

# **Ronson Development SE**

Sprawozdanie Zarządu  
z Działalności Spółki oraz Grupy  
za rok obrotowy 2021

## Informacje ogólne

---

### Zarząd

Boaz Haim, *Prezes Zarządu*  
Yaron Shama, *Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy*  
Andrzej Gutowski, *Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Sprzedaży*  
Karolina Bronszewska, *Członek Zarządu, Dyrektor Marketingu i Innowacji*

### 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

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k.  
ul. Polna 11  
00-633 Warszawa  
Polska

## Drodzy Akcjonariusze

Rok 2021 był dla Ronson Development SE ('Ronson' lub 'Spółka') rokiem wyjątkowym, głównie ze względu na fakt, że Spółce udało się osiągnąć swoje cele drugi rok z rzędu, pomimo rozwoju globalnej pandemii.

W wyniku zakupu gruntów realizowanych przez ostatnie lata oraz dokonanych zakupom ziemi w roku bieżącym, obecny bank ziemi Spółki wynosi ponad 5.142 lokali (z tego ponad 1.560 lokali znajduje się w przyszłych etapach realizowanych obecnie projektów), co pozwoli Spółce zabezpieczyć potrzeby finansowe na kolejne lata.

Spółka nie tylko nabyła wspomniany bank ziemi, a również podpisała umowy przedwstępne zakupu gruntów mające zapewnić Spółce bank ziemi w wysokości 189,965 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz około 3.776 lokali.

Dokonane transakcje w 2021 roku pozwolą również na potencjalny rozwój biznesu w kolejnych latach. Niemniej jednak konsekwentnie poszukujemy nowych gruntów pod inwestycje głównie (ale nie tylko) w takich lokalizacjach jak: Warszawa, Wrocław i Poznań.

Rok 2021 dla Zarządu Spółki był rokiem wielu wyzwań, z których część do dnia dzisiejszego jest na bieżąco monitorowana. Jednym z najważniejszych wyzwań, przed jakimi stanęła Spółka, były efekty rozwoju pandemii COVID-19, w szczególności związane z procedurami administracyjnymi, które powodują opóźnienia w uzyskiwaniu pozwoleń jak również wpływ tych efektów na polską gospodarkę, a także na rynek nieruchomości.

Spółka w imponujący sposób sprostała tym trudnościom, nie tylko realizując swoje roczne cele, ale ustanawiając nowe rekordy sprzedaży w historii, jak również osiągnęła znakomite wyniki w porównaniu z poprzednimi latami.

Pod względem osiągniętych wyników sprzedaży w 2021 roku Spółce udało się osiągnąć nowy rekord wynoszący 887 lokali, wynikający z jej silnej pozycji na rynku oraz udanych inwestycji we wszystkich czterech miastach, w których Spółka prowadzi swoją działalność. Warszawa pozostała główną lokalizacją inwestycyjną, niemniej jednak w pozostałych miastach tj. Wrocław, Poznań i Szczecin Spółka również kontynuowała rozwój swojej działalności. Spółka aktywnie dąży do zwiększania banku ziemi w każdym z wyżej wspomnianych miast.

Najważniejsze wydarzenia roku 2021 w Spółce to:

- rozpoczęcie 7 nowych projektów/etapów inwestycji – rozpoczęcie projektów zakładających 1.012 lokali,
- zakończenia inwestycji – ukończyliśmy ponad 1.122 lokali w 11 projektach/etapach,
- sprzedaż – sprzedaliśmy 877 lokali,
- odbiory lokali do użytku – przekazaliśmy 1,007 lokali naszym klientom; co jest nowym rekordem osiągniętym przez Spółkę drugi rok z rzędu;
- w kwietniu 2021 roku zakończyliśmy emisję obligacji serii W na kwotę 100 mln zł,
- RONSON utrzymał swoją pozycję na zaszczytnym czwartym miejscu Ogólnopolskiego Rankingu Deweloperów Mieszkaniowych.

Spółka prowadzi politykę niskiego poziomu zadłużenia netto. Na koniec 2021 roku wskaźnik ten był na poziomie 25.8%. Spółka planuje kontynuować swoją politykę, monitorując na bieżąco jej płynność i umacniając swoją sytuację finansową.

Warto podkreślić, że rok 2021 był rokiem, który pokazał siłę polskiego rynku mieszkaniowego na tle innych sektorów z branży nieruchomości. Rynek mieszkaniowy jest rynkiem wciąż rozwijającym się, jeśli chodzi o popyt na mieszkania nawet w okresie pandemii i niepewności gospodarczej.

