

Ronson Development SE

Sprawozdanie Zarządu
z Działalności Spółki oraz Grupy
za rok obrotowy 2019

Informacje ogólne

Zarząd

Boaz Haim, *Prezes Zarządu*
Yaron Shama, *Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy*
Andrzej Gutowski, *Wiceprezes Zarządu, Dyrektor 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

Al. Komisji Edukacji Narodowej 57,
02-797 Warszawa
Polska

Firma audytorska

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

Drodzy Akcjonariusze

Rok 2019 był dla Ronson Development SE ('Ronson' lub 'Spółka') rokiem istotny, głównie ze względu na rozpoczęcie budowy ponad 1.100 lokali (cztery nowe projekty w trzech różnych miastach i siedem etapów już trwających projektów).

W wyniku zakupu znacznych gruntów realizowanemu przez ostatnie lata, aktualny zapas gruntów Spółki wynosi ponad 4,2 tysiące lokali (z czego ponad 3 tysiące objętych jest przyszłymi etapami aktualnie realizowanych inwestycji), które będą służyć naszym potrzebom finansowym przez najbliższe lata, pozwalając nam na rozwijanie działalności bez konieczności dokonywania kolejnych zakupów. Nieustannie poszukujemy jednak i negocjujemy kolejne działki gruntu pod zakup i zabudowę, głównie w Warszawie i Poznaniu (ale nie tylko).

Rok 2019 był obfity w wyzwania w zakresie zarządzania Grupą i częścią z nich zajmujemy się do dziś. Jednym z największych było uporanie się z dłuższymi procedurami uzyskiwania pozwoleń w przypadku kilku inwestycji w Warszawie, ale dzięki sile naszej Spółki udało nam się temu sprostać i osiągnąć nasze główne cele.

Mimo tak wielu wyzwań, w minionym roku Spółce udało się osiągnąć cele sprzedażowe dzięki silnej pozycji utrzymywanej we wszystkich czterech miastach, w których działamy. Warszawa nadal była najważniejszym miastem dla Spółki, ale rozwijaliśmy się również we Wrocławiu, Poznaniu i Szczecinie i zamierzamy zwiększać nasze zasoby gruntowe w tych miastach.

W roku 2020 Spółka nadal będzie skupiać się na miastach, w których już prowadzi działalność, naturalnie zwiększając zakres produktów wprowadzanych na rynek warszawski i kontynuując realizację projektów Ursus Centralny i Miasto Moje, kolejny etap projektu Viva Jagodno we Wrocławiu i następne etapy projektów Panoramika i Nowe Warzymice w Szczecinie.

Najważniejsze wydarzenia roku 2019 w Spółce to:

- Rozpoczęcie nowych projektów/etapów – po raz pierwszy w historii Spółki w całości spełniliśmy wstępny plan w zakresie uruchamiania projektów zakładający ponad 1.100 lokali (w 11 projektach, z czego 4 to projekty nowe),
- Ukończenia – w roku 2019 ukończyliśmy 7 projektów obejmujących ponad 1.100 lokali, co jest naszym nowym rekordem,
- Sprzedaż – planowaliśmy sprzedać 800 lokali, a ostatecznie do skutku doszła sprzedaż 761, co jest niewielkim odstępstwem od planu,
- Oddawanie lokali do użytku – w roku 2019 planowaliśmy oddać do użytku około 770 lokali – oddaliśmy 658. Głównym powodem nie osiągnięcia celu był projekt Miasto Marina, gdzie ostateczne pozwolenie na użytkowanie wymagało wykonania dodatkowych drobnych prac wykończeniowych związanych z funkcjonalnością apartotelu. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 Spółka dostarczyła 119 lokali klientom projektu Miasto Marina, ale tylko 21 z nich ujęto w naszym wyniku finansowym.

Spółka prowadzi politykę niskiego poziomu zadłużenia netto, dzięki czemu w 2019 roku był on na poziomie 24,4%. Spółka nadal będzie skupiać się na swojej płynności i umacnianiu swojej sytuacji finansowej.

Drodzy Akcjonariusze

Jesteśmy nieustannie przekonani, że w nadchodzących latach na polskim rynku mieszkaniowym zwiększy się popyt na lokale mieszkaniowe. Badania nadal wskazują, że standard życia Polaków jest dużo poniżej średniej europejskiej. Wzrost średniego wynagrodzenia, a także dochodowości małych przedsiębiorstw i usługodawców w korzystnym środowisku podatkowym pozwoli na rozwój sektora oszczędności prywatnych, co przyczyni się do wypełnienia luk w nadchodzących latach.

Według nas dzięki aktualnej pozycji rynkowej Spółka może skorzystać z idealnych warunków rynkowych, uzyskując:

- silną strukturę kapitałową, co pozwoli jej na rozpoczęcie i finansowanie nowych projektów;
- możliwość pozyskiwania transakcji nie tylko w normalnym toku działalności, lecz także na arenie rynkowej;
- szereg nowych projektów w atrakcyjnych lokalizacjach;
- możliwość zwiększania i zmniejszania rozmiaru i harmonogramu konkretnych projektów na podstawie oczekiwanego popytu na rynku;
- wyspecjalizowany personel;
- dobrą znajomość marki w Warszawie i budowanie świadomości marki w innych miastach Polski.

Jak już wspomnieliśmy, jednym z naszych głównych celów jest powrót do listy 10 najlepszych deweloperów. Jesteśmy przekonani, że wyżej wymienione korzyści pozwolą Spółce na poszerzenie skali działalności i sprzedaży oraz znalezienie się na powrót pośród największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce.

Korzystając z okazji, pragniemy podziękować każdemu członkowi zespołu Ronson za ciężką pracę, oddanie i lojalność, a także za pomoc Spółce w osiągnięciu założonych celów.

Ponadto chcielibyśmy podziękować wszystkim naszym akcjonariuszom, obligatariuszom i bankom za nieprzerwane wsparcie i wiarę w zdolność spółki do realizowania swojej wizji.

Z poważaniem,

Boaz Haim

Prezes Zarządu

Spis treści

Strona

List Prezesa Zarządu

Sprawozdanie Zarządu z Działalności Spółki oraz Grupy za rok 2019

Wprowadzenie.....	1
Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy	1
Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019	4
A. Zakończone projekty	4
B. Wynik w podziale na projekty.....	4
C. Lokale sprzedane w ciągu okresu	7
D. Rozpoczęte projekty	9
E. Umowy istotne dla działalności gospodarczej Grupy	9
Omówienie wyniku finansowego	11
Wybrane dane finansowe	14
Analiza wybranych pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej	15
Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych	17
Analiza wyników za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	19
Prognozy na rok 2020	20
A. Projekty zakończone.....	20
B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży	20
C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w trakcie 2020 roku	23
D. Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami, która nie została ujęta w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	24
Główne ryzyka oraz inne czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy	25
Raport dotyczący wynagrodzeń	27
A. Wstęp.....	27
B. Polityka wynagradzania	27
C. Nadzór	27
D. Wynagrodzenie Zarządu.....	27
E. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej.....	30
Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy	31
Informacje o kredytach, obligacjach, poręczeniach i gwarancjach	33
Dodatkowe informacje	35
Dodatkowe informacje o Spółce	38
Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	39
Oświadczenie Zarządu Spółki w zakresie Sprawozdań Finansowych oraz Sprawozdania Zarządu	56

Wprowadzenie

Ronson Development SE (zwana dalej "Spółka"), dawniej Ronson Europe N.V., jest spółką europejską z siedzibą w Polsce w Warszawie. 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 Holandii. W roku 2018 zmianie uległa nazwa Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). W dniu 31 października 2018 roku nastąpiło przeniesienie siedziby Spółki z Holandii 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 2019 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group), a 0,41% akcji pozostaje własnością Spółki. Pozostałe 33,53% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka posiadała 674.900 akcji własnych (0,41%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Sądowców Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane. Dalsze informacje dotyczące akcji, prawa głosu i głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 42.

Dnia 9 marca 2020 roku cena rynkowa jednej akcji wynosiła 0,80 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 131,2 mln złotych.

Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

Spółka (wraz ze swoimi spółkami zależnymi, „Grupa”) prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym odbiorcom na rynku polskim. Spółka prowadzi działalność na polskim rynku poprzez spółki zależne w następujących lokalizacjach: Warszawa, Wrocław, Poznań i Szczecin.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, Grupa posiada 909 lokali na sprzedaż w 13 lokalizacjach, z czego 813 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 96 lokali oferowanych jest w ramach projektów już ukończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.394 lokali o łącznej powierzchni 84.400 m². W 2020 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 701 lokali o łącznej powierzchni 43.400 m².

W ciągu roku zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku Grupa sprzedała 761 lokali o łącznej wartości 331,2 mln złotych, w porównaniu do 773 lokali o łącznej wartości 329,4 mln złotych sprzedanych w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku.

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 12 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 4.200 lokali o łącznej powierzchni około 269.500 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin. W 2020 roku Grupa rozważa rozpoczęcie 7 etapów obecnie realizowanych projektów obejmujących 940 lokale o łącznej powierzchni 51.000 m².

Dnia 5 kwietnia 2019 roku oraz 7 października 2019 roku Spółka wykonała (poprzez spółkę zależną) pierwszą oraz drugą opcję kupna na podstawie umowy opcji kupna zawartej 10 kwietnia 2018 roku ze spółką Global City Holding B.V. (dalej zwaną Umową Opcji Kupna), w wyniku czego Spółka nabyła udziały w siedmiu spółkach projektowych posiadających nieruchomości w ramach projektu Nova Królikarnia obejmujących 128 lokale o łącznej powierzchni 18.200 m². Po realizacji powyższych opcji kupna Spółka posiada prawo do wykonania pozostałej opcji kupna, na ostatni etap projektu Nova Królikarnia o łącznej powierzchni 3.300 m² za łączną kwotę 9,9 mln złotych. Opcja kupna może zostać zrealizowana najpóźniej w kwietniu 2020 roku.

W ciągu roku zakończony dnia 31 grudnia 2019 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 2019 i 2018 w podziale na poszczególne miasta zostały zawarte w części: „Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019. C – Lokale sprzedane w ciągu roku”.

Sprawozdanie Zarządu

Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy (c.d.)

Dywidenda

W dniu 13 maja 2019 roku Zarząd podjął uchwałę dotyczącą rekomendacji wypłaty dywidendy akcjonariuszom Spółki z zysku netto Spółki za rok 2018 w wysokości 0,06 złotych na jedną akcję (łącznie nie więcej niż 9.840 tysięcy złotych, w zależności od ilości akcji własnych posiadanych przez Spółkę w dniu dywidendy). Dnia 11 czerwca 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zatwierdziło powyższą rekomendację Zarządu w sprawie wypłaty dywidendy. Dywidenda w wysokości 9.820 tysięcy złotych została wypłacona 25 czerwca 2019 roku.

Struktura 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 2019	31 grudnia 2018
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	2000	100%	100%
3 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100%	100%
4 Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2002	100%	100%
5 Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100%	100%
6 Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2002	100%	100%
7 Apartments Projekt Sp. z o.o.	2003	100%	100%
8 Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100%	100%
9 Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100%	100%
10 Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
11 Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100%	100%
12 Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100%	100%
13 Ronson Development Poznań Sp. z o.o.	2005	100%	100%
14 E.E.E. Development Sp. z o.o.	2005	100%	100%
15 Ronson Development Innovation Sp. z o.o.	2006	100%	100%
16 Ronson Development Wrocław Sp. z o.o.	2006	100%	100%
17 Ronson Development Capital Sp. z o.o.	2006	100%	100%
18 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
19 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
20 City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
21 Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	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. ⁽¹⁾	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. (Siedziba Spółki została zarejestrowana w Holandii)	2016	100%	100%
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
38 AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
39 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k.	2007	100%	100%
40 Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
41 Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
42 Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
43 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - 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 Sp. z o.o. - EEE 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
49 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
50 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
51 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
52 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%

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

Sprawozdanie Zarządu

Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy (c.d.)

