposób wyczerpujący sposób zwołania oraz prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia, a także podejmowania uchwał.

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego (cd.)

### A. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego (cd.)

#### Zasada IV.Z.11.

Prawo holenderskie nie zawierało postanowień o obowiązkowej obecności członków Zarządu lub Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu. W okresie do dnia przeniesienia siedziby Spółki do Polski, ze względu na znaczną odległość swojej statutowej siedziby, w której odbywały się Walne Zgromadzenia, od miejsca aktywności znaczącej części inwestorów mniejszościowych Spółki, Spółka regularnie organizowała na kilka dni przed formalnym Walnym Zgromadzeniem, które odbywało się zgodnie z prawem holenderskim, wstępne Walne Zgromadzenie w swojej siedzibie w Polsce, aby umożliwić akcjonariuszom bezpośredni kontakt z członkami Zarządu Spółki oraz zadawanie ewentualnych pytań.

Od dnia przeniesienia statutowej siedziby Spółki do Polski obradowały dwa Walne Zgromadzenia. W ocenie Spółki w obu dotychczasowych przypadkach wystarczająca była obecność przedstawicieli Zarządu Spółki. W dniu 20 grudnia 2018 roku obecnych było dwóch członków zarządu (dwóch Wiceprezesów Zarządu), natomiast w dniu 24 stycznia 2019 roku na zgromadzeniu obecny był Prezes Zarządu Spółki (zaś Wiceprezesa Zarządu nie byli obecni w trakcie obrad, ale pozostawali w dyspozycji w biurze Spółki gdyby zaistniała nagła potrzeba ich uczestnictwa). Zarząd Spółki stoi na stanowisku, że decyzja członków Rady Nadzorczej o uczestnictwie w walnym zgromadzeniu jest w każdym przypadku indywidualną decyzją danego członka Rady Nadzorczej (na walnym zgromadzeniu w dniu 20 grudnia 2018 roku obecny był jeden członek rady nadzorczej). Ponadto to Zarząd Spółki jest jedynym organem upoważnionym i zobowiązanym zarazem do udzielania odpowiedzi akcjonariuszowi podczas obrad walnego zgromadzenia (art. 428 Kodeksu spółek handlowych).

#### Zasada VI.Z.2.

W Spółce nie funkcjonuje obecnie program motywacyjny opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami Spółki.

*Pozostałe informacje o stosowanych przez Spółkę praktykach w zakresie ładu korporacyjnego, wykraczających poza wymogi przewidziane prawem polskim wraz z przedstawieniem informacji o stosowanych przez Spółkę praktykach w zakresie ładu korporacyjnego*

Holenderski Kodeks Ładu Korporacyjnego jest dostępny na stronie internetowej Holenderskiego Komitetu Monitorującego pod adresem: <https://www.mccg.nl/english>. Spółka podlegała ww. kodeksowi w okresie do dnia 30 października 2018 roku (z dniem 31 października 2018 roku nastąpiło przeniesienie siedziby Spółki do Polski). Od dnia 31 października 2018 rok Spółka podlega wyłącznie Dobrym Praktykom GPW.

### Odstępstwa w stosowaniu Holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego

Spółka popierała zasady Holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego i stosowała jego istotne zasady z wyjątkiem przedstawionych poniżej:

#### 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 było niezależnych w rozumieniu Kodeksu Ładu Korporacyjnego. Ponadto, statut Spółki stanowił, że w skład Rady Nadzorczej będzie wchodziło przynajmniej dwóch niezależnych członków.



## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego (cd.)

### A. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego (cd.)

#### 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 mógł być uznany za niezależnego w rozumieniu postanowień dotyczących najlepszych praktyk 2.1.8. Spółka była jednakże zdania, iż biorąc pod uwagę jego doświadczenie, Pan Luzon posiadał odpowiednie kwalifikacje do przewodzenia Radzie Nadzorczej. Ponadto, połowa z sześciu członków Rady Nadzorczej była niezależna w rozumieniu Holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego.

#### 2.7.2, 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 uważała, że ograniczenia wynikające z holenderskiego prawa oraz praw Unii Europejskiej były 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 uważała, że wdrożenie niniejszej dobrej praktyki nie leżało w jej najlepszym interesie.

#### 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 były publikowane na stronie internetowej spółki niezwłocznie po spotkaniach, o których mowa.

#### Transakcje powodujące konflikt interesów

W trakcie 2018 roku (do dnia przeniesienia siedziby Spółki do Polski) 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, z wyjątkiem następujących transakcji, do których dobre praktyki 2.7.3, 2.7.4 i 2.7.5 zostały należycie zastosowane:

- w roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. Spółka zawarła umowę z głównym (pośrednim) akcjonariuszem, Grupą A. Luzon, na pokrycie kosztów wynagrodzenia dwóch członków Zarządu i Przewodniczącego Rady Nadzorczej, na łączną kwotę miesięczną 70 tys. PLN i pokrycie kosztów podróży i wydatków osobistych. Zarząd uważa, że przedmiotowa umowa została zawarta na warunkach rynkowych.

### B. Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Grupie i jego skuteczność w sporządzaniu sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych (...).

Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe Grupy i jej spółek zależnych, porównując je z przyjętymi budżetami, na podstawie co najmniej raportów kwartalnych, biorąc pod uwagę format i poziom szczegółowości danych finansowych prezentujących poziom szczegółowości i znaczenie wymagane w opinii Zarządu. Przynajmniej raz na kwartał Zarząd weryfikuje prognozę przepływów pieniężnych Spółki i analizuje przyjętą strategię Grupy.

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego (cd.)

### ***B. Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych (cd.)***

#### *Kompletność, odpowiedzialność i weryfikacja w przygotowywaniu informacji finansowych*

Dział finansowy Grupy sporządza sprawozdania finansowe, śródroczne i miesięczne raporty zarządcze Grupy i Spółki pod nadzorem Dyrektora Finansowego Grupy. Sprawozdania Grupy sporządzane są przez wysoko wykwalifikowany zespół pracowników działów finansowego, księgowego oraz prawnego. Proces przygotowania jest nadzorowany przez kierownictwo średniego szczebla działu finansowego. Sprawozdania finansowe są weryfikowane przez kontrolerów finansowych i dyrektora finansowego Grupy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi sprawozdania finansowe Grupy podlegają przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Jest to zawsze uznany i wysoko wykwalifikowany biegły rewident.

Grupa stosuje spójne zasady rachunkowości w celu prezentacji swoich danych finansowych w sprawozdaniach finansowych, okresowych sprawozdaniach finansowych i raportach zarządczych.

### ***C. Statut Spółki – zasady zmiany Statutu***

W 2018 roku miały miejsce dwie zmiany Statutu Spółki.

Statut Spółki w obecnym brzmieniu został zatwierdzony uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 14 września 2018 r. zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Propozycji Przeniesienia. W dniu 31 października 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał wpisu Spółki do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000755299 oraz tym samym rejestracji nowego Statutu Spółki.

Zgodnie z art. 8 ust. 10 Rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001r. w sprawie statutu spółki europejskiej (SE) przeniesienie siedziby Spółki z Holandii do Polski oraz wynikające z tego zmiany w Statucie Spółki stały się skuteczne od dnia rejestracji Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

W 2018 roku miała miejsce również zmiana Statutu Spółki związana z przekształceniem Spółki w spółkę europejską pod rządami prawa holenderskiego.