W perspektywie 2022 roku Spółka będzie koncentrować się na tych samych lokalizacjach, w których prowadzi swoją podstawową działalność, z naturalnym wzrostem wolumenu produktów wprowadzanych na rynek warszawski dzięki nowym etapom inwestycji tj. Ursus Centralny, Miasto Moje, Nova Królikarnia oraz rozpoczęciem nowych projektów Falenty, Siekierki I w dzielnicy Mokotów oraz Studzienna w dzielnicy Wola. We Wrocławiu rozpoczęty zostanie kolejny etap Viva Jagodno, w Szczecinie nowe etapy Nowe Warzymice oraz nowe projekty Sobola, w Poznaniu nowy projekt Smardzewska.

**List Prezesa Zarządu**

---

Oprócz powyższego Spółka podjęła decyzję o rozpoczęciu działań zmierzających do rozszerzenia zakresu prowadzonej działalności poprzez bezpośrednie i pośrednie jednostki zależne w Sektorze Najmu Instytucjonalnego (*Private Rental Sector* – PRS). Spółka podjęła działania mające na celu realizację jej długofalowych planów, m.in. zabezpieczenie oraz nabycie potencjalnych gruntów przeznaczonych pod taką działalność. Na dzień publikacji niniejszego raportu Spółka posiada 7 zabezpieczonych projektów o potencjale budowy ponad 1.430 lokali.

Wierzimy, że Spółka przy obecnej pozycji na rynku może korzystać z doskonałych warunków rynkowych oraz wykorzystać swoje następujące mocne strony:

- silna struktura kapitałowa umożliwiająca Spółce rozpoczynanie i finansowanie nowych projektów;
- możliwość zabezpieczania transakcji nie tylko w toku zwykłej działalności, ale także wykorzystywanie możliwości, jakie daje rynek;
- szereg projektów w atrakcyjnych lokalizacjach;
- możliwość dopasowania wielkości inwestycji oraz czas realizacji konkretnych projektów w oparciu o bieżące zapotrzebowanie na rynku;
- doświadczony personel;
- rozpoznawalna marka w Warszawie oraz rozwijanie marki w innych miastach Polski;
- zdolność firmy do stosunkowo szybkiego i efektywnego przystosowania się do nowych, trudnych warunków rynkowych.

Jak wspomnieliśmy wcześniej, jednym z głównych celów Spółki jest umocnienie pozycji znaczącego dewelopera na rynku mieszkaniowym. Uważamy, że wymienione wyżej mocne strony powinny dać nam możliwość na rozszerzenie skali działalności i wolumenu sprzedaży, a docelowo umieścić w gronie największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce.

Jestem bardzo dumny z osiągnięć RONSON w 2021 roku, a jeszcze bardziej jestem dumny z pracowników naszej firmy, ich poświęcenia i motywacji do wykonywania swojej pracy, które są głównym czynnikiem sukcesu Spółki. Chcielibyśmy skorzystać z okazji, aby podziękować każdemu z członków zespołu RONSON, który swoją ciężką pracą i lojalnością pomaga naszej firmie osiągnąć jej cele.

Ponadto pragniemy podziękować wszystkim naszym akcjonariuszom, obligatariuszom i bankom za ich nieustające wsparcie i wiarę w możliwości Spółki do realizacji jej strategii.

Z poważaniem,

**Boaz Haim**

**Prezes Zarządu**

## Spis treści

### Sprawozdanie Zarządu z Działalności Spółki oraz Grupy za rok 2021

	Strona
<b>Wprowadzenie</b>	<b>1</b>
<b>Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy</b>	<b>1</b>
<b>Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021</b>	<b>4</b>
A. Wynik w podziale na projekty	4
B. Lokale sprzedane w ciągu okresu	8
C. Rozpoczęte projekty	9
D. Umowy istotne dla działalności gospodarczej Grupy	10
<b>Wybrane skonsolidowane dane finansowe</b>	<b>11</b>
<b>Omówienie wyniku finansowego</b>	<b>12</b>
<b>Analiza wybranych pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej</b>	<b>14</b>
<b>Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych</b>	<b>15</b>
<b>Dodatkowe informacje o Spółce</b>	<b>17</b>
<b>Perspektywy na rok 2022</b>	<b>18</b>
A. Projekty zakończone	18
B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży	19
C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w trakcie 2022 roku	19
D. Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami, która nie została ujęta w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	20
<b>Główne ryzyka oraz inne czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy</b>	<b>21</b>
<b>Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy</b>	<b>24</b>
<b>Informacje o kredytach, obligacjach, poręczeniach i gwarancjach</b>	<b>26</b>
<b>Raport dotyczący wynagrodzeń</b>	<b>28</b>
A. Wstęp	28
B. Polityka wynagradzania	28
C. Wynagrodzenie Zarządu	28
D. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	31
<b>Dodatkowe informacje</b>	<b>32</b>
<b>Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego</b>	<b>35</b>
<b>Oświadczenie Zarządu Spółki dotyczące wyboru firmy audytorskiej</b>	<b>53</b>
<b>Oświadczenie Zarządu Spółki w zakresie Sprawozdań Finansowych oraz Sprawozdania Zarządu</b>	<b>54</b>