Struktura Grupy wraz z informacją o powiązaniach organizacyjnych Spółki (c.d.)

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę (c.d.):			
53 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
54 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
55 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
56 Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	100%	100%
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 Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
66 Ronson Development Sp. z o.o. - Impresio Sp.k.	2011	100%	100%
67 Ronson Development Sp. z o.o. - Continental 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
68 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
69 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
70 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
71 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
72 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
73 Ronson Development Sp. z o.o. - City 3 Sp.k.	2012	100%	100%
74 Ronson Development Sp. z o.o. - 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 Sp. z o.o. - Projekt 2 Sp.k.	2017	100%	100%
77 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2017	100%	100%
78 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
79 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
80 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
81 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
82 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
83 Ursus 2017 Sp. z o.o.	2017	100%	100%
84 Projekt City Sp. z o.o.	2017	100%	100%
85 Bolzanus Limited (<i>Siedziba Spółki została zarejestrowana na Cyprze</i>)	2013	100%	100%
86 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
87 Tras Sp. z o.o.	2015	100%	100%
88 Pod Skoczną Projekt Sp. z o.o.	2015	100%	100%
89 District 20 Sp. z o.o.	2015	100%	100%
90 Arkadia Development Sp. z o.o.	2015	100%	100%
91 Królikarnia 2015 Sp. z o.o.	2015	100%	100%
92 Tras 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
93 Pod Skocznią Projekt 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
94 District 20 – 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
95 Arkadia Development 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
96 Królikarnia 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
97 Kroli Development Sp. z o.o.	2016	100%	100%
98 Park Development Properties Sp. z o.o.	2016	100%	100%
99 Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
100 Town 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
101 E.E.E. Development 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
102 Enterprise 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
103 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
104 Darwen Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n/d
105 Truro Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n/d
106 Tregaron Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n/d
107 Totton Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n/d
108 Tring Sp. z o.o. ⁽³⁾	2017	100%	n/d
109 Thame Sp. z o.o. ⁽³⁾	2017	100%	n/d
110 Troon Sp. z o.o. ⁽³⁾	2017	100%	n/d

(2) Spółki nabyte w ramach realizacji Umowy Pierwszej Opcji Kupna w dniu 5 kwietnia 2019 roku. Dodatkowe informacje zostały zawarte na stronie 9.

(3) Spółki nabyte w ramach realizacji Umowy Drugiej Opcji Kupna w dniu 7 października 2019 roku. Dodatkowe informacje zostały zawarte na stronie 9.

Spółka posiada Inwestycje w ramach wspólnego przedsięwzięcia (joint venture), które składają się z 50% udziału Spółki w podmiotach joint venture: Ronson IS Sp. z o.o., Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k., Coralchief Sp. z o.o. i Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k. Te przedsięwzięcia są zaangażowane w budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych w Warszawie.

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019

A. Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Miasto Moje II	Warszawa	148	8.100
Nova Królikarnia 2a & 2b	Warszawa	73	5.500
City Link II ⁽¹⁾	Warszawa	189	8.800
City Link III	Warszawa	368	18.700
Vitalia II	Wrocław	83	4.800
Miasto Marina ⁽²⁾	Wrocław	151	6.200
Panoramika IV	Szczecin	111	5.800
Razem		1.123	57.900

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

(2) Ostateczne pozwolenie na użytkowanie lokali zostanie wydane po przeprowadzeniu drobnych prac wykończeniowych związanych z funkcjonalnością apartotelu. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka przeprowadziła takie prace wykończeniowe dla 21 lokali.

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

B. Wynik w podziale na projekty

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane w momencie gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wykazany przez Grupę w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku wyniósł 226,1 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży, przed odpisem z aktualizacji wyceny, wynoszącym 182,6 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto, przed odpisem z aktualizacji wyceny, w wysokości 43,5 mln złotych i marżę brutto na poziomie 19,3%. Całkowity przychód ze sprzedaży lokali, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. *Joint venture*) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 313,3 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 247,3 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 66,0 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 21,1%. Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w roku zakończonym 31 grudnia 2019 w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o przekazanych lokalach		Przychody ⁽¹⁾		Koszty sprzedaży ⁽²⁾		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Powierzchnia (m ²)	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Miasto Moje I & II	153	8.669	51.979	23,0%	40.632	22,3%	11.347	21,8%
Vitalia I & II	85	4.981	29.763	13,2%	24.644	13,5%	5.119	17,2%
City Link III	66	3.122	30.950	13,7%	18.955	10,4%	11.995	38,8%
Nova Królikarnia 1a - 1e	21	2.724	28.162	12,5%	24.124	13,2%	4.038	14,3%
Nova Królikarnia 2a & 2b	67	4.917	50.998	22,6%	45.909	25,1%	5.089	10,0%
Chilli IV	23	1.585	6.103	2,7%	5.878	3,2%	225	3,7%
Miasto Marina ⁽⁵⁾	21	602	4.356	1,9%	4.356	2,4%	-	n/d
Panoramika IV	9	407	2.241	1,0%	2.241	1,2%	-	n/d
Moko	8	933	8.847	3,9%	6.545	3,6%	2.302	26,0%
Młody Grunwald	5	637	3.775	1,7%	3.775	2,1%	-	n/d
Pozostałe	9	676	8.944	4,0%	5.519	3,0%	3.425	n/d
Razem / Średnia	467	29.253	226.118	100%	182.578	100%	43.540	19,3%
Odpis aktualizujący	n/d	n/d	n/d		(594)		594	n/d
Wynik po odpisie aktualizującym	467	29.253	226.118		181.984		44.134	19,5%
City Link I & II ⁽³⁾	191	9.020	87.190		65.300		21.890	25,1%
Wynik z działalności ⁽⁴⁾	658	38.273	313.308		247.284		66.024	21,1%

(1) Przychody rozpoznawane są w momencie gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem tj. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy nabywcy lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty.

(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) Ostateczne pozwolenie na użytkowanie lokali zostanie wydane po przeprowadzeniu drobnych prac wykończeniowych związanych z funkcjonalnością apartotelu. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku Spółka przekazała klientom 119 lokali, natomiast prace wykończeniowe zostały wykonane jedynie dla 21 lokali.

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 (c.d.)

B. Wynik w podziale na projekty (c.d.)

Miasto Moje I & II

Budowa pierwszego i drugiego etapu projektu Miasto Moje została ukończona odpowiednio w maju 2018 roku i w lutym 2019 roku. Projekt był realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie przy ulicy Marywilskiej. Pierwszy etap projektu obejmuje 191 lokali mieszkalnych oraz 14 lokali usługowych o łącznej powierzchni 10.900 m². Drugi etap projektu obejmuje 145 lokali mieszkalnych oraz 3 lokale komercyjne o łącznej powierzchni 8.100 m². W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, spółka wydała 153 lokale (2018: 193 lokale) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 52,0 mln złotych (2018: 56,5 mln złotych).

Vitalia I & II

Budowa pierwszego i drugiego etapu projektu Vitalia została ukończona odpowiednio we wrześniu 2017 roku oraz w maju 2019 roku. Pierwszy i drugi etap projektu został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu przy ulicy Jutrzenki. Pierwszy etap projektu obejmuje 139 mieszkań o łącznej powierzchni 7.200 m². Drugi etap projektu obejmuje 83 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4.800 m². W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, spółka wydała 85 lokali (2018: 25 lokali) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 29,8 mln złotych (2018: 9,7 mln złotych).

City Link III

Trzeci (i ostatni) etap projektu City Link III (udział Spółki w tym projekcie wynosi 100%) został ukończony w listopadzie 2019 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie położonym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej. City Link III obejmuje 364 lokali mieszkalnych i 4 lokale usługowe o łącznej powierzchni 18.700 m². W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, spółka wydała 66 lokali (2018: zero) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 31,0 mln złotych (2018: zero).

Nova Królikarnia 1a - 1e

Budowa projektów Nova Królikarnia 1a – 1e została zakończona w 2018 roku. Projekty zostały zrealizowane na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekty Nova Królikarnia 1a - 1e obejmują 98 mieszkań i 8 lokali usługowych o łącznej powierzchni 10.600 m². W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, spółka wydała 21 lokali (2018: 74 lokale) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 28,2 mln złotych (2018: 69 mln złotych).

Nova Królikarnia 2a & 2b

Budowa projektów Nova Królikarnia 2a i 2b zakończyła się odpowiednio w marcu 2019 roku i w maju 2019 roku. Projekty zostały zrealizowane na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekt Nova Królikarnia 2a obejmuje 45 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.200 m². Projekt Nova Królikarnia 2b obejmuje 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.300 m². W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, spółka wydała 67 lokale (2018: zero) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 51,0 mln złotych (2018: zero).

Chilli IV

Budowa czwartego etapu projektu Chilli została ukończona w grudniu 2017 roku. Czwarty etap tego projektu był realizowany na gruncie zlokalizowanym w miejscowości Tulce koło Poznania i jest kontynuacją projektów Chilli I-III. Czwarty etap projektu obejmuje 45 lokali o łącznej powierzchni 2.900 m². W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, spółka wydała 23 lokale (2018: 17 lokali) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 6,1 mln złotych (2018: 4,2 mln złotych).

Miasto Marina

Prace budowlane nad projektem Miasto Marina zostały ukończone w czerwcu 2019 roku. Projekt Miasto Marina został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym we Wrocławiu przy ulicy Na Grobli i obejmuje 151 lokali o łącznej powierzchni 6.200 m². Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynków, natomiast ze względu na cel projektu pozwolenie na użytkowanie lokali zostanie wydane po przeprowadzeniu drobnych prac wykończeniowych związanych z funkcjonalnością apartotelu. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, spółka wydała klientom 119 lokali, natomiast prace wykończeniowe zostały wykonane dla 21 lokali. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, Spółka wydała 21 lokali (2018: zero) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 4,4 mln złotych (2018: zero).

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 (c.d.)

B. Wynik w podziale na projekty (c.d.)

Panoramika IV

Prace budowlane nad czwartym etapem projektu Panoramika zostały ukończone w grudniu 2019 roku. Czwarty etap tego projektu był realizowany na gruncie zlokalizowanym w miejscowości Szczecin przy ulicy Duńskiej i jest kontynuacją projektów Panoramika I-III. Projekt Panoramika IV obejmuje 111 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5.800 m². W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, Spółka wydała 9 lokali (2018: zero) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 2,2 mln złotych (2018: zero).

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 usługowych o łącznej powierzchni 23.700 m². W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, spółka wydała 8 lokali (2018: 28 lokali) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 8,8 mln złotych (2018: 25,6 mln złotych).

Młody Grunwald

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 usługowych o łącznej powierzchni wynoszącej 23.800 m². W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, spółka wydała 5 lokali (2018: 74 lokale) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 3,8 mln złotych (2018: 29,4 mln złotych).