Wraz z ww. zmianami w Statucie na przestrzeni roku zmianie ulegały również postanowienia Statutu dotyczące sposobu dokonywania zmiany Statutu (w szczególności większości głosów na Walnym Zgromadzeniu wymaganych do podjęcia uchwały w przedmiocie zmiany Statutu).

Obecnie – zgodnie z postanowieniami Statutu oraz Kodeksu spółek handlowych zmiana Statutu Spółki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia oraz wpisu do rejestru. Uchwała w przedmiocie dokonania zmian w statucie Spółki może zostać podjęta przez Walne Zgromadzenie wyłącznie większością trzech czwartych oddanych głosów.

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego (cd.)

### D. Kapitał Zakładowy i Główni Akcjonariusze

#### Główni Akcjonariusze

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu rocznego (13 marca 2019 r.) następujący akcjonariusze są uprawnieni do wykonywania ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

	Na dzień 31 grudnia 2018 Liczba akcji / % akcji	Zmiana w liczbie akcji	Na dzień 31 grudnia 2017 Liczba akcji / % akcji
<b>Akcje wyemitowane:</b>	<b>164,010,813</b>	-	<b>164,010,813</b>
I.T.R. Dori B.V. <sup>(1)</sup>	87,449,187 53.32%	-	87,449,187 53.32%
RN Residential B.V. <sup>(1)</sup>	20,900,000 12.74%	-	20,900,000 12.74%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23,884,091 14.56%	-	23,884,091 14.56%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	N/A Between 5%-10%	N/A	N/A Between 5%-10%

<sup>(1)</sup> Podmiot zależny Grupy A. Luzon.

#### Uprawnienia kontrolne

Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.

#### Ograniczenia praw z akcji odnośnie do wykonywania prawa głosu oraz przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki

Statut Spółki Ronson Development SE nie przewiduje ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

Nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności akcji spółki Ronson Development SE.

### E. Walne Zgromadzenie

#### Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa

Od dnia 31 października 2018 roku tj. od dnia rejestracji Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (przeniesienie siedziby Spółki z Holandii do Polski) Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy prawa oraz postanowienia Statutu Spółki.

Walne Zgromadzenie Spółki nie dokonało uchwalenia własnego regulaminu, a zatem sposób działania tego organu określają przepisy prawa, w tym Kodeks spółek handlowych oraz Rozporządzenie Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 r. w sprawie statutu spółki europejskiej (SE) z dnia 8 października 2001 r. (Dz.Urz.U.E.L Nr 294, str. 1), a także Statut Spółki.

Walne Zgromadzenie Spółki odbywa się w siedzibie Spółki lub w miejscowości będącej siedzibą spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym akcje Spółki są przedmiotem obrotu. Walne Zgromadzenie może także odbyć się w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w takim jednak przypadku podjęcie ważnych uchwał jest możliwe, o ile na Walnym Zgromadzeniu reprezentowany jest cały wyemitowany kapitał Spółki. Statut Spółki nie dopuszcza możliwości uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego (cd.)

### *E. Walne Zgromadzenie (cd.)*

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza na zasadach określonych w Statucie Spółki lub przepisach prawa. Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonane na co najmniej dwadzieścia sześć dni przed terminem Walnego Zgromadzenia zgodnie z wymaganiami formalnymi przewidzianymi w Kodeksie spółek handlowych. Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu lub Wiceprezes ds. finansowych.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają większością ważnie oddanych głosów, bez konieczności zgromadzenia kworum, chyba że statut Spółki lub przepisy prawa wskazują inaczej. Do oddanych głosów nie zalicza się głosów przypisanych akcjom, których posiadacze nie wzięli udziału w głosowaniu, wstrzymali się od oddania głosu lub zwrócili pustą lub uszkodzoną kartę do głosowania.

Poza innymi sprawami wymienionymi w przepisach prawa i Statucie Spółki, uchwały Walnego Zgromadzenia wymaga nabycie lub rozporządzenie przez Spółkę lub jej podmiot zależny aktywami o wartości równej lub większej niż jedna trzecia wartości aktywów podanej w skonsolidowanym bilansie i notach wyjaśniających, zgodnie z ostatnim zatwierdzonym rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki. Z zastrzeżeniem powyższego nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

Przed dniem rejestracji Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Spółka podlegała prawu holenderskiemu. W okresie do dnia 6 kwietnia 2018 roku Spółka, jako spółka akcyjna prawa holenderskiego, działała pod firmą Ronson Europe N.V. Z dniem 6 kwietnia 2018 roku nastąpiła rejestracja w holenderskim Rejestrze Handlowym Izby Handlowej zmiany formy prawnej Spółki na spółkę europejską (societas europaea), którego skutkiem była zmiana statutowej firmy Spółki oraz zmiana Statutu Spółki (przedmiotowe uchwały zostały podjęte na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki w dniu 5 kwietnia 2018 r.).

Przed dniem rejestracji Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego sposób zwoływania zwyczajnych i nadzwyczajnych walnych zgromadzeń akcjonariuszy, w tym terminy i podmioty uprawnione do ich zwoływania określał szczegółowo Statut Spółki w obowiązującym wówczas brzmieniu oraz przepisy prawa holenderskiego.

W 2018 roku odbyło się jedno Zwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy Spółki oraz trzy Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy Spółki odbyło się w dniu 28 czerwca 2018 roku, w ówczesnej siedzibie Spółki, w Rotterdamie, w Holandii. Przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia było w szczególności zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2017 oraz udzielenie absolutorium członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej, jak również przyjęcie rezygnacji pana Ereza Tik pełniącego funkcję Dyrektora Zarządzającego B oraz Członka Zarządu złożonej z dniem 16 maja 2018 r. Przebieg Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy Spółki był zgodny z przepisami prawa holenderskiego oraz postanowieniami Statutu Spółki.

W 2018 roku obradowały trzy Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia – dwa pod prawem holenderskim, które odbyły się przed przeniesieniem siedziby Spółki z Holandii do Polski (5 kwietnia 2018 r. i 14 września 2018 r.) oraz jedno po przeniesieniu siedziby Spółki (20 grudnia 2018 r.).

Przedmiotem obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 5 kwietnia 2018 r. była w szczególności propozycja przekształcenia Spółki działającej wówczas pod firmą Ronson Europe N.V. (publicznej spółki akcyjnej założonej pod prawem holenderskim) w Spółkę Europejską [Societas Europaea], publiczną europejską spółkę akcyjną oraz wymagane w związku z tym zmiany Statutu, a także zmiana nazwy Spółki na Ronson Development SE.

Przedmiotem obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 14 września 2018 r. było w szczególności zatwierdzenie przeniesienia siedziby Spółki do Polski oraz wymaganych w związku z tym zmian Statutu Spółki, a także wypłaty na rzecz akcjonariuszy Spółki z rezerwy utworzonej z zysków zatrzymanych w łącznej kwocie 9.840.649 PLN (tj. 0,06 PLN na akcję).

Przedmiotem obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 20 grudnia 2018 r. było w szczególności podjęcie uchwały w sprawie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości.

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego (cd.)