### Wprowadzenie

Ronson Development SE (zwana dalej "Spółka") 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 2021 roku:

- 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez A. Luzon Group (poprzez I.T.R. Dori B.V.) oraz 27,98% akcji jest bezpośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.. Beneficjentem rzeczywistym jest pan Amos Luzon, członek Rady Nadzorczej;
- 0,96% akcji pozostaje własnością Spółki;
- 5,00% akcji było własnością pozostałych inwestorów.

Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych (0,96%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

Dalsze informacje dotyczące akcji, prawa głosu i głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 42.

Dnia 15 marca 2022 roku cena rynkowa jednej akcji wynosiła 2,46 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 403,4 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.

W ciągu roku zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku Grupa sprzedała 877 lokali o łącznej wartości 425,3 mln złotych, natomiast w ciągu roku zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku Grupa sprzedała 918 lokali o łącznej wartości 444,7 mln złotych.

W ciągu roku zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku ukończonych zostało 11 projektów/etapów o łącznej liczbie lokali 1.122 i łącznej powierzchni 67.174 m<sup>2</sup>, z czego 1.091 lokali zostało sprzedanych.

Do dnia 31 grudnia 2021 roku Grupostarczyła 885 lokali w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 458,4 mln złotych. Łącznie Grupa dostarczyła 1.007 lokali odnotowując przychody w wysokości 526,0 mln złotych (uwzględniając projekty, w których Spółka posiada 50% udziałów).

Na dzień 31 grudnia 2021 roku, Grupa posiada 785 lokale na sprzedaż w 11 lokalizacjach, z czego 745 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 40 lokali oferowanych jest w ramach projektów już ukończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.345 lokali o łącznej powierzchni 72.485 m<sup>2</sup>.

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 19 projektów o różnym stopniu zaawansowania z uwzględnieniem lokali przeznaczonych pod tzw. Najem instytucjonalny, obejmujących około 5.142 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 298.091 m<sup>2</sup> w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin.

Ponadto na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa jest w trakcie procesu finalizowania zakupu 9 działek zlokalizowanych w Warszawie o łącznej powierzchni 189.965 m<sup>2</sup>, z możliwością budowy około 3.776 lokali.

## Sprawozdanie Zarząd

## Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

W ciągu roku zakończono dnia 31 grudnia 2021 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 2021 i 2020 w podziale na poszczególne miasta zostały zawarte w części: „Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021. B – Lokale sprzedane w ciągu 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 2021	31 grudnia 2020
<b>a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:</b>			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100%	100%
3 Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2011	100%	100%
4 Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2011	100%	100%
5 Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
6 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
7 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
8 City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
9 Ronson Development Village Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
10 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
11 Ronson Development Universal Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
12 Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100%	100%
13 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
14 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
15 Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100%	100%
16 Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
17 Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
18 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2009	100%	100%
19 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
20 Ronson Development Studzienna Sp. z o.o.	2019	100%	100%
21 Ronson Development SPV1 Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2021	100%	-
22 Ronson Development SPV2 Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2021	100%	-
23 Ronson Development SPV3 Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2021	100%	-
24 Ronson Development SPV4 Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2021	100%	-
25 Ronson Development SPV5 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2021	100%	-
26 Ronson Development SPV6 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2021	100%	-
27 Ronson Development SPV7 Sp. z o.o. <sup>(4)</sup>	2021	100%	-
28 Ronson Development SPV8 Sp. z o.o. <sup>(4)</sup>	2021	100%	-
29 Ronson Development SPV9 Sp. z o.o. <sup>(4)</sup>	2021	100%	-
30 Ronson Development SPV10 Sp. z o.o. <sup>(7)</sup>	2021	100%	-
31 Ronson Development SPV11 Sp. z o.o. <sup>(7)</sup>	2021	100%	-
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
32 Nova Królikarnia B.V. (Company with the registered office in the Netherlands) <sup>(6)</sup>	2016	-	100%
33 AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
34 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k.	2007	100%	100%
35 Ronson Development Sp. z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
36 Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
37 Ronson Development Sp. z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
38 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
39 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	100%	100%
40 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
41 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%

## Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

## Struktura Grupy wraz z informacją o powiązaniach organizacyjnych Spółki

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
42 Ronson Development Partner 2 Sp. Z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
43 Ronson Development Partner 2 Sp. Z o.o. – Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
44 Ronson Development Partner 2 Sp. Z o.o. – Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
45 Ronson Development Partner 5 Sp. Z o.o. – Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
46 Ronson Development Sp. Z o.o. – 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
47 Ronson Development Sp. Z o.o. – Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
48 Ronson Development Sp. Z o.o. – Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
49 Ronson Espresso Sp. Z o.o.	2006	100%	100%
50 Retreat Sp. z o.o. <sup>(5)</sup>	2010	-	100%
51 Ronson Development Nautica 2010 Sp. Z o.o. <sup>(5)</sup>	2010	-	100%
52 Ronson Development Sp. Z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
53 Ronson Development Sp. Z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
54 Ronson Development Partner 3 Sp. Z o.o.- Nowe Warzymice Sp. K.	2011	100%	100%
55 Ronson Development Sp. Z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
56 Ronson Development Partner 2 Sp. Z o.o. – Capital 2011 Sp. K.	2011	100%	100%
57 Ronson Development Partner 5 Sp. Z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
58 Ronson Development Partner 5 Sp. Z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
59 Ronson Development Partner 2 Sp. Z o.o. – Miasto Moje Sp. K.	2012	100%	100%
60 Ronson Development sp. Z o.o. – Ursus Centralny Sp. K.	2012	100%	100%
61 Ronson Development Sp. Z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
62 Ronson Development Partner 2 Sp. Z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
63 Ronson Development Sp. Z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	100%	100%
Ronson Development Sp. Z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2016	100%	100%
65 Ronson Development Sp. Z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
66 Ronson Development Sp. Z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
67 Ronson Development Sp. Z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
68 Ronson Development Sp. Z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
69 Ronson Development Sp. Z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
70 Bolzanus Limited (Siedziba Spółki zarejestrowana na Cyprze)	2013	100%	100%
71 Park Development Properties Sp. Z o.o. – Town Sp.k.	2007	100%	100%
72 Tras 2016 Sp. Z o.o.	2011	100%	100%
73 Park Development Properties Sp. Z o.o.	2011	100%	100%
74 Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
75 Town 2016 Sp. Z o.o.	2016	100%	100%
76 Enterprise 2016 Sp. Z o.o.	2016	100%	100%
77 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
78 Darwen Sp. z o.o.	2017	100%	100%
79 Truro Sp. z o.o.	2017	100%	100%
80 Tregaron Sp. Z o.o.	2017	100%	100%
81 Totton Sp. Z o.o.	2017	100%	100%
82 Tring Sp. Z o.o.	2017	100%	100%
83 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
84 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
85 Tywyn Sp. z o.o.	2018	100%	100%
86 Semela Sp. z o.o. <sup>(8)</sup>	2021	100%	-
<b>c. Inne nie podlegające konsolidacji pełnej:</b>			
87 Coralchief sp. Z o.o.	2018	50%	50%
88 Coralchief sp. z o.o. – Projekt 1 sp. k.	2016	n/d	n/d
89 Ronson IS sp. Z o.o.	2009	50%	50%
90 Ronson IS sp. Z o.o. sp. K.	2012	n/d	n/d

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

(2) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w pierwszym kwartale 2021 roku.

(3) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w drugim kwartale 2021 roku.

(4) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w trzecim kwartale 2021 roku.

(5) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 28 września 2021 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 28 września 2021 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki

(6) Podmiot połączony z Tras 2016 Sp. z o.o. dnia 1 października 2021 roku

(7) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w czwartym kwartale 2021 roku.

(8) Jednostka pośrednio nabyta przez Ronson Development SPV7 Sp. z o.o. dnia 14 grudnia 2021 roku.



## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021

### A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w roku zakończonym 31 grudnia 2021 w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o przekazanych lokalach		Przychody <sup>(1)</sup>		Koszty sprzedaży <sup>(2)</sup>		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Ursus Centralny Ia	137	7.459	56.951	12,4%	47.106	12,8%	9.845	17,3%
Miasto Moje IV	123	6.382	46.863	10,2%	32.301	8,7%	14.562	31,1%
Vitalia III	81	6.790	45.816	10,0%	37.533	10,2%	8.284	18,1%
Viva Jagodno I	120	6.178	43.887	9,6%	32.857	8,9%	11.031	25,1%
Miasto Moje III	97	5.163	34.893	7,6%	29.049	7,9%	5.844	16,7%
Nova Królikarnia 3a	29	2.937	35.691	7,8%	30.255	8,2%	5.436	15,2%
Nova Królikarnia 2c	11	2.329	27.095	5,9%	23.945	6,5%	3.149	11,6%
Nova Królikarnia 3b	23	2.270	26.435	5,8%	23.432	6,3%	3.003	11,4%
Nova Królikarnia 3c	22	2.183	26.712	5,8%	22.661	6,1%	4.051	15,2%
Ursus Centralny IIa	57	3.109	24.114	5,3%	18.245	4,9%	5.869	24,3%
Nowe Warzymice I	47	2.664	16.537	3,6%	13.507	3,7%	3.030	18,3%
Grunwald2	31	2.370	15.923	3,5%	12.088	3,3%	3.835	24,1%
City Link III	13	1.340	15.467	3,4%	9.204	2,5%	6.263	40,5%
Panoramika VI	51	2.348	15.675	3,4%	14.563	3,9%	1.112	7,1%
Panoramika V	18	1.239	8.064	1,8%	7.386	2,0%	678	8,4%
Pozostałe	25	2.067	18.275	4,0%	15.166	4,1%	3.108	n/d
<b>Razem / Średnia</b>	<b>885</b>	<b>56.827</b>	<b>458.400</b>	<b>100%</b>	<b>369.299</b>	<b>100%</b>	<b>89.100</b>	<b>19,4%</b>
Odpis aktualizujący	n/d	n/d	n/d		1.924		(1.924)	n/d
<b>Wynik po odpisie aktualizującym</b>	<b>885</b>	<b>56.827</b>	<b>458.400</b>		<b>371.223</b>		<b>87.176</b>	<b>19,0%</b>
Wilanów Tulip <sup>(3)</sup>	122	7.648	67.603		52.289		15.315	22,7%
<b>Wynik z działalności</b>	<b>1.007</b>	<b>64.475</b>	<b>526.003</b>		<b>423.512</b>		<b>102.491</b>	<b>19,5%</b>

(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%.

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 obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 roku wyniósł 458,4 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży, wynoszącym 369,3 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto, w wysokości 89,1 mln złotych i marżę brutto na poziomie 19,4%. Całkowity przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint venture) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 526,0 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 423,5 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 102,5 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 19,5%.

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021

### A. Wynik w podziale na projekty

#### Zakończone projekty w 2021 r.

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Łączna liczba sprzedanych lokali na 31 grudnia 2021	Lokale dostarczone w 2021	Lokale sprzedane, ale niedostarczone na 31 grudnia 2021
Vitalia III	Wrocław	81	6.790	81	81	-
Ursus Centralny Ia	Warszawa	138	7.542	138	137	1
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	31	3.188	31	29	2
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	23	2.270	23	23	-
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	23	2.298	23	22	1
Nowe Warzymice I	Szczecin	54	3.234	47	47	-
Viva Jagodno I	Wrocław	121	6.241	120	120	-
Miasto Moje IV	Warszawa	176	8.938	167	123	44
Ursus Centralny IIa	Warszawa	251	13.509	250	57	193
Panoramika VI	Szczecin	75	3.591	75	51	24
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>973</b>	<b>57.601</b>	<b>955</b>	<b>690</b>	<b>265</b>
Wilanów Tulip <sup>(1)</sup>	Warszawa	149	9.574	136	122	14
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>1.122</b>	<b>67.174</b>	<b>1.091</b>	<b>812</b>	<b>279</b>

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

#### Vitalia III

Budowa trzeciego etapu projektu Vitalia zakończyła się w marcu 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym we Wrocławiu przy ulicy Kabaczkowej. Projekt Vitalia III obejmuje 81 lokali o łącznej powierzchni 6.790 m<sup>2</sup>. Do dnia 31 grudnia 2021 roku Spółka sprzedała wszystkie lokale. W ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2021 roku Spółka przekazała klientom wszystkie lokale oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 45,8 mln złotych.