Pozostałe

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

Odpis aktualizujący

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku w wyniku analizy wartości netto możliwej do odzyskania (NRV) odwrócono korektę odpisu aktualizującego zapasy w wysokości 3,4 mln złotych przy jednoczesnym utworzeniu odpisu z tytułu utraty wartości zapasów oraz niektórych gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 2,8 mln złotych. Wpływ netto korekty odpisu na zysk brutto wyniósł 0,6 mln złotych (efekt pozytywny).

City Link I & II

Budowa pierwszego i drugiego etapu projektu City Link została ukończona odpowiednio we wrześniu 2017 roku i w marcu 2019 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej. Pierwszy etap projektu obejmuje 301 mieszkań oraz 21 lokali usługowych o łącznej powierzchni 14.700 m². Drugi etap projektu obejmuje 184 mieszkania oraz 5 lokali usługowych o łącznej powierzchni 8.800 m². Projekt prezentowany jest w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie. Udział Spółki w projekcie wynosi 50%. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, spółka wydała 191 lokali (2018: 69 lokali) oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 87,2 mln złotych (2018: 28,9 mln złotych).

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 (c.d.)

C. Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali dla których Grupa podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2018	Lokale sprzedane w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2019	Razem
Miasto Moje I & II ⁽¹⁾	Warszawa	321	25	7	353
Miasto Moje III ⁽²⁾	Warszawa	-	123	73	196
Miasto Moje IV ⁽²⁾	Warszawa	-	33	143	176
Młody Grunwald ⁽¹⁾	Poznań	377	4	12	393
City Link III ⁽¹⁾	Warszawa	286	64	18	368
Miasto Marina ⁽¹⁾	Wrocław	76	50	25	151
Vitalia I & II ⁽¹⁾	Wrocław	205	16	1	222
Vitalia III ⁽²⁾	Wrocław	-	32	49	81
Grunwald2 ⁽²⁾	Poznań	71	124	73	268
Chilli IV ⁽¹⁾	Poznań	24	21	-	45
Panoramika IV ⁽¹⁾	Szczecin	57	37	17	111
Panoramika V ⁽²⁾	Szczecin	-	53	62	115
Moko ⁽¹⁾	Warszawa	342	2	1	345
Nova Królikarnia 1a -1e ⁽¹⁾	Warszawa	94	10	2	106
Nova Królikarnia 2a & 2b ⁽¹⁾	Warszawa	59	13	1	73
Nova Królikarnia 2c ⁽²⁾	Warszawa	-	5	13	18
Nova Królikarnia 3b ⁽²⁾	Warszawa	-	14	9	23
Nova Królikarnia 3a ⁽²⁾	Warszawa	-	-	31	31
Nova Królikarnia 3c ⁽²⁾	Warszawa	-	-	23	23
Ursus Centralny 1a ⁽²⁾	Warszawa	-	98	40	138
Viva Jagodno I ⁽²⁾	Wrocław	-	8	113	121
Nowe Warzymice I ⁽²⁾	Szczecin	-	-	54	54
Pozostałe (stare) projekty		6	8	12	26
Razem (wyluczając JV)		1.918	740	779	3.437
City Link I & II ⁽¹⁾⁽³⁾	Warszawa	510	1	-	511
Wilanów Tulip ⁽²⁾⁽³⁾	Warszawa	-	20	130	150
Razem (włączając JV)		2.428	761	909	4.098

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 – sekcja B. Wyniki w podziale na projekty"

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy na rok 2020 – B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży"

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

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 (c.d.)

C. Lokale sprzedane w ciągu okresu (c.d.)

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 m²) sprzedanych lokali oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) zawartych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Sprzedane w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 roku	
			Powierzchnia lokali netto do sprzedaży (m ²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tys. złotych)
Miasto Moje I & II ⁽¹⁾	Warszawa	25	1.926	11.324
Miasto Moje III ⁽²⁾	Warszawa	123	5.553	37.760
Miasto Moje IV ⁽²⁾	Warszawa	33	1.214	9.016
Młody Grunwald ⁽¹⁾	Poznań	4	534	3.042
City Link III ⁽¹⁾	Warszawa	64	4.124	42.384
Miasto Marina ⁽⁴⁾	Wrocław	50	2.114	18.282
Vitalia I & II ⁽⁴⁾	Wrocław	16	1.082	6.784
Vitalia III ⁽²⁾	Wrocław	32	2.485	16.839
Grunwald2 ⁽²⁾	Poznań	124	6.231	42.453
Chilli IV ⁽¹⁾	Poznań	21	1.444	5.504
Panoramika IV ⁽¹⁾	Szczecin	37	2.060	11.638
Panoramika V ⁽²⁾	Szczecin	53	2.230	13.396
Moko ⁽¹⁾	Warszawa	2	277	2.628
Nova Królikarnia 1a -1e ⁽¹⁾	Warszawa	10	1.284	13.336
Nova Królikarnia 2a & 2b ⁽¹⁾	Warszawa	13	1.265	13.645
Nova Królikarnia 2c ⁽²⁾	Warszawa	5	983	12.621
Nova Królikarnia 3b ⁽²⁾	Warszawa	14	1.243	14.207
Ursus Centralny Ia ⁽²⁾	Warszawa	98	4.959	37.625
Viva Jagodno I ⁽²⁾	Wrocław	8	222	1.667
Pozostałe (stare) projekty		8	660	4.847
Razem (wyluczając JV)		740	41.890	318.998
City Link I & II ⁽¹⁾⁽³⁾	Warszawa	1	117	2.104
Wilanów Tulip ⁽²⁾⁽³⁾	Warszawa	20	1.158	10.068
Razem (włączając JV)		761	43.165	331.170

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 – sekcja B. Wyniki w podziale na projekty"

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Prognozy na rok 2020 – B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży"

(3) Projekt prezentowany jest 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) zawartych przez Grupę:

Lokalizacja	Sprzedaż w roku obrotowym zakończonym		Wzrost/(spadek)	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018	W tys. złotych	%
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Warszawa	206.718	223.395	(16.677)	-7%
Wrocław	43.572	44.664	(1.092)	-2%
Szczecin	25.034	21.377	3.657	17%
Poznań	50.999	36.853	14.146	38%
Pozostałe (stare) projekty	4.847	3.094	1.753	n/d
Razem	331.170	329.383	1.787	1%

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 (c.d.)

D. Rozpoczęte projekty

Tabela poniżej przedstawia informacje na temat projektów będących w trakcie budowy i/lub dla których rozpoczęto sprzedaż w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Miasto Moje III	Warszawa	196	10.200
Miasto Moje IV	Warszawa	176	8.900
Wilanów Tulip ⁽¹⁾	Warszawa	150	9.600
Ursus Centralny Ia	Warszawa	138	7.600
Panoramika V	Szczecin	115	6.000
Vitalia III	Wrocław	81	6.800
Viva Jagodno I	Wrocław	121	6.200
Nowe Warzymice I	Szczecin	54	3.200
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	31	3.200
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	23	2.300
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	23	2.300
Razem		1.108	66.300

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

Dodatkowe informacje zostały zawarte w części: " Prognozy na rok 2020 - B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży".

E. Umowy istotne dla działalności gospodarczej Grupy

Wilanów Tulip

W marcu 2019 roku Grupa, za pośrednictwem spółki joint venture, w której Grupa posiada 50% udziałów (dalej zwana „Spółką JV”), podpisała ostateczną umowę na zakup prawa do użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Sytej (dzielnica Wilanów). Cena zakupu projektu została ustalona w wysokości 15 mln złotych plus podatek VAT (udział Grupy wynosi 7,5 mln złotych). Spółka JV nabyła projekt wraz z ważnym pozwoleniem na budowę, w ramach którego część prac budowlanych została już rozpoczęta. Projekt składa się z 150 lokali o łącznej powierzchni 9.600 m².

Wykonanie pierwszej i drugiej opcji kupna - Nova Królikarnia

W dniu 5 kwietnia 2019 roku Spółka wykonała pierwszą opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna za kwotę 33,9 mln złotych w wyniku czego nabyła (poprzez spółkę zależną) udziały w czterech spółkach projektowych posiadających nieruchomości w ramach projektu Nova Królikarnia obejmujących 84 lokale o łącznej powierzchni 9.200 m². Ponadto Spółka podpisała aneks zmieniający harmonogram płatności za pierwszą opcję kupna, zgodnie z którym zapłatę ceny podzielono na trzy raty: kwota 7,0 mln złotych została zapłacona w kwietniu 2019 roku, 16,9 mln złotych została zapłacona w październiku 2019 roku oraz 10,0 mln złotych zostanie zapłacona w październiku 2020 roku.

W dniu 7 października 2019 roku Spółka wykonała drugą opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna za kwotę 35,1 mln złotych w wyniku czego nabyła (poprzez spółkę zależną) udziały w trzech spółkach projektowych posiadających nieruchomości w ramach projektu Nova Królikarnia obejmujących 44 lokale o łącznej powierzchni 9.000 m². Ponadto Spółka podpisała aneks zmieniający harmonogram płatności za drugą opcję kupna, zgodnie z którym zapłatę ceny podzielono na trzy raty: kwota 8,1 mln złotych została zapłacona w październiku 2019 roku, 5,0 mln złotych została zapłacona w lutym 2020 roku oraz 22,0 mln złotych zostanie zapłacona w kwietniu 2020 roku.

Sprzedaż gruntów – Matisse II

W grudniu 2018 roku jednostka zależna Spółki podpisała przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej przy ulicy Buforowej we Wrocławiu. Cena sprzedaży została ustalona na poziomie 6,5 mln złotych plus podatek VAT. Dnia 25 lutego 2019 roku podpisano ostateczną umowę sprzedaży nieruchomości.

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 (c.d.)***E. Umowy istotne dla działalności gospodarczej Grupy (c.d.)****Ursus – ostateczna umowa zakupu*

We wrześniu 2019 roku, jednostka zależna Spółki podpisała ostateczną umowę zakupu prawa do użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Ursus. Umowa dotyczy ostatniej działki, zakupionej na podstawie wstępnej i warunkowej umowy kupna zawartej w 2018 roku. W marcu 2018 roku, Spółka otrzymała od sprzedawcy nieodwołalne pełnomocnictwo do wykonywania wszelkich niezbędnych czynności w celu realizacji projektu na tej ostatniej działce, w tym przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, uzyskania wszystkich niezbędnych pozwoleń i wykonania części prac budowlanych. Cena za tę działkę została zapłacona sprzedawcy we wcześniejszym etapie transakcji w poprzednim roku.

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 wyniósł 17.414 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za rok zakończony	
	31 grudnia	
	2019	2018
	PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)	
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług	226.118	294.087
Przychody ze sprzedaży gruntów	6.500	-
Przychody	232.618	294.087
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(181.984)	(248.397)
Koszt własny sprzedaży gruntów	(6.312)	-
Koszt własny sprzedaży	(188.296)	(248.397)
Zysk brutto	44.322	45.690
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości	802	-
Koszty sprzedaży i marketingu	(5.803)	(5.102)
Koszty ogólnego zarządu	(20.181)	(17.683)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	9.082	2.818
Pozostałe koszty netto	(2.029)	(2.358)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	26.193	23.365
Przychody finansowe	750	738
Koszty finansowe	(4.862)	(5.440)
Wynik operacji finansowych netto	(4.112)	(4.702)
Zysk/(strata) brutto	22.081	18.663
Podatek dochodowy	(4.667)	(3.592)
Wynik netto za rok bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	17.414	15.071
Akcjonariat mniejszościowy	-	(1.573)
Zysk/(strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	17.414	13.498
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)	0,106	0,082

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług

Przychody spadły o 68,0 mln złotych (23,1%) z 294,1 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku do 226,1 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, co zasadniczo jest spowodowane spadkiem liczby lokali przekazanych klientom w rozumieniu powierzchni (w m²). Spadek był częściowo skompensowany wzrostem średniej ceny sprzedaży za m².