### F. Zarząd

#### *Skład osobowy zarządu i zmiany w składzie*

W okresie 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu nastąpiła wyłącznie jedna zmiana osobowa w składzie Zarządu Spółki. Mianowicie ze skutkiem od dnia 16 maja 2018 roku rezygnację złożył pan Erez Tik, pełniący funkcję Dyrektora Zarządzającego B. Ponadto w wyniku przeniesienia siedziby Spółki do Polski i związanej z tym rejestracji Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego zniesieniu uległ podział członków zarządu na dwie kategorie: dyrektorów zarządzających A oraz dyrektorów zarządzających B.

Wobec powyższego na przestrzeni roku 2018 skład zarządu oraz funkcje członków zarządu przedstawiały się następująco:

- w okresie od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 15 maja 2018 roku:
  - Nir Netzer – Dyrektor Zarządzający A oraz Dyrektor Generalny,
  - Rami Geris - Dyrektor Zarządzający A oraz Dyrektor Finansowy,
  - Andrzej Gutowski - Dyrektor Zarządzający A oraz Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu,
  - Erez Tik - Dyrektor Zarządzający B,
  - Alon Haver - Dyrektor Zarządzający B.
- w okresie od dnia 16 maja 2018 roku do dnia 30 października 2018 roku:
  - Nir Netzer – Dyrektor Zarządzający A oraz Dyrektor Generalny,
  - Rami Geris - Dyrektor Zarządzający A oraz Dyrektor Finansowy,
  - Andrzej Gutowski - Dyrektor Zarządzający A oraz Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu,
  - Alon Haver - Dyrektor Zarządzający B.
- od dnia 31 października 2018:
  - Nir Netzer – Prezes Zarządu,
  - Rami Geris – Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych,
  - Andrzej Gutowski - Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży i Marketingu,
  - Alon Haver – Członek Zarządu.

W dniu 11 marca 2019 roku Rada Nadzorcza postanowiła o zakończeniu aktualnej wspólnej pięcioletniej kadencji Członków Zarządu Spółki z dniem 31 marca 2019 roku. Rada Nadzorcza powołała jednocześnie dotychczasowych Członków Zarządu Spółki (Nir Netzer, Rami Geris, Andrzeja Gutowski oraz Alon Haver) na kolejną wspólną pięcioletnią kadencję, rozpoczynającą się z dniem 1 kwietnia 2019 roku. Wskazani wyżej Członkowie Zarządu Spółki zostali powołani na dotychczas zajmowane stanowiska. W dniu 11 marca 2019 roku Rada Nadzorcza, powołała z dniem 1 kwietnia 2019 roku Pana Boaza Haima na stanowisko Członka Zarządu Spółki na okres wspólnej pięcioletniej kadencji Zarządu Spółki.

#### *Zasady powoływania i odwoływania członków zarządu*

Należy zauważyć, że pod prawem holenderskim członkowie zarządu Spółki byli powoływani przez walne zgromadzenie akcjonariuszy.

Zgodnie z postanowieniami Statutu w brzmieniu obowiązującym od dnia rejestracji Spółki w rejestrze przedsiębiorców KRS Zarząd Spółki składa się co najmniej trzech członków zarządu powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza określi dokładną liczbę członków Zarządu. Niezależnie od kompetencji przysługujących w tym zakresie Radzie Nadzorczej, członek Zarządu może być odwołany także przez walne zgromadzenie.

Rada Nadzorcza powołuje jednego z członków Zarządu na stanowisko Prezesa Zarządu oraz co najmniej jednego z członków Zarządu na stanowisko Wiceprezesa ds. finansowych. Niezależnie od powyższego Zarząd, w drodze uchwały, może dokonać podziału obowiązków wśród swoich członków.

Członkowie Zarządu powoływani są na wspólną, pięcioletnią kadencję, a zatem mandat członka zarządu powołanego przed upływem danej kadencji wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków zarządu.

Obecnie długość kadencji poszczególnych członków Zarządu nie jest jeszcze ujednoczona – nie mniej Spółka zamierza stopniowo doprowadzić do ujednoczenia kadencji wszystkich członków Zarządu.

Każdy członek Zarządu może zostać wybrany na dalsze kadencje, jak również może zostać odwołany przed upływem kadencji w każdym czasie. Nie pozbawia go to roszczeń ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego dotyczącego pełnienia funkcji członka zarządu.

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego (cd.)

### F. Zarząd (cd.)

Członek Zarządu w każdym czasie może złożyć rezygnację z pełnionej funkcji. Rezygnacja składana jest w formie pisemnej do co najmniej jednego z pozostałych członków Zarządu, do wiadomości pozostałych członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej.

#### *Zasady działania zarządu i uprawnienia członków zarządu, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji*

Zarząd Spółki działa na podstawie Statutu Spółki, Regulaminu Zarządu (obydwa dokumenty są dostępne na stronie internetowej Spółki) oraz przepisów prawa, w tym od dnia rejestracji Spółki w rejestrze przedsiębiorców KRS, na podstawie Kodeksu spółek handlowych.

Zarząd prowadzi sprawy Spółki oraz reprezentuje ją przed sądami, organami administracyjnymi, jak również wobec osób trzecich. Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki niezatrzymane przepisami prawa, Statutem lub uchwałą Walnego Zgromadzenia do kompetencji innych organów Spółki.

Od dnia 31 października 2018 roku do reprezentowania Spółki, w tym w szczególności do składania oświadczeń w imieniu Spółki, wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu, z czego zawsze jednym ze współdziałających członków Zarządu będzie Prezes Zarządu lub Wiceprezes ds. finansowych.

Zarząd działa na podstawie uchwalonego przez siebie regulaminu, w nowym brzmieniu zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w dniu 17 grudnia 2018 roku.

Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, a w szczególności koordynuje, nadzoruje oraz organizuje pracę członków Zarządu oraz organizuje posiedzenia Zarządu.

Zarząd może dokonać podziału obowiązków wśród swoich członków.

Zarząd niezwłocznie informuje Radę Nadzorczą o wszelkich sprawach, które mogą mieć istotny wpływ na funkcjonowanie Spółki oraz przynajmniej raz na trzy miesiące, o prowadzeniu spraw Spółki i przewidywanym rozwoju działalności Spółki oraz parametrach zastosowanych w odniesieniu do takich przewidywań, jeżeli nastąpiła ich zmiana. Na żądanie Członka Rady Nadzorczej, Zarząd przedstawi taką informację na piśmie lub na innym trwałym nośniku.

Zarząd zobowiązany jest do przedłożenia członkom Rady Nadzorczej, na wyrażone przez nich żądanie, protokołu z odbytego posiedzenia Zarządu.

Zarząd podejmuje uchwały na posiedzeniach, które mogą odbywać się przy obecności osobistej jego członków lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (telekonferencje), a także w trybie pisemnym.

Każdy z członków Zarządu jest uprawniony do oddania jednego głosu na posiedzeniu Zarządu. Wszystkie uchwały Zarządu wymagają bezwzględnej większości głosów. Uchwały dotyczące nabywania nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości podejmowane są przez Zarząd bezwzględną większością oddanych głosów, włącznie z głosem aprobującym Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa ds. finansowych, z uwzględnieniem postanowień Statutu. Przedmiotowe postanowienie w Statucie Spółki po migracji siedziby do Polski jest kontynuacją regulacji obowiązującej w Statucie Spółki pod prawem holenderskim z uwzględnieniem jednak znaczącej modyfikacji. Mianowicie zgodnie z brzmieniem Statutu Spółki obowiązującym do dnia rejestracji Spółki w Polsce uchwały dotyczące nabywania nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości podejmowane były przez Zarząd bezwzględną większością oddanych głosów, włącznie z głosem aprobującym wszystkich dyrektorów zarządzających B.