#### Ursus Centralny Ia

Budowa projektu Ursus Centralny Ia zakończyła się w marcu 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie położonym w dzielnicy Ursus w Warszawie przy ulicy Gierdziejewskiego. Projekt obejmuje 129 lokali mieszkalnych oraz 9 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 7.542 m<sup>2</sup>. Do dnia 31 grudnia 2021 roku Spółka sprzedała wszystkie lokale. W ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2021 roku Spółka przekazała klientom 137 lokali oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 57,0 mln złotych.

#### Nova Królikarnia 3a

Budowa projektu Nova Królikarnia 3a zakończyła się w kwietniu 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekt Nova Królikarnia 3a obejmuje 31 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.188 m<sup>2</sup>. Do dnia 31 grudnia 2021 roku Spółka sprzedała wszystkie lokale. W ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2021 roku Spółka przekazała klientom 29 lokali oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 35,7 mln złotych.

#### Nova Królikarnia 3b

Budowa projektu Nova Królikarnia 3b zakończyła się w lutym 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekt Nova Królikarnia 3b obejmuje 23 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.270 m<sup>2</sup>. Do dnia 31 grudnia 2021 roku Spółka sprzedała wszystkie lokale. W ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2021 roku Spółka przekazała klientom wszystkie lokale oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 26,4 mln złotych.

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021

### A. Wynik w podziale na projekty

#### *Nova Królikarnia 3c*

Budowa projektu Nova Królikarnia 3c zakończyła się w maju 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekt Nova Królikarnia 3c obejmuje 23 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.298 m<sup>2</sup>. Do dnia 31 grudnia 2021 roku Spółka sprzedała wszystkie lokale. W ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2021 roku Spółka przekazała klientom 22 lokale oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 26,7 mln złotych.

#### *Nowe Warzymice I*

Budowa projektu Nowe Warzymice I zakończyła się w maju 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Do Rajkowa. Projekt obejmuje 54 lokale mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.234 m<sup>2</sup>. Do dnia 31 grudnia 2021 roku Spółka sprzedała 47 lokali. W ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2021 roku Spółka przekazała klientom 47 lokali oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 16,5 mln złotych.

#### *Viva Jagodno I*

Budowa projektu Viva Jagodno I zakończyła się w lipcu 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym we Wrocławiu przy ulicy Buforowej. Projekt obejmuje 121 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6.241 m<sup>2</sup>. Do dnia 31 grudnia 2021 roku Spółka sprzedała 120 lokali. W ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2021 roku Spółka przekazała klientom 120 lokali oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 43,9 mln złotych.

#### *Miasto Moje IV*

Budowa projektu Miasto Moje IV zakończyła się w październiku 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w Warszawie przy ulicy Marywilskiej. Projekt obejmuje 176 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.938 m<sup>2</sup>. Do dnia 31 grudnia 2021 roku Spółka sprzedała 167 lokali. W ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2021 roku Spółka przekazała klientom 123 lokale oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 46,9 mln złotych.

#### *Ursus Centralny IIa*

Budowa projektu Ursus Centralny IIa zakończyła się w listopadzie 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w Warszawie przy ulicy Gierdziejewskiego. Projekt obejmuje 243 lokale mieszkalnych oraz 8 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 13.509 m<sup>2</sup>. Do dnia 31 grudnia 2021 roku Spółka sprzedała 250 lokali. W ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2021 roku Spółka przekazała klientom 57 lokali oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 24,1 mln złotych.

#### *Panoramika VI*

Budowa projektu Panoramika VI zakończyła się w listopadzie 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej. Projekt obejmuje 75 lokali o łącznej powierzchni 3.591 m<sup>2</sup>. Do dnia 31 grudnia 2021 roku Spółka sprzedała wszystkie lokale. W ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2021 roku Spółka przekazała klientom 51 lokali oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 15,7 mln złotych.

#### *Wilanów Tulip*

Budowa projektu Wilanów Tulip zakończyła się we wrześniu 2021 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w Warszawie przy ulicy Sytej. Projekt obejmuje 149 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 9.574 m<sup>2</sup>. Udział Spółki w projekcie wynosi 50%. Do dnia 31 grudnia 2021 roku Spółka sprzedała 136 lokali. W ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2021 roku Spółka przekazała klientom 122 lokale oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 67,6 mln złotych.