Omówienie wyniku finansowego (c.d.)

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych spadł o 66,4 mln (26,7%) z 248,4 mln w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku do 182,0 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, co zasadniczo jest spowodowane spadkiem liczby lokali przekazanych klientom o 228 w rozumieniu projektów będących w całości przedmiotem własności z 695 lokali w roku zakończonym 31 grudnia 2018 do 467 lokali w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku w wyniku analizy wartości netto możliwej do odzyskania (NRV) odwrócono korektę odpisu aktualizującego zapasy w wysokości 3,4 mln złotych przy jednoczesnym utworzeniu odpisu z tytułu utraty wartości niektórych zapasów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 2,8 mln złotych. Wpływ netto korekty odpisu na zysk brutto wyniósł 0,6 mln złotych (efekt pozytywny) w porównaniu do odpisu na poziomie 2,9 mln złotych (efekt negatywny) w trakcie roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku.

Marża brutto

Marża brutto w trakcie roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku wynosiła 19,5% wobec marży brutto na poziomie 15,5% uzyskanej w trakcie roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku. Zmiana w marży brutto spowodowana jest zróżnicowanymi projektami dostarczonymi klientom, charakteryzującymi się inną rentownością w 2019 roku w porównaniu do projektów dostarczanych klientom w 2018 roku. Najbardziej rentowym projektem, który znacząco wpłynął na przychody i rentowność Grupy, był City Link III w Warszawie (marża zysku brutto 38,8%).

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,7 mln złotych (13,7%) z 5,1 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku do 5,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku, co zasadniczo spowodowane jest rozpoczęciem 3 projektów w nowych lokalizacjach (z wyłączeniem Wilanów Tulip) w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku w porównaniu do 1 projektu w nowej lokalizacji rozpoczętego w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 2,5 mln złotych (14,1%) z 17,7 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku do 20,2 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku. Wzrost ten wynika przede wszystkim ze wzrostu kosztów wynagrodzenia Zarządu (związanych ze zmianami w Zarządzie) oraz ze wzrostu wynagrodzeń pracowniczych.

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

Spółka posiada udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia z tytułu udziałów w czterech spółkach, w których Grupa posiada 50% udziałów i praw głosu w każdej z nich: Spółki Ronson IS Sp. z o.o. i Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k prowadzą dwa pierwsze etapy projektu City Link, natomiast spółki Coralchief Sp. z o.o. i Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k. prowadzą projekt Wilanów Tulip.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku zysk netto JV przyporządkowany Spółce wyniósł 9,1 mln złotych w porównaniu do zysku w wysokości 2,8 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku. Wzrost był spowodowany głównie przekazaniem 191 lokali w projekcie City Link w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku w porównaniu do 69 lokali w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku.

Pozostałe koszty netto

Pozostałe koszty pomniejszone o pozostałe przychody spadły o 0,3 mln złotych (14,0%) z poziomu 2,3 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku do 2,0 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku, co wynika głównie ze zmniejszenia kosztów utrzymania niesprzedanych lokali.

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego (c.d.)

Wynik operacji finansowych netto

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

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

Za rok zakończony 31 grudnia 2019				
W tys. złotych				
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Kwota skapitalizowana (MSSF 16)</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	750	-	-	750
Koszty finansowe	(13.885)	9.059	-	(4.826)
Przychody/(koszty) finansowe netto przed wpływem MSSF 16	(13.135)	9.059	-	(4.076)
Koszty finansowe – zobowiązania z tytułu leasingu	(2.141)	-	2.105	(36)
Wynik operacji finansowych netto po wpływie MSSF 16	(15.276)	9.059	2.105	(4.112)
Za rok zakończony 31 grudnia 2018				
W tys. złotych				
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>		<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	738	-		738
Koszty finansowe	(14.191)	8.751		(5.440)
Wynik operacji finansowych netto	(13.453)	8.751		(4.702)

Koszty finansowe netto (pomniejszone o przychody finansowe) przed kapitalizacją i przed wpływem MSSF 16 spadły o 0,4 mln złotych (2,4%) z 13,5 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku do 13,1 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku. Spadek wynika głównie ze spadku średniego zadłużenia netto z poziomu 134,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku do 118,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku.

Podatek dochodowy

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku, podatek dochodowy wyniósł 4,7 mln złotych (21,1%) w porównaniu do 3,6 mln złotych (19,3%) za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku. Wysoka efektywna stopa podatkowa spowodowana jest odwróceniem nadwyżki pomiędzy ceną zakupu a wartością aktywów netto Grupy Nova Królikarnia na dzień transakcji (kwiecień 2018), która była zaalokowana do zapasów i nie była rozpoznawana do odroczonego podatku dochodowego.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2019 (12 miesięcy)	4,299	4,241	4,389	4,259
2018 (12 miesięcy)	4,262	4,142	4,398	4,300
Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")				
Wybrane dane finansowe	EUR*		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)			
Za rok zakończony 31 grudnia				
	2019	2018	2019	2018
Przychody	54.110	69.002	232.618	294.087
Zysk brutto	10.310	10.720	44.322	45.690
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	5.136	4.379	22.081	18.663
Zysk netto/ (strata netto) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	4.051	3.167	17.414	13.498
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12.260	3.307	52.705	14.095
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(311)	401	(1.338)	1.708
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(13.167)	4.731	(56.604)	20.165
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1.218)	8.439	(5.237)	35.968
Średnia liczba akcji (podstawowa)	163.689.616	164.010.813	163.689.616	164.010.813
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,025	0,019	0,106	0,082
Wybrane dane finansowe	EUR*		PLN	
	(w tysiącach)			
Na dzień 31 grudnia				
	2019	2018	2019	2018
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	179.005	149.571	762.381	643.154
Aktywa razem	221.456	187.237	943.183	805.121
Zaliczki otrzymane	59.866	35.454	254.970	152.452
Zobowiązania długoterminowe	37.861	44.440	161.248	191.092
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	101.301	62.918	431.441	270.549
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	82.295	79.879	350.494	343.480
* Informacje zostały zaprezentowane w EURO wyłącznie dla celów prezentacyjnych. Ze względu na istotną fluktuację złotego w stosunku do EURO w ostatnich latach, dane ze Sprawozdania z Sytuacji Finansowej nie odzwierciedlają faktycznej sytuacji finansowej Spółki. Analizując powyższe dane, użytkownik powinien rozważyć zmiany kursu złotego do EURO w 2019 roku w stosunku do 2018 roku.				
Wybrane dane finansowe zostały przeliczone ze złotego na EURO w następujący sposób:				
(i) Dane ze Sprawozdania z Sytuacji Finansowej zostały przeliczone przy użyciu kursu walutowego opublikowanego przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu.				
(ii) Dane ze Sprawozdania z Całkowitych Dochodów i z Przepływów Pieniężnych zostały przeliczone przy użyciu średniej arytmetycznej średnich kursów walut opublikowanych 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 2019	Na dzień 31 grudnia 2018
	W tys. złotych	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	762.381	643.154
Zaliczki otrzymane	254.970	152.452
Kredyty i pożyczki	200.844	243.234
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	97.715	54.587

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 762,4 mln złotych w porównaniu do 643,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku. Wzrost wartości wynika zasadniczo z inwestycji Grupy związanych z bezpośrednimi kosztami prac budowlanych na łączną kwotę 180,5 mln złotych, z nabyciem gruntów za kwotę 70,1 mln złotych (nowe etapy projektu Nova Królikarnia – pierwsza i druga opcja kupna) oraz z tytułu wpływu wdrożenia MSSF 16 (rozpoznanie prawa do użytkowania wieczystego gruntu jako aktywa) w wysokości 23,1 mln złotych. Wzrost ten jest częściowo równoważony przez rozpoznanie kosztów sprzedaży na łączną kwotę 181,4 mln złotych w trakcie roku zakończony 31 grudnia 2019 roku.

W poniższej tabeli przedstawiono głównych kontrahentów pod względem wartości usług nabytych w ciągu 2019 roku:

Generalny wykonawca	Nabyte usługi <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>
Hochtief Polska S.A.	57.702
Strabag Sp. z o.o.	42.718
Mostostal Warszawa S.A.	22.149
Karmar S.A.	17.291
Totalbud S.A.	12.787
Danya Cebus Poland Sp. z o.o.	8.611
Erbud S.A.	7.614
Glif Sp. z o. o.	4.127
Razem	172.999

Powyższy łączny obrót dotyczy usług zakupionych przez Spółkę i wynosi około 92% kosztów poniesionych przez Grupę na koszty prac budowlanych i planowania w 2019 roku.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosło 255,0 mln złotych wobec 152,5 mln złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku. Wzrost wynika zasadniczo z wartości zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku w kwocie 326,0 mln złotych. Wzrost został częściowo równoważony rozpoznaniem przychodami ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 223,5 mln złotych.

Analiza wybranych pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej (c.d.)

Kredyty, obligacje i pożyczki

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 200,8 mln złotych na dzień 31 grudnia 2019 roku wobec 243,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku. Spadek stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika zasadniczo ze spłaty kredytów bankowych na łączną kwotę 96,8 mln złotych oraz ze spłaty obligacji na łączną kwotę 50,0 mln złotych. Spadek ten jest częściowo równoważony przez wpływy z kredytów bankowych, pomniejszone o opłaty bankowe, na łączną kwotę 71,2 mln złotych oraz przez wpływy z emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji na łączną kwotę 31,6 mln złotych. Ze wspomnianych 200,8 mln złotych wartość 49,8 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 31 grudnia 2020 roku.

Saldo kredytów, obligacji i pożyczek można podzielić na dwie kategorie: 1) obligacje, 2) kredyty bankowe związane z finansowaniem projektów mieszkaniowych zakończonych lub znajdujących się w trakcie realizacji.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosły 188,0 mln złotych (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 205,5 mln złotych), na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 187,3 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 2,0 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (1,3 mln złotych).

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 2019 roku zadłużenie z tego tytułu wyniosło 12,9 mln złotych (37,7 mln złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku).

Dodatkowe informacje dotyczące kredytów, obligacji oraz pożyczek zostały zawarte w nocie 27 Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosło 97,7 mln złotych wobec 54,6 mln złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku. Wzrost wynika przede wszystkim ze wzrostu zobowiązań z tytułu projektu Nova Królikarnia w wyniku realizacji dwóch opcji kupna (wzrost o 24,0 mln złotych), a także wzrost Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i rozliczeń międzyokresowych w wyniku zwiększenia liczby realizowanych projektów (wzrost o 15,5 mln złotych).

Analiza sprawozdania z 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:

	Za rok zakończony	
	31 grudnia	
	2019	2018
	W tys. złotych	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	52.705	14.095*
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1.338)	1.708*
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(56.604)	20.165

* Spółka dokonała reklasyfikacji przepływów pieniężnych z tytułu nabycia projektu Nova Królikarnia (68,1 mln złotych) w trakcie roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku z pozycji Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej do pozycji Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej

Przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku wyniosły 52,7 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku w wysokości 14,1 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 326,0 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych z tego tytułu w wysokości 279,8 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku;
- ujemnych przepływów pieniężnych netto z tytułu nabycia projektu Nova Królikarnia o wartości 46,1 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku w porównaniu do ujemnych przepływów netto w wysokości 68,1 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym 31 grudnia 2018 roku.