Zgodnie z art. 4.8 Statutu Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki o łączną kwotę nie większą niż osiemset dwadzieścia tysięcy euro (820.000 €), w drodze jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy), poprzez emisję nowych akcji o wartości nominalnej dwa eurocenty (0,02 €) każda, w łącznej liczbie nie większej niż 41.000.000 akcji, w zamian za wkłady pieniężne lub wkłady niepieniężne.

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego (cd.)

### G. Zarząd (cd.)

Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego Spółki oraz emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa wraz z upływem trzech lat od dnia zarejestrowania Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym (data rejestracji to 31 października 2018 r.). Zarząd jest ponadto uprawniony do emisji warrantów subskrypcyjnych. Walne Zgromadzenie może pozbawić akcjonariuszy w całości w lub w części prawa poboru do akcji na warunkach i zgodnie z postanowieniami Kodeksu spółek handlowych.

W dniu 24 stycznia 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 3 w sprawie przyjęcia programu nabywania akcji własnych oraz utworzenia kapitału rezerwowego na potrzeby takiego programu. Na mocy przedmiotowej uchwały Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wyraziło zgodę oraz upoważniło Zarząd Spółki do nabywania w pełni pokrytych akcji zwykłych na okaziciela Spółki o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 1,53% kapitału zakładowego Spółki, tj. nie więcej niż 2,500,000 (dwa miliony pięćset tysięcy) akcji, na warunkach wskazanych w tej uchwale.

### H. Rada Nadzorcza

#### *Skład osobowy Rady Nadzorczej i zmiany w składzie*

W 2018 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie miały miejsca żadne zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej Spółki.

Skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawia się następująco:

- Amos Luzon – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Przemysław Kowalczyk – członek Rady Nadzorczej,
- Alon Kadouri – członek Rady Nadzorczej,
- Ofer Kadouri – członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Palenik – członek Rady Nadzorczej,
- Shmuel Rofe – członek Rady Nadzorczej.

#### *Zasady powoływania i odwoływania Rady Nadzorczej*

Zgodnie z postanowieniami Statutu w brzmieniu obowiązującym od dnia rejestracji Spółki w rejestrze przedsiębiorców KRS Rada Nadzorcza składa się z co najmniej 5 (pięciu), a maksymalnie 9 (dziewięciu) osób, spośród których przynajmniej dwóch członków powinno spełniać kryterium niezależności w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1089 z późn. zm.), a co najmniej jeden członek powinien posiadać wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Walne Zgromadzenie ustala liczbę członków Rady Nadzorczej danej kadencji.

Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie bezwzględną większością głosów. Głosowanie nad powołaniem oraz odwołaniem członków Rady Nadzorczej dokonywane jest w sposób tajny.

Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na wspólną, pięcioletnią kadencję. Obecnie długość kadencji poszczególnych członków Rady Nadzorczej nie jest jeszcze ujednoczona – nie mniej Spółka zamierza stopniowo doprowadzić do ujednoczenia kadencji wszystkich członków Rady Nadzorczej.

Przed powołaniem do składu Rady Nadzorczej, osoba kandydująca na niezależnego członka Rady Nadzorczej, zobowiązana jest złożyć oświadczenie na piśmie, iż spełnia kryteria niezależności, o których mowa powyżej.

Jeżeli mandat członka Rady Nadzorczej wygaśnie przed upływem kadencji na skutek złożenia rezygnacji lub śmierci, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą wybrać (dokooptować) nowego członka Rady Nadzorczej. Najbliższe Walne Zgromadzenie powinno zatwierdzić wybór dokooptowanego członka Rady Nadzorczej lub powołać innego członka Rady Nadzorczej w miejsce członka dokooptowanego przez Radę Nadzorczą. Wybór przez Walne Zgromadzenie nowego członka Rady Nadzorczej w miejsce członka dokooptowanego lub odmowa zatwierdzenia dokooptowanego członka, powoduje wygaśnięcie mandatu dokooptowanego członka Rady Nadzorczej, przy czym nie wpływa na ważność i skuteczność czynności dokonanych przez tego członka od dnia jego dokooptowania do Rady Nadzorczej.

Liczba członków Rady Nadzorczej, którzy zostali dokooptowani do jej składu przez Radę Nadzorczą i nie zostali jeszcze zatwierdzeni przez Walne Zgromadzenie nie może przekroczyć połowy liczby członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego (cd.)

### G. Rada Nadzorcza (cd.)

#### Zasady działania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza Spółki działa na podstawie Statutu Spółki, Regulaminu Rady Nadzorczej (obydwa dokumenty są dostępne na stronie internetowej Spółki) oraz przepisów prawa, w tym od dnia rejestracji Spółki w rejestrze przedsiębiorców KRS na podstawie Kodeksu spółek handlowych.

Obowiązki i uprawnienia Rady Nadzorczej określa Statut oraz obowiązujące przepisy prawa. Obowiązkiem Rady Nadzorczej jest sprawowanie nadzoru nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Podczas wykonywania swoich obowiązków członkowie Rady Nadzorczej powinni kierować się interesem Spółki i jej przedsiębiorstwa.

Od dnia przeniesienia siedziby Spółki do Polski do obowiązków Rady Nadzorczej należy między innymi:

- a. ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za dany rok obrotowy co do ich zgodności z księgami i dokumentami oraz stanem faktycznym;
- b. ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty;
- c. składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników ocen, o których mowa w pkt. a i b powyżej;
- d. dokonywanie wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego;
- e. zatwierdzanie rocznych i wieloletnich planów działalności Spółki;
- f. inne czynności przewidziane w Statucie oraz w Kodeksie spółek handlowych.

Członkom Rady Nadzorczej zostanie umożliwiony dostęp do obiektów i terenów Spółki oraz będą oni upoważnieni do badania prowadzonych przez Spółkę ksiąg, akt oraz innych nośników danych znajdujących się w Spółce. W tym celu Rada Nadzorcza może powołać jedną lub więcej osób spośród swego grona lub rzeczoznawcę. Radzie Nadzorczej przysługuje prawo do korzystania z usług rzeczoznawców także w innych sytuacjach.

Nabycie i zbycie przez Spółkę lub jej podmiot zależny aktywa lub aktywów o wartości lub łącznej wartości przekraczającej 45.000.000 (czterdzieści pięć milionów) złotych wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza może korzystać z pomieszczeń biurowych oraz zaplecza technicznego Spółki. Zarząd Spółki zapewnia Radzie Nadzorczej obsługę administracyjno-techniczną. Koszty działalności Rady Nadzorczej pokrywa Spółka.

Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w razie potrzeby, nie rzadziej jednak niż trzy raz w roku obrotowym. Posiedzeniom Rady Nadzorczej przewodniczy Przewodniczący Rady Nadzorczej. W posiedzeniach Rady Nadzorczej może uczestniczyć Prezes Zarządu lub inny członek Zarządu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółki. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu dwóch tygodni od chwili złożenia wniosku. Każdemu z członków Rady Nadzorczej przysługuje jeden głos na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Wszystkie uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością oddanych głosów, przy obecności co najmniej połowy jej członków. W przypadku gdy głosy rozłożą się równomiernie, rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Pod rządami prawa holenderskiego, tj. przed dniem przeniesienia siedziby Spółki do Polski głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej nie miał mocy rozstrzygającej w przypadku równowagi głosów, a ponadto przy podejmowaniu uchwał przez Radę Nadzorczą nie obowiązywał wymóg kworum.

Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.



## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego (cd.)

### G. Rada Nadzorcza (cd.)

Podejmowanie uchwał w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwoływania i zawieszania w czynnościach tych osób.

Posiedzenie Rady Nadzorczej może się odbyć bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy jej członkowie są obecni i nikt nie wniósł sprzeciwu co do odbycia posiedzenia przy braku formalnego zwołania ani co do treści porządku obrad.

### I. Komitety Rady Nadzorczej

Zgodnie z postanowieniami Statutu w brzmieniu obowiązującym od dnia rejestracji Spółki w rejestrze przedsiębiorców KRS Rada Nadzorcza jest obowiązana utworzyć dwa komitety: Komitet Audytu Rady Nadzorczej oraz Komitet ds. Wynagrodzeń Rady Nadzorczej. Ponadto Rada Nadzorcza może powoływać spośród swoich członków jeszcze inne komitety stałe lub doraźne, których zadaniem będzie w szczególności przygotowanie określonych spraw do rozpatrzenia na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Pod rządami prawa holenderskiego w 2018 roku w Spółce funkcjonowały Komitet Audytu oraz Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji. Komitet Audytu funkcjonował w składzie: Ofer Kadouri, Przemysław Kowalczyk oraz Shmuel Rofe (w dniu 31 stycznia 2018 r. skład komitetu został uzupełniony poprzez powołanie pana Shmuela Rofe do ww. komitetu). W okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 30 października 2018 Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji funkcjonował w składzie: Alon Kadouri, Piotr Palenik oraz Shmuel Rofe (w dniu 31 stycznia 2018 r. skład komitetu został uzupełniony poprzez powołanie pana Piotra Palenika oraz pana Shmuela Rofe do ww. komitetu).

W związku z przeniesieniem siedziby Spółki z Holandii do Polski Rada Nadzorcza uchwałą z dnia 10 grudnia 2018 roku postanowiła o zakończeniu działania Komitetu ds. Nominacji i dalszym działaniu Komitetu ds. Wynagrodzeń w niezmienionym składzie osobowym, a także o dalszym działaniu Komitetu Audytu w niezmienionym składzie osobowym, jednak ze zmianami funkcji w ten sposób, że pan Ofer Kadouri został odwołany z funkcji Przewodniczącego Komitetu Audytu, a pan Shmuel Rofe został powołany na Przewodniczącego Komitetu Audytu. Ponadto ww. uchwałą Rada Nadzorcza przyjęła nowe brzmienia regulaminów obu komitetów.

#### Komitet Audytu

Komitet Audytu jest stałym komitetem Rady Nadzorczej.

Zgodnie z regulaminem w brzmieniu przyjętym dnia 10 grudnia 2018 roku Komitet Audytu składa się z 3 członków, w tym Przewodniczącego Komitetu Audytu, którzy zostają wybrani przez Radę Nadzorczą Spółki spośród jej członków, przy czym przynajmniej jeden członek będzie posiadał wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, przynajmniej jeden członek będzie posiadał wiedzę i umiejętności w zakresie branży, w której działa Spółka lub poszczególni członkowie w określonych zakresach posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży oraz większość członków Komitetu Audytu, w tym jego Przewodniczący, będzie niezależnych zgodnie z art. 129 ust. 3 Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 roku (Dz. U. 2018 r. poz. 1089).

Osobami spełniającymi ustawowe kryteria niezależności w Komitecie Audytu są pan Shmuel Rofe (aktualny Przewodniczący Komitetu Audytu) oraz pan Przemysław Kowalczyk.

Osobami posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych w Komitecie Audytu są pan Ofer Kadouri, pan Shmuel Rofe oraz pan Przemysław Kowalczyk.

Osobami posiadającymi wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, są pan Shmuel Rofe oraz pan Przemysław Kowalczyk.

Pan Ofer Kadouri posiada tytuł BA w zakresie ekonomii i rachunkowości oraz uprawnienia dyplomowanego księgowego w Izraelu od 1989 roku. W ramach swojej pracy jako księgowy jest partnerem zarządzającym w firmie księgowej, a klientami tej firmy są między innymi klienci z branży budowlanej.

Pan Przemysław Kowalczyk wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości zdobył sprawując, przez ponad 4 lata funkcji Dyrektora Finansowego w Hyundai Motor Poland, odpowiedzialnego za obszar Rachunkowości, Finansów i Kontrolingu, natomiast wiedzę i doświadczenie z zakresu branży, w której działa Spółka, zdobył podczas wieloletniego piastowania funkcji członka Rady Nadzorczej w Spółce (od 2011 roku).

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego (cd.)

### H. Komitety Rady Nadzorczej (cd.)

Pan Shmuel Rofe od 2014 r. jest przedsiębiorcą i konsultantem w dziedzinie nieruchomości. Pan Rofe od 2009 r. do 2013 r. pełnił funkcję dyrektora generalnego Ogen Properties Ltd. W latach 2004–2009 był dyrektorem finansowym i dyrektorem generalnym Gilaz Properties Ltd. Wcześniej przez cztery lata pełnił funkcję dyrektora finansowego Zementcal Ltd. Wcześniej pełnił również funkcję kontrolera na Uniwersytecie w Hajfie w Izraelu.

Kadencja i mandat Członka Komitetu Audytu wygasają z dniem wygaśnięcia kadencji i mandatu jako członka Rady Nadzorczej Spółki. W przypadku odwołania, bądź rezygnacji członka Komitetu Audytu, Rada Nadzorcza jest zobowiązana do niezwłocznego powołania nowego członka Komitetu Audytu.

Organizację, sposób działania oraz kompetencje Komitetu Audytu określa opublikowany na stronie internetowej Spółki Regulamin Komitetu Audytu.