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021

### A. Wynik w podziale na projekty

*Projekty zakończone w latach poprzednich, a z których przychód został rozpoznany w bieżącym roku*

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów w latach poprzednich, a z których przychód został rozpoznany w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2021	Lokale przekazane do 31 grudnia 2020	Lokale przekazane w 2021 roku	Przychód rozpoznany w 2021 roku (w tys. złotych)	Lokale sprzedane, nie przekazane na 31 grudnia 2021 r.	Lokale na sprzedaż na 31 grudnia 2021 r.	Lokale na sprzedaż/ do przekazania po 31 grudnia 2021 r.
City Link III	Warszawa	11/2019	368	18.763	368	354	13	15.467	1	-	1
Grunwald2	Poznań	05/2020	268	14.456	268	236	31	15.923	1	-	1
Panoramika V	Szczecin	07/2020	115	5.992	115	95	18	8.064	2	-	2
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	08/2020	18	3.743	18	7	11	27.095	-	-	-
Miasto Moje III	Warszawa	11/2020	196	10.176	195	98	97	34.893	-	1	1
Miasto Marina	Wrocław	06/2019	151	6.196	151	146	5	2.132	-	-	-
Pozostałe			36	2.453	28	-	20	14.713	8	8	16
<b>Razem</b>			<b>1.152</b>	<b>61.778</b>	<b>1.143</b>	<b>936</b>	<b>195</b>	<b>118.287</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>21</b>

## Sprawozdanie Zarząd

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021

## B. Lokale sprzedane w ciągu okresu oraz lokale na sprzedaż

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) z uwzględnieniem powierzchni sprzedanych lokali (w m<sup>2</sup>) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2020 r.	Lokale sprzedane w trakcie roku zakończonym 31 grudnia 2021 r.	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tysiącach złotych)	Lokale na sprzedaż na 31 grudnia 2021 r.
Ursus Centralny IIb <sup>(2)</sup>	Warszawa	11.758	206	-	124	6.832	64.510	82
Miasto Moje V <sup>(2)</sup>	Warszawa	8.559	170	51	103	5.264	42.414	16
Ursus Centralny IIa <sup>(1)</sup>	Warszawa	13.509	251	194	56	3.246	26.299	1
Ursus Centralny Ib <sup>(2)</sup>	Warszawa	5.740	97	34	53	3.258	26.957	10
Miasto Moje IV <sup>(1)</sup>	Warszawa	8.938	176	118	49	3.141	24.406	9
Viva Jagodno I <sup>(1)</sup>	Wrocław	6.241	121	64	56	2.951	21.156	1
Nowe Warzymice II <sup>(2)</sup>	Szczecin	3.492	66	-	63	3.237	20.859	3
Nova Królikarnia 3a <sup>(1)</sup>	Warszawa	3.188	31	22	9	1.009	13.009	-
Nowe Warzymice III <sup>(2)</sup>	Szczecin	3.535	62	-	46	2.401	18.547	16
Panoramika VI <sup>(1)</sup>	Szczecin	3.591	75	46	29	1.562	9.859	-
Grunwaldzka <sup>(2)</sup>	Poznań	3.351	70	-	34	1.345	12.636	36
Grunwald2 <sup>(1)</sup>	Poznań	14.456	268	253	15	1.195	8.323	-
Vitalia III <sup>(1)</sup>	Wrocław	6.790	81	69	12	1.247	8.251	-
Nova Królikarnia 2c <sup>(1)</sup>	Warszawa	3.743	18	15	3	647	8.095	-
Nova Królikarnia 3c <sup>(1)</sup>	Warszawa	2.298	23	17	6	654	8.094	-
Nowe Warzymice I <sup>(1)</sup>	Szczecin	3.234	54	29	18	1.206	7.471	7
Ursus Centralny IIc <sup>(2)</sup>	Warszawa	11.124	219	-	3	143	1.521	216
Miasto Moje VI <sup>(2)</sup>	Warszawa	11.722	227	-	39	1.772	16.803	188
Panoramika V <sup>(1)</sup>	Szczecin	5.992	115	99	16	1.172	7.704	-
City Link III <sup>(1)</sup>	Warszawa	18.763	368	363	5	541	5.942	-
Miasto Moje III <sup>(1)</sup>	Warszawa	10.176	196	182	13	869	5.628	1
Viva Jagodno IIa <sup>(2)</sup>	Wrocław	4.329	76	-	50	2.342	18.302	26
Viva Jagodno IIb <sup>(2)</sup>	Wrocław	8.875	152	-	-	-	-	152
Młody Grunwald I-III <sup>(1)</sup>	Poznań	23.855	393	383	8	821	5.448	2
Nova Królikarnia 3b <sup>(1)</sup>	Warszawa	2.270	23	21	2	264	3.205	-
Verdis I-IV <sup>(1)</sup>	Warszawa	26.858	441	435	4	322	1.772	2
Miasto Moje I <sup>(1)</sup>	Warszawa	10.917	205	202	3	325	2.160	-
Ursus Centralny Ia <sup>(1)</sup>	Warszawa	7.542	138	136	2	141	1.336	-
Marina Miasto <sup>(1)</sup>	Wrocław	6.196	151	148	3	138	1.260	-
Pozostałe <sup>(1)</sup>		n/d	n/d	n/d	5	257	4.758	4
<b>Razem (wyluczając JV)</b>		<b>251.041</b>	<b>4.473</b>	<b>2.881</b>	<b>829</b>	<b>48.302</b>	<b>396.725</b>	<b>772</b>
Wilanów Tulip <sup>(1)(3)</sup>	Warszawa	9.574	149	88	48	3.155	28.571	13
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>260.614</b>	<b>4.622</b>	<b>2.969</b>	<b>877</b>	<b>51.456</b>	<b>425.296</b>	<b>785</b>