Efekt ten został częściowo zrównoważony przez:

- ujemne przepływy pieniężne z tytułu inwestycji Grupy związanych z poniesionymi bezpośrednimi kosztami prac budowlanych w wysokości 180,5 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku wobec 145,6 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku.

Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych (c.d.)

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 1,3 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku w wysokości 1,7 mln złotych. Spadek ten jest w głównej mierze efektem:

- dodatnich przepływów pieniężnych w związku z inwestycjami w spółkach joint venture w wysokości 0,1 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych od spółek joint venture w kwocie 5,8 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku;

Efekt ten został częściowo zrównoważony przez:

- brak nabycia udziałów mniejszościowych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, w porównaniu do wartości 3,8 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 56,6 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 wobec dodatnich przepływów netto z działalności finansowej w kwocie 20,2 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku. Spadek ten jest w głównej mierze efektem:

- spłaty netto zabezpieczonych kredytów bankowych w kwocie 25,6 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku w porównaniu do wpływów netto z zabezpieczonych kredytów bankowych na kwotę 22,8 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018;
- spłaty netto obligacji na łączną kwotę 18,4 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku w porównaniu do wpływów netto z tytułu obligacji na łączną kwotę 7,2 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Analiza wyników za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku wyniósł 4.224 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

Za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	(Niebadane)	(Niebadane)
Przychody	53.667	40.833
Koszt własny sprzedaży	(39.933)	(37.209)
Zysk brutto	13.734	3.624
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości	802	-
Koszty sprzedaży i marketingu	(1.800)	(1.339)
Koszty ogólnego zarządu	(6.173)	(4.830)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	120	173
Pozostałe przychody/(koszty)	(541)	(769)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	6.142	(3.141)
Przychody finansowe	167	239
Koszty finansowe	(1.090)	(1.175)
Wynik operacji finansowych netto	(923)	(936)
Zysk/(strata) brutto	5.219	(4.077)
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)	(995)	291
Zysk/(strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	4.224	(3.786)

Sprawozdanie Zarządu

Prognozy na rok 2020

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 w 2020 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali ⁽¹⁾			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			Razem liczba lokali
		Do 31 grudnia 2018	W ciągu roku zakończono 31 grudnia 2019	Razem przekazane lokale	Sprzedane do dnia 31 grudnia 2019	Na sprzedaż na dzień 31 grudnia 2019	Do przekazania	
Miasto Moje I & II	Warszawa	193	153	346	-	7	7	353
Vitalia I & II	Wrocław	136	85	221	-	1	1	222
City Link III	Warszawa	-	66	66	284	18	302	368
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	80	21	101	3	2	5	106
Nova Królikarnia 2a & 2b	Warszawa	-	67	67	5	1	6	73
Chilli IV	Poznań	22	23	45	-	-	-	45
Miasto Marina ⁽²⁾	Wrocław	-	21	21	105	25	130	151
Moko	Warszawa	336	8	344	-	1	1	345
Młody Grunwald	Poznań	376	5	381	-	12	12	393
Panoramika IV	Szczecin	-	9	9	85	17	102	111
Pozostałe (stare) projekty		12	9	21	5	12	17	38
Razem (wyluczając JV)		1.155	467	1.622	487	96	583	2.205
City Link I & II ⁽³⁾	Warszawa	318	191	509	2	-	2	511
Razem (włączając JV)		1.473	658	2.131	489	96	585	2.716

(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) Ostateczne pozwolenie na użytkowanie lokali zostanie wydane po przeprowadzeniu drobnych prac wykończeniowych związanych z funkcjonalnością apartotelu. W czasie roku zakończono dnia 31 grudnia 2019 roku Spółka przekazała klientom 119 lokali, natomiast prace wykończeniowe zostały wykonane dla 21 lokali.

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

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku – 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 2020 oraz 2021 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane na dzień 31 grudnia 2019	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2019	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia do sprzedaży (m ²)	Planowany rok zakończenia budowy
Panoramika V	Szczecin	53	62	115	6.000	2020
Miasto Moje III	Warszawa	123	73	196	10.200	2020
Grunwald2	Poznań	195	73	268	14.500	2020
Vitalia III	Wrocław	32	49	81	6.800	2020
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	5	13	18	3.600	2020
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	14	9	23	2.300	2020
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	-	31	31	3.200	2021
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	-	23	23	2.300	2021
Miasto Moje IV	Warszawa	33	143	176	8.900	2021
Ursus Centralny 1a	Warszawa	98	40	138	7.600	2021
Viva Jagodno I	Wrocław	8	113	121	6.200	2021
Nowe Warzynie I	Szczecin	-	54	54	3.200	2021
Razem (wyluczając JV)		561	683	1.244	74.800	
Wilanów Tulip ⁽¹⁾	Warszawa	20	130	150	9 600	2021
Razem (włączając JV)		581	813	1.394	84.400	

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

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku – sekcja B. Wynik w podziale na projekty”.

Prognozy na rok 2020 (c.d.)

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

Panoramika V

Opis projektu

Projekt Panoramika V jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej i jest kontynuacją projektów Panoramika I-IV. Piąty etap projektu będzie obejmował 115 lokali o łącznej powierzchni 6.000 m².

Stan realizacji

Prace budowlane w ramach projektu Panoramika V rozpoczęły się w marcu 2019 roku, a zakończenie planowane jest na trzeci kwartał 2020 roku.

Miasto Moje III

Opis projektu

Projekt Miasto Moje III jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie, przy ulicy Marywilskiej i jest kontynuacją projektów Miasto Moje I i II. Projekt będzie obejmował 196 lokali o łącznej powierzchni 10.200 m².

Stan realizacji

Prace budowlane dotyczące projektu Miasto Moje III rozpoczęły się w marcu 2019 roku, natomiast zakończenie projektu planowane jest na czwarty kwartał 2020 roku.

Grunwald2

Opis projektu

Projekt Grunwald2 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 m².

Stan realizacji

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

Vitalia III

Opis projektu

Trzeci (i ostatni) etap projektu Vitalia powstaje na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu przy ulicy Jutrzenki oraz jest kontynuacją projektu Vitalia I i II. Trzeci etap będzie obejmował 81 lokali o łącznej powierzchni 6.800 m².

Stan realizacji

Spółka rozpoczęła prace budowlane na tym etapie w maju 2019 roku, a zakończenie planowane jest na czwarty kwartał 2020 roku.

Nova Królikarnia 2c

Opis projektu

Projekt Nova Królikarnia 2c jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej i będzie obejmował 18 domów o łącznej powierzchni 3.600 m².

Stan realizacji

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

Prognozy na rok 2020 (c.d.)

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

Nova Królikarnia 3a, b i c

Opis projektu

Projekty Nova Królikarnia 3a, b i c realizowane są na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej i będą obejmować 77 lokali o łącznej powierzchni 7.800 m².

Stan realizacji

Prace budowlane projektu Nova Królikarnia 3b rozpoczęły się w lipcu 2019 roku, natomiast zakończenie planowane jest na czwarty kwartał 2020 roku. Prace budowlane projektu Nova Królikarnia 3a rozpoczęły się w listopadzie 2019 roku, natomiast zakończenie planowane jest na pierwszy kwartał 2021 roku. Prace budowlane projektu Nova Królikarnia 3c rozpoczęły się w grudniu 2019 roku, natomiast zakończenie planowane jest na drugi kwartał 2021 roku.

Miasto Moje IV

Opis projektu

Projekt Miasto Moje IV jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie, przy ulicy Marywilskiej i jest kontynuacją projektów Miasto Moje I, II i III. Projekt będzie obejmował 176 lokali o łącznej powierzchni 8.900 m².

Stan realizacji

Spółka rozpoczęła sprzedaż dotyczącą projektu Miasto Moje IV w grudniu 2019 roku, natomiast prace budowlane rozpoczęły się w styczniu 2020 roku. Zakończenie projektu planowane jest na trzeci kwartał 2021 roku.

Ursus Centralny Ia

Opis projektu

Projekt Ursus Centralny Ia jest realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Ursus w Warszawie przy ulicy Gierdziejewskiego. Projekt będzie obejmował 129 lokali mieszkalnych oraz 9 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 7.600 m².

Stan realizacji

Spółka rozpoczęła prace budowlane w czerwcu 2019 roku, a zakończenie planowane jest na pierwszy kwartał 2021 roku.

Viva Jagodno I (wcześniej Matisse)

Projekt Viva Jagodno I jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Jagodno we Wrocławiu przy ulicy Buforowej. Projekt będzie obejmował 121 lokali o łącznej powierzchni 6.200 m².

Stan realizacji

Spółka rozpoczęła prace budowlane projektu Viva Jagodno I we wrześniu 2019 roku, a zakończenie planowane jest na drugi kwartał 2021 roku.

Nowe Warzymice I (wcześniej Chopin)

Projekt Nowe Warzymice I jest realizowany na działce zlokalizowanej w Szczecinie przy ulicy Do Rajkowa. Projekt będzie składać się z 54 lokali o łącznej powierzchni 3.200 m².

Stan realizacji

Spółka rozpoczęła prace budowlane projektu Nowe Warzymice I w grudniu 2019 roku, a zakończenie planowane jest na drugi kwartał 2021 roku.

Prognozy na rok 2020 (c.d.)

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

Wilanów Tulip

Opis projektu

Projekt Wilanów Tulip (udział Spółki w projekcie wynosi 50%) powstaje na działce położonej w Warszawie przy ulicy Sytej (dzielnica Wilanów). Projekt będzie składać się z 150 lokali o łącznej powierzchni 9.600 m².

Stan realizacji

Prace budowlane przy projekcie Wilanów Tulip rozpoczęły się w marcu 2019 roku, a zakończenie planowane jest na pierwszy kwartał 2021 roku.

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w trakcie 2020 roku

W związku z faktem, że Spółka jest świadoma rosnącej konkurencji na rynku, ostrożnie zarządza ona liczbą i rodzajem podejmowanych projektów w celu jak najlepszego spełnienia oczekiwań klientów. W trakcie 2020 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie 7 kolejnych etapów w ramach realizowanych już projektów (łącznie 940 lokali o łącznej powierzchni 51.000 m²), które zdaniem Zarządu są odpowiednio dopasowane do obecnych potrzeb klientów, włączając w to mniejsze mieszkania za korzystną cenę. Ponadto w celu minimalizowania ryzyka rynkowego, Zarząd Spółki planuje dzielić część nowych projektów 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.

Kolejne etapy realizowanych projektów

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące projektów, dla których rozpoczęcie prac budowlanych jest planowane na 2020 rok.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna liczba lokali	Łączna Powierzchnia lokali (m ²)
Miasto Moje V	Warszawa	170	8.500
Viva Jagodno II	Wrocław	76	4.200
Nowe Warzymice II	Szczecin	64	4.000
Panoramika VI	Szczecin	76	3.600
Ursus Centralny Ib	Warszawa	97	5.600
Ursus Centralny IIa	Warszawa	251	13.500
Ursus Centralny IIb	Warszawa	206	11.600
Razem		940	51.000

Prognozy na roku 2020 (c.d.)