Zakres obowiązków Komitetu Audytu obejmuje w szczególności:

- rekomendację w przedmiocie wyznaczenia, ponownego wyznaczenia oraz odwołania biegłego rewidenta zewnętrznego lub firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych przez Radę Nadzorczą Spółki oraz ocenę poziomu wynagrodzenia i warunków zatrudnienia biegłego rewidenta oraz firmy audytorskiej a także ocenę ich niezależności;
- przygotowanie i zastosowanie polityki i procedury wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki przyjętej w formie uchwały Komitetu Audytu;
- opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdań finansowych Spółki, podmioty powiązane z tą firmą, jak również przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego Spółki przyjętej w formie uchwały Komitetu Audytu;
- wstępną ocenę rocznego sprawozdania finansowego oraz monitorowanie procesów sprawozdawczości finansowej Spółki;
- nadzór, monitoring oraz doradztwo Zarządowi w przedmiocie zarządzania ryzykiem wewnętrznym oraz systemami kontroli, w tym nadzór nad wprowadzeniem w życie właściwych przepisów i regulacji prawnych, a także nadzór nad skutkami stosowania kodeksów postępowania;
- monitoring, w porozumieniu z biegłymi rewidentami lub firmami audytorskimi Spółki, procedury i czynności rewizji finansowej Spółki, rzetelności sprawozdań finansowych Spółki oraz wszelkich formalnych oświadczeń dotyczących wyników finansowych Spółki, a także weryfikacja istotnych założeń i szacunków finansowych w nich zawartych i przedkładanie zaleceń w tych kwestiach organom Spółki razem z informowaniem Rady Nadzorczej o wynikach badania, roli Komitetu Audytu wraz z informacją na temat rzetelności;
- nadzór nad składaniem informacji finansowych przez Spółkę;
- nadzór nad stosowaniem się do rekomendacji i spostrzeżeń audytorów wewnętrznych oraz zewnętrznych biegłych rewidentów lub firm audytorskich Spółki;
- monitorowanie i nadzór nad zadaniami i funkcjonowaniem audytu wewnętrznego;
- nadzór nad finansowaniem Spółki;
- nadzór nad stosowaniem systemów i narzędzi teleinformatycznych (ICT);
- utrzymywanie stałych kontaktów oraz nadzór nad relacjami z zewnętrznymi biegłymi rewidentami lub firmami audytorskimi Spółki.

W 2018 roku Komitet Audytu odbył 5 posiedzeń, w tym 4 telekonferencje.

### *Komitet ds. Wynagrodzeń*

Komitet ds. Wynagrodzeń jest stałym komitetem Rady Nadzorczej.

Zgodnie z regulaminem z dnia 10 grudnia 2018 roku Komitet ds. Wynagrodzeń składa się z trzech członków, w tym Przewodniczącego Komitetu ds. Wynagrodzeń, którzy zostają wybrani przez Radę Nadzorczą Spółki spośród jej członków. Stosownie do regulaminu ww. komitetu:

- co najmniej dwóch z trzech członków musi być niezależnych,
- żaden obecny (były) członek Zarządu ani członek zarządu dowolnej innej, notowanej spółki nie może (jednocześnie) być Przewodniczącym Komitetu ds. Wynagrodzeń oraz

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego (cd.)

### H. Komitety Rady Nadzorczej (cd.)

- nie więcej niż jeden z trzech członków będzie (jednocześnie) członkiem zarządu innej, notowanej spółki publicznej.

Osobami spełniającymi ustawowe kryteria niezależności w Komitecie Wynagrodzeń są pan Shmuel Rofe oraz pan Piotr Palenik. Wszyscy obecni członkowie Komitetu ds. Wynagrodzeń spełniają pozostałe ww. kryteria.

Kadencja i mandat Członka Komitetu ds. Wynagrodzeń wygasają z dniem wygaśnięcia kadencji i mandatu jako członka Rady Nadzorczej Spółki.

Zakres obowiązków Komitetu ds. Wynagrodzeń obejmuje w szczególności:

- sporządzenie propozycji dotyczącej polityki wynagrodzeń w odniesieniu do członków Zarządu;
- sporządzenie propozycji dotyczących indywidualnego wynagrodzenia członków Zarządu, które zostaną przyjęte przez Radę Nadzorczą, a które w każdym wypadku powinny obejmować (i) strukturę wynagrodzeń oraz (ii) kwotę wynagrodzenia stałego, udziały i/lub opcje i/lub inne zmienne komponenty wynagrodzenia, uprawnienia emerytalne, odprawę oraz inne formy wynagrodzenia do przyznania, jak również kryteria wynikowe i ich zastosowanie;
- rekomendacje i monitoring poziomu i struktury wynagrodzeń zapewnionych wyższym stopniem członkom kadry zarządzającej;
- zapewnienie, że warunki umowne w momencie rozwiązania umowy o pracę oraz wszelkie płatności dokonane w związku z tym są sprawiedliwe zarówno względem danego pracownika, jak i Spółki oraz, że błędy lub działania niekorzystne nie są nagradzane, a obowiązek zmniejszenia strat jest w pełni uwzględniony w ustalonych warunkach.

### J. Akcje spółki w posiadaniu Członków Zarządu i Rady Nadzorczej w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu Pan Amos Luzon posiadał 63,99%, 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 41,85% udziałów w Spółce. A. Luzon Group jest pośrednio jedynym właścicielem I.T.R. Dori B.V. oraz RN Residential B.V. – bezpośrednich akcjonariuszy Spółki. W czerwcu 2018 r. Spółka została powiadomiona przez I.T.R. Dori B.V. i RN Residential B.V. o ustanowieniu zastawu na wszystkich akcjach w Spółce posiadanych przez te podmioty.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu Pan Piotr Palenik posiadał 0,012% akcji i głosów w Spółce (łącznie 20 tys. akcji).

Na dzień 16 maja 2018 roku (dzień rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki) Pan Erez Tik posiadał 0,82% udziałów i głosów w A. Luzon Group w wyniku czego pośrednio posiadał 0,54% udziałów w Spółce.

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadali w roku 2018 i nie posiadają na dzień niniejszego raportu żadnych akcji Spółki.

### K. Polityka różnorodności

Spółka nie opracowała nie przyjęła polityki różnorodności. Przy wyborze osób sprawujących funkcje w organach Spółki, jak również dyrektorów poszczególnych departamentów w strukturze Spółki decydujące znaczenie mają wiedza, kompetencje oraz dotychczasowe doświadczenie, zaś drugorzędne znaczenie mają płeć oraz wiek.

Spółka nie posiada obecnie stanowisk w organach zarządzających i nadzorujących obsadzonych przez kobiety. 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 w składzie Zarządu.

### L. Wybór firmy audytorskiej

W dniu 10 grudnia 2018 roku Komitet Audytu Rady Nadzorczej, w związku z przeniesieniem siedziby Spółki z Holandii do Polski postanowił o przyjęciu polityki i procedury wyboru firmy audytorskiej oraz o przyjęciu polityki świadczenia dodatkowych usług przez firmę audytorską lub podmiot powiązany z tą firmą.

Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki są następujące:

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego (cd.)

### **K. Wybór firmy audytorskiej (cd.)**

1. Zgodnie ze Statutem Spółki, wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dokonuje Rada Nadzorcza w formie uchwały, działając na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu Spółki.

2. Komitet Audytu przed przygotowaniem rekomendacji, a następnie Rada Nadzorcza podczas wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki rekomendowanych przez Komitet Audytu, bierze pod uwagę następujące kryteria dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki:

- a) bezstronność i niezależność podmiotu;
- b) posiadaną reputację na rynkach finansowych, a także rekomendacje, jeśli zostały wskazane jako wymagania w zapytaniu ofertowym;
- c) cenę wskazaną przez podmiot;
- d) posiadane doświadczenie w zakresie badania sprawozdań finansowych spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- e) rękojmię poprawnego wykonania usług zamawianych przez Spółkę;
- f) kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób bezpośrednio zaangażowanych w wykonywanie usług na rzecz Spółki;
- g) możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Spółkę.