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)	Zakończony / przewidywany rok zakończenia projektu
City Link III	Warszawa	143.026	Zakończony
Miasto Marina	Wrocław	37.566	Zakończony
Panoramika IV	Szczecin	22.478	Zakończony
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	3.332	Zakończony
Nova Królikarnia 2a & 2b	Warszawa	6.655	Zakończony
Pozostałe (stare) projekty		3.305	Zakończony
Suma pośrednia – projekty zakończone ⁽¹⁾		216.362	
Panoramika V	Szczecin	13.396	2020
Grunwald2	Poznań	62.986	2020
Miasto Moje III	Warszawa	37.760	2020
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	12.621	2020
Vitalia III	Wrocław	16.839	2020
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	14.207	2020
Ursus Centralny 1a	Warszawa	37.625	2021
Viva Jagodno I	Wrocław	1.667	2021
Miasto Moje IV	Warszawa	9.016	2021
Suma pośrednia – projekty w trakcie budowy ⁽²⁾		206.117	
City Link I & II ^{(1)/(3)}	Warszawa	2.010	Zakończony
Wilanów Tulip ^{(2)/(3)}	Warszawa	10.068	2021
Suma pośrednia – projekty w ramach wspólnego przedsięwzięcia		12.078	
Razem		434.557	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 – sekcja B. Wyniki w podziale na projekty”

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części “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 2020 roku.

Ryzyko związane z kosztami budowlanymi

Wzrost kosztów budowlanych jest obserwowany w ciągu ostatnich 2 lat i może utrzymać się w trakcie 2020 roku. Wzrost wynika głównie z wyższych kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, jak również wzrostu kosztów materiałów budowlanych. Spółka oraz Grupa 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, Grupa podpisuje 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 Grupy. Grupa 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 Spółki i 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 Spółki i 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. Istnieje również ryzyko 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 (c.d.)

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 Spółki i 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 2019 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. Spółka rozpoczęła prace nad aktualizacją Polityki wynagrodzeń. Przyjęcie zaktualizowanej wersji polityki wynagrodzeń planowane jest na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółki.

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

Boaz Haim (od 1 grudnia 2019 roku)

Pan Boaz Haim, członek Zarządu Ronson Development SE otrzymuje miesięczne wynagrodzenie w złotych polskich stanowiące równowartość 20.000 euro, jak również jest uprawniony do pokrycia kosztów szkoły amerykańskiej w Warszawie dla dwójki dzieci, kosztów wynajmu mieszkania do kwoty 15.000 złotych miesięcznie i kosztów podróży poza Polskę dla siebie i swojej rodziny 4 razy w roku kalendarzowym. Pan Boaz Haim jest również uprawniony do jednorazowej premii z tytułu rozpoczęcia pracy wynoszącej dwukrotność miesięcznego wynagrodzenia oraz rocznej premii do wysokości 162.000 euro.

Ponadto pan Boaz Haim, jako Prezes Zarządu, otrzymuje miesięczne wynagrodzenie w złotych polskich stanowiące równowartość 5.000 euro od innych spółek z Grupy. Pan Boaz Haim jest również uprawniony do jednorazowej premii z tytułu rozpoczęcia pracy wynoszącej dwukrotność miesięcznego wynagrodzenia od ww. spółek z Grupy.

Ponadto Pan Boaz Haim 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. Pan Boaz jest również uprawniony do jednorazowej premii z tytułu rozpoczęcia pracy wynoszącej dwukrotność miesięcznego wynagrodzenia.

Nir Netzer (do 30 listopada 2019)

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 przewidywały 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 świadczyła usługi doradcze spółce Ronson Development SE. Z tego tytułu otrzymywała miesięczne wynagrodzenie w wysokości 18.000 euro. Ponadto Spółka pokrywała wydatki Pana Nira Netzera związane z usługami świadczonymi na rzecz Spółki, głównie są to koszty podróży i zakwaterowania.

Raport dotyczący wynagrodzeń (c.d.)

D. Wynagrodzenie Zarządu (c.d.)

Rami Geris (do 31 stycznia 2020 roku)

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 świadczył 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. Pan Rami Geris był również uprawniony do otrzymania rocznej premii za rok 2018 w wysokości od 2 do 4 - krotności miesięcznego wynagrodzenia. 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.

Odejście pana Gerisa i rozwiązanie umowy o usługi doradcze spowodowało nałożenie opłaty za odejście wartej trzykrotności miesięcznego wynagrodzenia.

Andrzej Gutowski

Pan Andrzej Gutowski, 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 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

Zważywszy, że Pan Alon Haver jest również członkiem zarządu w spółce będącej pośrednio głównym akcjonariuszem Spółki (A. Luzon Group), nie otrzymuje on żadnego wynagrodzenia od Ronson Development SE, ani od żadnej ze spółek zależnych Spółki. Spółka pokrywa koszty pełnienia przez niego funkcji Członka Zarządu Spółki, takie jak koszty podróży oraz zakwaterowania.

Sprawozdanie Zarządu

Raport dotyczący wynagrodzeń (c.d.)

D. Wynagrodzenie Zarządu (c.d.)

Całkowite wynagrodzenie członków Zarządu, w tym premie, korzyści związane z planem motywacyjnym powiązany z wynikami finansowymi Spółki, posiadaniem samochodu służbowego, podróżami oraz zakwaterowaniem wyniosło 3.851 tysięcy złotych.

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie w podziale na poszczególnych Członków Zarządu:

Na dzień 31 grudnia 2019			
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Od Spółki	Od pozostałych spółek	Razem
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	851	149	1.000
Świadczenie z tyt. rozwiązania umowy	155	-	155
Inne ⁽¹⁾	209	63	
<i>Suma pośrednia - Pan Nir Netzer</i>	1.215	212	1.427
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	414	98	512
Premia dla Zarządu	55	20	75
Świadczenie z tyt. rozwiązania umowy	104	-	104
Inne ⁽¹⁾	-	35	35
<i>Suma pośrednia - Pan Rami Geris</i>	573	153	726
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	-	420	420
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	331	-	331
Inne ⁽¹⁾	-	35	35
<i>Suma pośrednia - Pan Andrzej Gutowski</i>	331	455	786
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	85	32	117
Premia dla Zarządu	57	-	57
Premia z tytułu rozpoczęcia pracy	173	64	237
Inne ⁽¹⁾	491	10	501
<i>Suma pośrednia - Pan Boaz Haim</i>	806	106	912
Razem	2.925	926	3.851

(1) Pozostałe świadczenia głównie związane z kosztami samochodów, lotów i zakwaterowania oraz wydatkami na amerykańską szkołę.

Raport dotyczący wynagrodzeń (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 (z wyłączeniem ZUS pracodawcy) w roku 2019 oraz 2018 wyniosła odpowiednio 357 tysięcy złotych (83 tysięcy euro) oraz 341 tysięcy złotych (80 tysięcy euro)

Pan Amos Luzon nie otrzymał bezpośredniego wynagrodzenia zarówno od Spółki, jak i od żadnych podmiotów zależnych.

Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej za 2019 rok:

- Alon Kadouri, Członek Rady Nadzorczej – 64 tysiące złotych;
- Ofer Kadouri, Członek Rady Nadzorczej – 69 tysięcy złotych;
- Przemysław Kowalczyk, Członek Rady Nadzorczej – 73 tysiące złotych;
- Piotr Palenik, Członek Rady Nadzorczej – 69 tysięcy złotych;
- Shmuel Rofe, Członek Rady Nadzorczej – 82 tysiące złotych.

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

W 2019 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 U z przeznaczeniem na refinansowanie obligacji oraz sfinansowanie działalności operacyjnej Grupy.

Wskaźniki zadłużenia Grupy pozostały na stabilnym poziomie na dzień 31 grudnia 2019 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 24,4% na dzień 31 grudnia 2019 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	Na dzień 31 grudnia 2019	Na dzień 31 grudnia 2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Kredyty i pożyczki	200.844	243.234
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2.338	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(95.591)	(100.828)
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	(22.157)	(14.319)
Dług netto	85.434	128.087
Kapitał własny razem	350.494	343.480
Calkowity zaangażowany kapitał	435.928	471.567
Aktywa razem	943.183	805.121
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego		
<i>kredyty i pożyczki / kapitał własny</i>	58,0%	70,8%
Wskaźnik zadłużenia netto do kapitału własnego		
<i>dług netto / kapitał własny</i>	24,4%	37,3%
Wskaźnik kapitałowy		
<i>kapitał własny / aktywa</i>	37,2%	42,7%
Wskaźnik zadłużenia		
<i>dług netto/ zaangażowany kapitał</i>	19,6%	27,2%

Sprawozdanie Zarządu

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy (c.d.)

Wskaźniki płynności	Na dzień	Na dzień
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Aktywa obrotowe	862.660	733.195
Zapasy	718.060	596.927
Zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane	176.471	118.097
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	95.591	100.828
<i>Wskaźnik bieżący</i>		
<i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane</i>	4,89	6,21
<i>Wskaźnik szybki</i>		
<i>aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy i zaliczki na zakup gruntu / zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane</i>	0,82	1,15
<i>Wskaźnik natychmiastowy</i>		
<i>środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane</i>	0,54	0,85

Informacje o kredytach, obligacjach, poręczeniach i gwarancjach

Zaciągnięte zobowiązania z tytułu obligacji lub obligacje wykupione

Dnia 31 stycznia 2019 roku Spółka wyemitowała 32.317 obligacji serii U o łącznej wartości 32.317 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Data wykupu obligacji serii U to 31 stycznia 2023 roku. Ponadto obligacje serii U podlegają obowiązkowej amortyzacji okresowej na koniec czwartego i szóstego okresu płatności odsetek (odpowiednio: 31 stycznia 2021 roku i 31 stycznia 2022 roku) poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej obligacji każdorazowo o 150 złotych. Na oprocentowanie obligacji U składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,5%. Obligacje serii U powinny być zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 48.476 tysięcy złotych, natomiast na dzień 31 grudnia 2019 roku ustanowiono hipotekę łączną do kwoty 53.019 tysięcy złotych.

W styczniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 100.000 obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii I wyniosła zero.

W kwietniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 15.500 obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 15.500 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii J wyniosła zero.

W kwietniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 10.000 obligacji serii O o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii O wyniosła zero.

W czerwcu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 45.000 obligacji serii K o łącznej wartości nominalnej 4.500 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii K wyniosła zero.

W wrześniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 10.000 obligacji serii N o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii N wyniosła zero.

Spłacone lub zaciągnięte kredyty bankowe

W lutym 2019 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Santander Bank Polska S.A. dotyczącą projektu Grunwald2 w Poznaniu. Na mocy tej umowy Santander Bank Polska S.A. ma zapewnić finansowanie na pokrycie i refinansowanie kosztów budowy do łącznej kwoty 57,7 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na listopad 2021 roku.

We wrześniu 2019 roku Spółka podpisała umowę kredytową z PKO Bank Polski S.A. dotyczącą piątego etapu projektu Panoramika w Szczecinie. Zgodnie z umową kredytową PKO Bank Polski S.A. ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 26,5 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na grudzień 2021 roku.

Informacje o kredytach, obligacjach, poręczeniach i gwarancjach (c.d.)

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 2019 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa podmiotu	Wartość gwarancji <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>
Hochtief Polska S.A.	5.974
Erbud S.A.	4.177
Mostostal S.A.	2.722
Danya Cebus Poland Sp. z o.o.	1.710
EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o.	2.325
Glif Sp. z o. o.	1.101
Kalter Sp. z o.o.	1.718
Strabag Sp. z o.o.	76
Karmar S.A.	12.113
Razem	31.916

Z wyżej wymienionych, gwarancje w łącznej wartości 5.079 tys. złotych zostało otrzymanych i wygasło w roku 2019.

Poręczenia dostarczone przez Spółkę

Poniższa tabela przedstawia poręczenia dostarczone przez Spółkę bankom w roku zakończonym 31 grudnia 2019 w związku z kredytami budowlanymi zaciągniętymi przez jednostki zależne:

Nazwa podmiotu	Poręczenia do kwoty <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>
Santander Bank Polska S.A.	29.857
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	1.965
Razem	31.822

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 13 maja 2019 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę dotyczącą rekomendacji dokonania podziału zysku netto Spółki za rok 2018 w kwocie 13.497 tysięcy złotych w następujący sposób:

- na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki przeznaczyć kwotę 0,06 złotych (sześć groszy) na jedną akcję, przy czym całkowita kwota na wypłatę dywidendy zależeć będzie od liczby akcji własnych (które nie uprawniają do dywidendy) posiadanych przez Spółkę w dniu dywidendy i w żadnym wypadku nie będzie wyższa niż 9.840 tysięcy złotych,
- pozostałą część zysku netto za rok 2018 przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki.

Dnia 11 czerwca 2019 roku Walne Zgromadzenie Spółki zatwierdziło powyższą rekomendację podziału zysku netto Spółki za 2018 rok. Dywidenda w wysokości 9.820 tys. zł została wypłacona 25 czerwca 2019 roku.

Umowy pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie jest świadoma istnienia umów pomiędzy akcjonariuszami.

Umowy o współpracy

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 2019 – E. Umowy istotne dla działalności gospodarczej Grupy”. Poza umowami opisanymi powyżej Spółka nie zawarła innych istotnych umów o współpracy w trakcie 2019 roku.

Transakcje z jednostkami powiązanymi

Wszystkie transakcje dokonywane przez Spółkę oraz jej jednostki zależne z podmiotami powiązanymi przeprowadzane są na warunkach rynkowych. Transakcje z jednostkami powiązanymi zostały zaprezentowane w Nocie 36 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku.

Umowy z akcjonariuszami

Podmiot zależny Spółki (Ronson Development Management Sp. z o.o.) jest stroną umowy konsultingowej z A. Luzon Group. Na podstawie tej umowy (podpisanej w 2017 r.) Spółka wypłaca A. Luzon Group kwotę 70 tysięcy złotych miesięcznie oraz pokrywa koszty podróży i zakwaterowania poniesione w związku ze świadczeniem usług.

Postępowania przed sądem, organem arbitrażowym lub organem administracji publicznej

Na dzień 31 grudnia 2019 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 przekraczałaby 10% kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku łączna wartość postępowań przed sądem, organem właściwym do postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań lub należności Spółki i Grupy wyniosła ok. 4,5 mln złotych. W odniesieniu do roszczeń uznanych przez Spółkę i Grupę za zasadne, zawiązano rezerwy w wysokości 2,0 mln złotych.

Dodatkowe informacje (c.d.)

Zatrudnienie

Przeciętny poziom zatrudnienia w Spółce oraz jej spółkach zależnych – w przeliczeniu na pełne etaty – wyniósł 73 osób w roku 2019 w porównaniu do 73 osób w roku 2018.

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 finansowych na rok 2019.

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.

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 2019 roku w polskiej i angielskiej wersji językowej, przy czym polska wersja jest wiążąca.

Obowiązki informacyjne 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.

Kapitalizacja rynkowa Spółki

Na dzień 31 grudnia 2019 oraz na dzień 9 marca 2020 cena akcji wyniosła odpowiednio 0,82 złotych za akcję oraz 0,80 złotych za akcję co odpowiadało kapitalizacji rynkowej na poziomie odpowiednio 134,5 miliona złotych oraz 131,2 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.

Dodatkowe informacje (c.d.)*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 35 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019.

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania biznesem Spółki i jej Grupy

Brak.

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 2019 roku. W poniższej tabeli przedstawiono wybrane dane finansowe Spółki:

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec roku
2019 (12 miesięcy)	4,299	4,241	4,389	4,259
2018 (12 miesięcy)	4,262	4,142	4,398	4,300
<i>Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")</i>				
Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach)			
	Na dzień 31 grudnia			
	2019	2018	2019	2018
Inwestycje w jednostkach zależnych	98.576	94.723	419.835	407.309
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	26.727	36.241	113.829	155.836
Aktywa razem	127.542	131.767	543.203	566.599
Zobowiązania długoterminowe	35.473	35.740	151.078	153.683
Zobowiązania krótkoterminowe	9.775	16.148	41.631	69.436
Kapitał własny	82.295	79.879	350.494	343.480
	EUR		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)			
	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia			
	2019	2018	2019	2018
Przychody z tytułu usług zarządzania świadczonych dla jednostek zależnych	1.502	2.178	6.456	9.281
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	1.710	1.984	7.352	8.457
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji)	(2.623)	(2.794)	(11.278)	(11.908)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	4.051	3.167	17.414	13.498
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3.231)	2.701	(13.890)	11.512
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	11.109	(1.612)	47.756	(6.871)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6.709)	(644)	(28.840)	(2.746)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1.169	445	5.026	1.895
Średnia liczba akcji (podstawowa)	163.689.616	164.010.813	163.689.616	164.010.813
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,025	0,019	0,106	0,082

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

W 2019 roku Spółka stosowała wyłącznie zasady ładu korporacyjnego określone w „Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016” (dalej: „Dobre Praktyki 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 podejmują odpowiednie kroki mające na celu dalszą poprawę funkcjonowania ładu korporacyjnego w Spółce.

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 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 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 odzwierciedlony brzmieniem nazw ich stanowisk (tj. 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, wiedzę 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).

Rekomendacja II.R.3.

Członek zarządu Spółki Pan Alon Haver pełni funkcje CFO podmiotu dominującego Spółki, jak również pełni funkcje zarządcze w innych podmiotach należących do grupy podmiotu dominującego Spółki. Dodatkowe aktywności pozostałych członków zarządu nie wymagają takiego zaangażowania czasu ani nakładu pracy, aby negatywnie wpływać na właściwe wykonywanie pełnionej funkcji w Spółce.

Zasada II.Z.2.

Regulamin Zarządu obowiązujący od dnia 17 grudnia 2018 roku, powtarzając postanowienia Kodeksu spółek handlowych, 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.

W roku 2019 Pan Andrzej Gutowski oraz Pan Rami Geris nie pełnili funkcji w zarządach ani radach nadzorczych jakiegokolwiek spółki spoza grupy Spółki. Pan Nir Netzer, w okresie sprawowania swej funkcji w Spółce, pełnił również funkcję Dyrektora w spółce, której był jedynym właścicielem, a Pan Alon Haver pełnił funkcje zarządcze w podmiotach spoza grupy Spółki.

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

A. A. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego (c.d.)

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 2019 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 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.

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) w ocenie Spółki opisują w sposób wyczerpujący sposób zwołania oraz prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia, a także podejmowania uchwał.

Zasada IV.Z.11.

W 2019 w Spółce obradowały dwa Walne Zgromadzenia. W obu przypadkach w Zgromadzeniu uczestniczył co najmniej jeden członek Zarządu Spółki. 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. Ponadto to Zarząd Spółki jest jedynym organem upoważnionym i zobowiązany zarazem do udzielania odpowiedzi akcjonariuszowi podczas obrad walnego zgromadzenia (art. 428 Kodeksu spółek handlowych).

Zasada V.Z.5.

W 2019 roku w Spółce nie obowiązywały regulacje w tym zakresie. Procedura oceny transakcji z podmiotami powiązanymi, przewidująca zgodę Rady Nadzorczej na takie transakcje, została przyjęta przez Radę Nadzorczą Spółki w dniu 4 lutego 2020 roku. Procedura przewiduje zatwierdzenie istotnych transakcji (powyżej 5% aktywów Spółki) z podmiotami powiązanymi Spółki zgodnie z definicją zawartą w MSR 24.

Zasada VI.Z.2.

W Spółce nie funkcjonuje obecnie program motywacyjny opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami Spółki. Zgodnie z postanowieniami Statutu Rada Nadzorcza może opracować plany motywacyjne dla członków Zarządu oparte na akcjach lub prawach do akcji.

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

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 przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757).

Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe Grupy i jej spółek zależnych, porównując je z przyjętymi budżetami, na podstawie co najmniej raportów kwartalnych. Przynajmniej raz na kwartał Zarząd weryfikuje prognozę przepływów pieniężnych Spółki i analizuje przyjętą strategię Grupy.

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 Kontrolera Finansowego 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 2019 roku Statut Spółki nie podlegał żadnym zmianom.

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

D. Kapitał Zakładowy i Główni Akcjonariusze

Główni Akcjonariusze

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki na dzień 9 marca 2019 roku następujący akcjonariusze są uprawnieni do wykonywania ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Akcje

	Na dzień 9 marca 2020 Liczba akcji / % akcji	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2019 Liczba akcji / % akcji	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2018 Liczba akcji / % akcji
Wyemitowane akcje:	164.010.813	-	164.010.813	-	164.010.813
I.T.R. Dori B.V. ⁽¹⁾	108.349.187 66,06%	-	108.349.187 66,06%	20.900.000 12,74 p.p.	87.449.187 53,32%
RN Residential B.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	- n/d	-	- n/d	(20.900.000) -12,74 p.p.	20.900.000 12,74%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.884.091 14,56%	-	23.884.091 14,56%	-	23.884.091 14,56%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	n/d Pomiędzy 5%-10%	-	n/d Pomiędzy 5%-10%	-	n/d Pomiędzy 5%- 10%

Głosy

	Na dzień 9 marca 2020 Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów ⁽³⁾	Na dzień 31 grudnia 2019 Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów ⁽³⁾	Na dzień 31 grudnia 2018 Liczba głosów / % głosów
Liczba głosów ⁽³⁾:	163.276.291	(59.622)	163.335.913	(674.900)	164.010.813
I.T.R. Dori B.V. ⁽¹⁾	108.349.187 66,36%	- 0,02 p.p.	108.349.187 66,34%	20.900.000 13,02 p.p.	87.449.187 53,32%
RN Residential B.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	- n/d	-	- n/d	(20.900.000) -12,74 p.p.	20.900.000 12,74%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.884.091 14,63%	- 0,01 p.p.	23.884.091 14,62%	- 0,06 p.p.	23.884.091 14,56%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	n/d Pomiędzy 5%-10%	-	n/d Pomiędzy 5%-10%	-	n/d Pomiędzy 5%- 10%

(1) Jednostki zależne A. Luzon Group.

(2) W wyniku restrukturyzacji A. Luzon Group, w czerwcu 2019 r. RN Residential B.V. została przejęta (połączona) z I.T.R. Dori B.V.

(3) Ogólna liczba głosów pomniejszona o liczbę głosów wynikającą z akcji własnych posiadanych przez Spółkę, zgodnie z Art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych; prawo głosu z akcji własnych nie jest wykonywane.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy Spółki odbyło się w dniu 24 stycznia 2019 roku w Warszawie. Przedmiotem obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia było przyjęcie programu nabywania akcji własnych oraz utworzenie kapitału rezerwowego na potrzeby takiego programu. 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 uchwale. Całkowita liczba akcji znajdujących się w posiadaniu Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 674.900, co stanowi 0,41% kapitału zakładowego Spółki i wszystkich głosów na Walnym Zgromadzeniu. Na dzień 9 marca 2020 roku Spółka posiadała 734.522 własnych akcji, co stanowiło 0,45% wszystkich wyemitowanych przez nią akcji.