Główne założenia procedury wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki są następujące:

1. Zapytanie ofertowe w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia ustawowego badania sprawozdania finansowego Spółki sporządzane jest przez Dyrektora Finansowego Spółki lub osobę działającą z jego polecenia w terminie do 31 września roku poprzedzającego rok podlegający badaniu. Zapytanie ofertowe wysyłane jest do przynajmniej 2 podmiotów uprawnionych do badania sprawozdania finansowego i wymienia wymagania, które musi spełniać podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego. Konieczność wysłania zapytania ofertowego do przynajmniej 2 podmiotów nie dotyczy przedłużenia umowy o badanie sprawozdania finansowego. Komitet Audytu, po konsultacji z Dyrektorem Finansowym, uprawniony jest do wskazania dodatkowych podmiotów uprawnionych do badania sprawozdania finansowego, do których powinno być skierowane zapytanie ofertowe.

2. Oferty otrzymane przez Spółkę w związku z przesłaniem zapytania ofertowego przekazywane są do Komitetu Audytu, który analizuje przesłane oferty pod kątem kryteriów wskazanych w Polityce wyboru firmy audytorskiej oraz wymagań wskazanych obowiązujących przepisach prawa.

3. Komitet Audytu może wyznaczyć terminy spotkań z wszystkimi lub wybranymi podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdania finansowego, które przedstawiły oferty, mające na celu uzyskanie dodatkowych informacji od tych podmiotów oraz przeprowadzenie negocjacji z tymi podmiotami.

4. Ze spotkań i negocjacji wskazanych w punkcie powyżej Komitet Audytu sporządza protokół.

5. Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z uwzględnieniem zasady rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta w taki sposób, aby maksymalny czas nieprzerwanego trwania zleceń badań ustawowych przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach Unii Europejskiej, do której należą te firmy audytorskie, nie przekraczał pięciu lat, zaś kluczowy biegły rewident nie przeprowadzał badania ustawowego w Spółce przez okres dłuższy niż pięć lat.

6. Kluczowy biegły rewident może ponownie przeprowadzać badanie ustawowe w Spółce po upływie co najmniej trzech lat od zakończenia ostatniego badania ustawowego.

Główne założenia polityki świadczenia dodatkowych usług przez firmę audytorską lub podmiot powiązany z tą firmą są następujące:

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego (cd.)

### K. Wybór firmy audytorskiej (cd.)

- 1) Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający ustawowe badania Spółki ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie mogą świadczyć bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Spółki żadnych zabronionych usług, które nie są badaniem sprawozdań finansowych wskazanych w art. 5 ust. 1 akapit drugi Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylające decyzję Komisji 2005/909/WE.
- 2) Świadczenie usług dozwolonych możliwe jest jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową Spółki, po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, o której mowa w art. 69–73 Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 roku (Dz. U. 2017 r. poz. 1089). Wymaga to zgody Komitetu Audytu i rekomendacji w zakresie świadczonej usługi.
- 3) Usługami zakazanym są usługi niebędące badaniem finansowym, które oznaczają:
  - a) usługi podatkowe dotyczące:
    - (i) przygotowywania formularzy podatkowych;
    - (ii) podatków od wynagrodzeń;
    - (iii) zobowiązań celnych;
    - (iv) identyfikacji dotacji publicznych i zachęt podatkowych, chyba że wsparcie biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej w odniesieniu do takich usług jest wymagane prawem;
    - (v) wsparcia dotyczącego kontroli podatkowych prowadzonych przez organy podatkowe, chyba że wsparcie biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej w odniesieniu do takich kontroli jest wymagane prawem;
    - (vi) obliczania podatku bezpośredniego i pośredniego oraz odroczonego podatku dochodowego;
    - (vii) świadczenia doradztwa podatkowego;
  - b) usługi obejmujące jakikolwiek udział w zarządzaniu lub w procesie decyzyjnym badanej jednostki;
  - c) prowadzenie księgowości oraz sporządzanie dokumentacji księgowej i sprawozdań finansowych;
  - d) usługi w zakresie wynagrodzeń;
  - e) opracowywanie i wdrażanie procedur kontroli wewnętrznej lub procedur zarządzania ryzykiem związanych z przygotowaniem lub kontrolowaniem informacji finansowych lub opracowywanie i wdrażanie technologicznych systemów dotyczących informacji finansowej;
  - f) usługi w zakresie wyceny, w tym wyceny dokonywane w związku z usługami aktuarialnymi lub usługami wsparcia w zakresie rozwiązywania sporów prawnych;
  - g) usługi prawne obejmujące:
    - (i) udzielanie ogólnych porad prawnych;
    - (ii) negocjowanie w imieniu badanej jednostki; oraz
    - (iii) występowanie w charakterze rzecznika w ramach rozstrzygania sporu;
  - h) usługi związane z funkcją audytu wewnętrznego badanej jednostki;
  - i) usługi związane z finansowaniem, strukturą kapitałową i alokacją kapitału oraz strategią inwestycyjną klienta, na rzecz którego wykonywane jest badanie, z wyjątkiem świadczenia usług atestacyjnych w związku ze sprawozdaniami finansowymi, takich jak wydawanie listów poświadczających w związku z prospektami emisyjnymi badanej jednostki;
  - j) prowadzenie działań promocyjnych i prowadzenie obrotu akcjami lub udziałami badanej jednostki na rachunek własny lub gwarantowanie emisji akcji lub udziałów badanej jednostki;
  - k) usługi w zakresie zasobów ludzkich w odniesieniu do:
    - (i) kadry kierowniczej mogącej wywierać znaczący wpływ na przygotowywanie dokumentacji rachunkowej lub sprawozdań finansowych podlegających badaniu ustawowemu, jeżeli takie usługi obejmują:
      - poszukiwanie lub dobór kandydatów na takie stanowiska, lub
      - przeprowadzanie kontroli referencji kandydatów na takie stanowiska;
    - (ii) opracowywania struktury organizacyjnej oraz kontroli kosztów.
- 4) Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający ustawowe badania Spółki ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie mogą świadczyć bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Spółki żadnych zabronionych usług:

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego (cd.)

### K. Wybór firmy audytorskiej (cd.)

- a) w okresie od rozpoczęcia badanego okresu do wydania raportu z badania; oraz
- b) w roku obrotowym bezpośrednio poprzedzającym okres, o którym mowa w lit. a) w odniesieniu do usług prawnych obejmujących (i) udzielanie ogólnych porad prawnych, (ii) negocjowanie w imieniu badanej jednostki oraz (iii) występowanie w charakterze rzecznika w ramach rozstrzygnięcia sporu.

Rekomendacja Komitetu Audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2018 rok spełniała obowiązujące warunki oraz została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez Spółkę procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria, z wyjątkiem terminów przewidzianych w Polityce i procedurze wyboru firmy audytorskiej, to jest terminu sporządzenia zapytania ofertowego w sprawie wyboru firmy audytorskiej oraz terminu wyboru firmy audytorskiej przez Radę Nadzorczą. Przedmiotowe terminy nie mogły zostać przez Spółkę dotrzymane. Po pierwsze procedura wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego za 2018 rok rozpoczęła się przed dniem uchwalenia powołanej wyżej Polityki i procedury, a zarazem przed dniem przeniesienia siedziby Spółki z Holandii do Polski. Uchwała Komitetu Audytu polecająca zarządowi Spółki zwrócić się o oferty na badanie skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018 roku została podjęta w dniu 13 września 2018 roku (a zatem przed dniem obrad Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki, które w dniu 14 września 2018 roku podjęło uchwałę o przeniesieniu siedziby Spółki).