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

D. Kapitał Zakładowy i Główni Akcjonariusze

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

Walne Zgromadzenie Spółki 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), 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.

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.

W 2019 roku odbyło się jedno Zwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy Spółki oraz jedno Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy Spółki.

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

E. Walne Zgromadzenie (c.d.)

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 (c.d.)

Zwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy Spółki odbyło się w dniu 11 czerwca 2019 roku w Warszawie. Przedmiotem obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia było w szczególności zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018, udzielenie absolutorium członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej, jak również: podział zysku netto za rok 2018, zakończenie aktualnej kadencji Rady Nadzorczej, ustalenie liczby członków nowej kadencji Rady Nadzorczej oraz powołanie członków na nową kadencję Rady Nadzorczej. Przebieg Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy Spółki był zgodny z przepisami prawa oraz postanowieniami Statutu Spółki.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy Spółki odbyło się w dniu 24 stycznia 2019 roku w Warszawie. Przedmiotem obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia było przyjęcie programu nabywania akcji własnych oraz utworzenie kapitału rezerwowego na potrzeby takiego programu. 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 uchwale. Upoważnienie Zarządu do zakupu własnych akcji obejmuje okres do 24 stycznia 2020 r., aż do wyczerpania środków przeznaczonych na zakup własnych akcji.

F. Zarząd

Skład osobowy zarządu i zmiany w składzie

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, Andrzej 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. Ponadto w dniu 11 marca 2019 roku Rada Nadzorcza powołała z dniem 1 kwietnia 2019 roku Pana Boaza Haim na stanowisko Członka Zarządu Spółki na okres wspólnej pięcioletniej kadencji Zarządu Spółki.

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

F. Zarząd (c.d.)

Zmiana na stanowisku Prezesa Zarządu

W dniu 2 września 2019 roku Pan Nir Netzer złożył rezygnację z funkcji Prezesa i członka Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 30 listopada 2019 roku.

W dniu 28 października 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Boaza Haim na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki z dniem 1 grudnia 2019 r. Boaz Haim został wcześniej powołany na członka Zarządu na pięcioletnią wspólną kadencję Zarządu, która rozpoczęła się dnia 1 kwietnia 2019 roku.

Zmiana na stanowisku Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych

W dniu 20 grudnia 2019 roku Pan Rami Geris złożył rezygnację z funkcji Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych i członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2020 roku. Rezygnacja dotyczyła również funkcji członka zarządu, pełnionych w spółkach z Grupy. W dniu 16 stycznia 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała z dniem 1 lutego 2020 roku Pana Yarona Shama na stanowisko Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych Spółki na okres wspólnej pięcioletniej kadencji Zarządu Spółki, która rozpoczęła się 1 kwietnia 2019 roku.

Podsumowując powyższe zmiany w trakcie 2019 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu skład Zarządu Spółki oraz funkcje jego członków przedstawiały się następująco:

- w okresie od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 marca 2019 roku:
 - Nir Netzer – Prezes Zarządu,
 - Rami Geris – Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych,
 - Andrzej Gutowski – Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży i Marketingu,
 - Alon Haver – Członek Zarządu;
- w okresie od dnia 1 kwietnia 2019 roku do dnia 30 listopada 2019 roku:
 - Nir Netzer – Prezes Zarządu,
 - Rami Geris – Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych,
 - Andrzej Gutowski – Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży i Marketingu,
 - Boaz Haim – Członek Zarządu,
 - Alon Haver – Członek Zarządu;
- od dnia 1 grudnia 2019 roku do dnia 31 stycznia 2020 roku:
 - Boaz Haim – Prezes Zarządu,
 - Rami Geris – Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych,
 - Andrzej Gutowski – Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży i Marketingu,
 - Alon Haver – Członek Zarządu;
- od dnia 1 lutego 2020 roku:
 - Boaz Haim – Prezes Zarządu,
 - Yaron Shama – Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych,
 - Andrzej Gutowski – Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży i Marketingu,
 - Alon Haver – Członek Zarządu;

Zasady powoływania i odwoływania członków zarządu

Zgodnie z postanowieniami Statutu Zarząd Spółki składa się z co najmniej trzech członków zarządu powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. 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.

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

F. Zarząd (c.d.)

Zasady powoływania i odwoływania członków zarządu (c.d.)

Długość kadencji Członków Zarządu została ujednoczona uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 11 marca 2019 roku. W przedmiotowej uchwale Rada Nadzorcza postanowiła o zakończeniu aktualnej kadencji Członków Zarządu Spółki z dniem 31 marca 2019 roku oraz powołała jednocześnie dotychczasowych Członków Zarządu Spółki (Nir Netzer, Rami Geris, Andrzej Gutowski oraz Alon Haver) na kolejną wspólną pięcioletnią kadencję rozpoczynającą się z dniem 1 kwietnia 2019 roku.

Każdy członek Zarządu może zostać wybrany na kolejne 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.

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 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 niezastrzeżone przepisami prawa, Statutem lub uchwałą Walnego Zgromadzenia do kompetencji innych organów Spółki.

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 jest Prezes Zarządu lub Wiceprezes ds. finansowych.

Zarząd działa na podstawie uchwalonego przez siebie regulaminu, w 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.

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

F. Zarząd (c.d.)

Zgodnie z art. 4.8 Statutu Zarząd jest uprawniony do podwyższenia 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. 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 roku). 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. Upoważnienie Zarządu do zakupu własnych akcji obejmuje okres do 24 stycznia 2020 r., aż do wyczerpania środków przeznaczonych na zakup własnych akcji.

G. Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej i zmiany w składzie

W dniu 11 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło o zakończeniu aktualnej kadencji Członków Rady Nadzorczej Spółki, ustaliło liczbę członków Rady Nadzorczej nowej kadencji na 6 (sześciu) członków oraz powołało dotychczasowych Członków Rady Nadzorczej Spółki (Amosa Luzon, Alona Kadouri, Ofer Kadouri, Przemysław Kowalczyk, Shmuela Rofe oraz Piotra Palenika) na kolejną wspólną pięcioletnią kadencję rozpoczynającą się z dniem 1 lipca 2019 roku.

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 członków Rady Nadzorczej

Zgodnie z postanowieniami Statutu 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 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1421), 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.

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.

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

G. Rada Nadzorcza (c.d.)

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.

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 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.

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.

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

G. Rada Nadzorcza (c.d.)

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.

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.

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.

H. Komitety Rady Nadzorczej

Zgodnie z postanowieniami Statutu 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.

W 2019 roku w Spółce funkcjonowały w niezmienionym składzie osobowym dwa komitety Rady Nadzorczej – Komitet Audytu (w składzie: Shmuel Rofe jako Przewodniczący Komitetu Audytu, Ofer Kadouri oraz Przemysław Kowalczyk) oraz Komitet ds. Wynagrodzeń (w składzie: Alon Kadouri jako Przewodniczący Komitetu ds. Wynagrodzeń, Piotr Palenik oraz Shmuel Rofe).

W związku z zakończeniem przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie kadencji członków Rady Nadzorczej i rozpoczęciem z dniem 1 lipca 2019 roku nowej wspólnej pięcioletniej kadencji członków Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza uchwałą z dnia 1 lipca 2019 roku powołała do Komitetu Audytu oraz Komitetu ds. Wynagrodzeń ich dotychczasowych członków z zachowaniem ich dotychczasowych funkcji, a zatem skład osobowy komitetów nie uległ faktycznej zmianie.

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

H. Komitety Rady Nadzorczej (c.d.)

Komitet Audytu

Komitet Audytu jest stałym komitetem Rady Nadzorczej.

Zgodnie z regulaminem Komitetu Audytu w brzmieniu przyjętym dnia 10 grudnia 2018 roku Komitet Audytu składa się z 3 członków, w tym Przewodniczącego Komitetu Audytu, wybranych 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 (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1421).

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

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

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

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.

Przemysław Kowalczyk wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości zdobył sprawując od 2015 roku funkcję 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).

Shmuel Rofe od 2014 r. jest przedsiębiorcą i konsultantem w dziedzinie nieruchomości. Shmuel 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;

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

H. Komitety Rady Nadzorczej (c.d.)

Komitet Audytu (c.d.)

- 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 2019 roku Komitet Audytu odbył cztery posiedzenia, w tym trzy 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
- nie więcej niż jeden z trzech członków będzie (jednocześnie) członkiem zarządu innej, notowanej spółki publicznej.

Osobami spełniającymi ustawowe kryteria niezależności w Komitecie Wynagrodzeń są Shmuel Rofe oraz 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.

W 2019 roku Komitet ds. Wynagrodzeń odbył dwa posiedzenia, w tym jedną telekonferencje.

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

I. Akcje spółki w posiadaniu Członków Zarządu i Rady Nadzorczej w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Pan Amos Luzon (Członek Rady Nadzorczej) posiadał 63,99%, gdyż na dzień 31 grudnia 2019 roku, oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu posiadał 64,14% 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% akcji w Spółce na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 41,98% na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień przed publikacją niniejszego raportu. Biorąc pod uwagę akcje własne Spółki, Pan Amos Luzon pośrednio kontrolował akcje dające 41,85%, 42,15% oraz 42,17% praw głosu odpowiednio na 31 grudnia 2018 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu.

Pan Piotr Palenik (Członek Rady Nadzorczej) na dzień 31 grudnia 2018 roku, na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu posiadał 0,012% akcji i praw głosu w Spółce (łącznie 20 tysięcy akcji). Posiadane przez Spółkę akcje własne, po uwzględnieniu zaokrągleń, nie wpłynęły na prawa głosu przysługujące Panu Piotrowi Palenikowi.

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

J. 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.

K. Wybór firmy audytorskiej

W Spółce obowiązują, przyjęte w dniu 10 grudnia 2018 roku uchwałą Komitetu Audytu Rady Nadzorczej, Polityka i procedura wyboru firmy audytorskiej oraz Polityka 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:

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.

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

K. Wybór firmy audytorskiej (c.d.)

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:

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. 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;

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

K. Wybór firmy audytorskiej (c.d.)

(ii) negocjowanie w imieniu badanej jednostki; oraz

(iii) występowanie w charakterze rzeczownika w ramach rozstrzygnięcia 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.

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:

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 rzeczownika w ramach rozstrzygnięcia sporu.

Procedura wyboru firmy audytorskiej na 2019 rok, została przeprowadzona wraz z wyborem firmy audytorskiej na 2018 rok. Rekomendacja Komitetu Audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za rok 2019 spełniała obowiązujące warunki oraz została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez Spółkę procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria.

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 2019 roku z innych usług Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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 2019.

Sprawozdanie Zarządu

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 9 Marca 2020 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 2019 r. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Spółka posiada wewnętrzną procedurę dotyczącą wyboru firmy audytorskiej, a wyboru firmy audytorskiej dokonano zgodnie z tą procedurą. 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 2019 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.

Ponadto Zarząd Spółki informuje, że uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 4 grudnia 2019 roku została zakończona procedura wyboru biegłego rewidenta na lata 2020 oraz 2021. W rezultacie Pricewaterhousecoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością audyt spółka komandytowa została wybrana na biegłego rewidenta na dwa kolejne lata.

Oświadczenie Zarządu Spółki w zakresie Sprawozdań Finansowych oraz Sprawozdania Zarządu

Zarząd Spółki Ronson Development SE 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 2019 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 10 marca 2020 roku.

Zarząd Spółki

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu,
Dyrektor Sprzedaży i Marketingu

Alon Haver
Członek Zarządu