Ponadto dotrzymanie przedmiotowych terminów nie było właśnie możliwe z uwagi na będący w toku proces przenoszenia siedziby Spółki z Holandii do Polski (poprzedzony procesem przekształcenia formy prawnej) i związaną z tym niepewnością w jakiej dacie nastąpi zmiana jurysdykcji. Spółka nie była w stanie przewidzieć, czy dacie dokonywania wyboru firmy audytorskiej podlegać będzie jeszcze prawu holenderskiemu, czy też już prawu polskiemu.

Ze względu na ograniczenia czasowe, procedura wyboru firmy audytorskiej na lata 2018 oraz 2019 została zatem rozpoczęta pod prawem holenderskim, a zakończona pod prawem polskim.

W dniu 25 stycznia 2019 roku Spółka zawarła z Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie umowę dotyczącą przeprowadzenia badania Sprawozdania Finansowego Spółki oraz Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za lata kończące się dnia 31 grudnia 2018 roku oraz dnia 31 grudnia 2019 roku, jak również przeprowadzenia przeglądu Skróconych Sprawozdań Finansowych Spółki oraz Skróconych Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Grupy za okres trzech miesięcy kończący się dnia 31 marca 2019 roku, za okres sześciu miesięcy kończący się dnia 30 czerwca 2019 roku, oraz za okres dziewięciu miesięcy kończący się dnia 30 września 2019 roku. Ponadto umowa obejmuje przeprowadzenie badania Sprawozdań Finansowych i przedstawienia odrębnego raportu, w uzgodnionej formie, bezpośrednio biegłym rewidentom głównego akcjonariusza Spółki.

Wybór firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania skonsolidowanych oraz jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy za lata zakończone dnia 31 grudnia 2018 roku oraz dnia 31 grudnia 2019 roku został dokonany przez Radę Nadzorczą Spółki uchwałą z dnia 17 grudnia 2018 roku, poprzedzonej rekomendacją Komitetu Audytu Spółki z dnia 13 grudnia 2018 roku. Wybór ten poprzedzony został uzyskaniem przez Spółkę zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego na przedłużenie maksymalnego okresu trwania zlecenia na wykonanie badania skonsolidowanych oraz jednostkowych sprawozdań finansowych przez Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (zgoda była wymagana w związku z faktem, że przed przeniesieniem siedziby Spółki do Polski, od roku 2009 badanie sprawozdań finansowych Spółki było prowadzone przez Ernst & Young Accountants LLP z siedzibą w Amsterdamie).

Poza wyżej wymienionymi usługami Spółka nie korzystała w 2018 roku z innych usług Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego (cd.)

### K. Wybór firmy audytorskiej (cd.)

Informacje na temat wynagrodzenia wypłaconego i należnego za rok obrotowy i poprzedni rok obrotowy, odrębnie za badanie rocznego sprawozdania finansowego, inne usług atestacyjne, w tym przegląd sprawozdania finansowego, usługi doradztwa podatkowego i pozostałe usługi zawarte są w nocie 18 Sprawozdania Finansowego Spółki za rok kończący się dnia 31 grudnia 2018.

## Oświadczenie dotyczące wyboru firmy audytorskiej

Zgodnie z paragrafem 70. punkt 7 i paragrafem 71. punkt 7 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. 2018, poz. 757), jak również na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej z dnia 11 marca 2019 roku, Zarząd niniejszym oświadcza, że wybór Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp.k. (do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy) został przeprowadzony przez Spółkę zgodnie z przepisami prawa dotyczącymi wyboru oraz procedury wyboru firmy audytorskiej, a w szczególności:

- a) w Spółce dokonano wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 r. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Spółka posiada wewnętrzną procedurę dotyczącą wyboru firmy audytorskiej, a wyboru firmy audytorskiej dokonano zgodnie z tą procedurą, z wyjątkiem terminów dotyczących poszczególnych czynności w niej przewidzianych. Konieczność opóźnienia pewnych decyzji w tym zakresie była związana z procesem przeniesienia siedziby z Rotterdamu do Warszawy, który zakończył się 31 października 2018 r. Ponadto procedura wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego za 2018 rok rozpoczęła się przed dniem uchwalenia przedmiotowej polityki i procedury (którą zostały wprowadzone powyższe terminy), jak również przed datą zarejestrowania przeniesienia siedziby Spółki do Warszawy. Dochowanie przez Spółkę terminów zastrzeżonych dla poszczególnych czynności nie było możliwe, gdyż mimo zaplanowanych etapów relokacji siedziby do Polski, nie był pewny faktyczny dzień zarejestrowania takiego przeniesienia siedziby, a co za tym idzie Spółka nie mogła, mimo dochowania najwyższej staranności, ocenić, prawo której z jurysdykcji - holenderskiej czy polskiej - będzie miało zastosowanie w przedmiotowej kwestii. Z opisanych względów, procedura wyboru audytora została wszczęta zgodnie z obowiązującym wówczas Spółkę prawem holenderskim a zakończona pod prawem polskim. Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dokonała Rada Nadzorcza w formie uchwały z dnia 17 grudnia 2018 roku, działając na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu Spółki z dnia 13 grudnia 2018 roku;
- b) firma audytorska, jak również członkowie zespołu, który przeprowadził badanie rocznego jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r., spełniali warunki dotyczące sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu, jak również zasadami etyki zawodowej;
- c) w Spółce przestrzegane są obowiązujące przepisy prawa dotyczące rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowych okresów karencji. Spółka uzyskała zezwolenie Komisji Nadzoru Finansowego na przedłużenie maksymalnego okresu trwania zlecenia na wykonanie badania skonsolidowanych oraz jednostkowych sprawozdań finansowych przez Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (zgoda była wymagana w związku z faktem, że przed przeniesieniem siedziby Spółki do Polski badanie sprawozdań finansowych Spółki było prowadzone przez Ernst & Young Accountants LLP z siedzibą w Amsterdamie – podmiotem powiązany z Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.);
- d) Spółka posiada politykę wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską, które to polityki i procedury zostały przyjęte uchwałą Komitetu Audytu z dnia 10 grudnia 2018 r.

## **Oświadczenie Zarządu Spółki w zakresie Sprawozdań Finansowych oraz Sprawozdania Zarządu**

Zarząd Spółki oświadcza, że:

- a) wedle jego najlepszej wiedzy roczne Sprawozdanie Finansowe Spółki oraz Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy, wraz z danymi porównywalnymi, zostały przygotowane zgodnie z obowiązującymi zasadami (polityką) rachunkowości i przedstawiają w sposób rzetelny i jasny sytuację finansową oraz wyniki działalności Spółki i jej jednostek zależnych;
- b) Sprawozdanie Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki oraz Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy w 2018 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 13 marca 2019 roku.

### **W imieniu Zarządu**

---

**Nir Netzer**  
Prezes Zarządu

---

**Rami Geris**  
Vice-Prezes Zarządu,  
Dyrektor Finansowy

---

**Andrzej Gutowski**  
Vice-Prezes Zarządu  
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

---

**Alon Haver**  
Członek Zarządu