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty".

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Perspektywy dla pozostałej części roku 2021" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży”.

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

**Sprawozdanie Zarząd****Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021****B. Lokale sprzedane w ciągu okresu**

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 2021	31 grudnia 2020	W tys. złotych	%
<i>w tysiącach złotych (PLN)</i>				
Warszawa	280.722	318.761	(38.039)	(11,9%)
Wrocław	48.969	51.655	(2.686)	(5,2%)
Szczecin	64.440	45.017	19.423	43,1%
Poznań	26.407	26.156	251	1,0%
Pozostałe (stare) projekty	4.758	3.129	1.629	52,1%
<b>Razem</b>	<b>425.296</b>	<b>444.718</b>	<b>(19.422)</b>	<b>(4,4%)</b>

**C. 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 2021 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Ursus Centralny IIb	Warszawa	206	11,758
Viva Jagodno IIa	Wrocław	76	4,329
Grunwaldzka	Poznań	70	3,351
Miasto Moje VI	Warszawa	227	11,722
Nowe Warzymice III	Szczecin	62	3,535
Viva Jagodno IIb	Wrocław	152	8,875
Ursus Centralny IIc	Warszawa	219	11,124
<b>Razem</b>		<b>1.012</b>	<b>54.694</b>

## Sprawozdanie Zarząd

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021

## D. Umowy istotne dla działalności gospodarczej Grupy

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych przedwstępnych i finalnych umów zakupu gruntów w ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2021 roku:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 grudnia 2021 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Poznań, Grunwald	końcowa	11 lutego 2021	26,0	26,0	343	19.790
Warszawa, Wola	końcowa	29 czerwca 2021	13,5	13,5	84	4.800
Warszawa, Białołęka	końcowa	11 sierpnia 2021	13,1	13,1	191	11.000
Szczecin, Północ	końcowa	27 października 2021	21,0	21,0	555	26.500
Warszawa, Ursynów <sup>(1)</sup>	końcowa	27 października 2021	11,2	11,2	86	3.500
Warszawa, Bemowo	końcowa	14 grudnia 2021	12,7	12,7	64	3.860
Warszawa, Ursynów <sup>(1)</sup>	końcowa	21 grudnia 2021	7,5	7,5	95	4.000
Warszawa, Białołęka	końcowa	31 grudnia 2021	36,9	36,9	651	31.300
<b>Razem</b>			<b>141,9</b>	<b>141,9</b>	<b>2.069</b>	<b>104.750</b>

(1) Grunt przeznaczony pod działalność PRS – zaprezentowany jako Inwestycja w nieruchomości w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 grudnia 2021 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Białołęka <sup>(1)</sup>	wstępna	23 listopada 2020	20,0	13,4	432	20.700
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	10,0	1.860	100.000
Warszawa, Ursynów	wstępna	3 marca 2021	16,0	9,0	94	5.700
Warszawa, Targówek	wstępna	2 czerwca 2021	14,0	4,0	125	6.875
Warszawa, Ochota	wstępna	10 sierpnia 2021	10,0	7,1	67	3.700
Warszawa, Bemowo	wstępna	16 października 2021	45,4	5,0	267	14.500
Warszawa, Białołęka	wstępna	28 października 2021	14,5	11,9	219	11.300
Warszawa, Wola <sup>(2)</sup>	wstępna	23 grudnia 2021	23,0	-	570	18.790
Warszawa, Ursynów	wstępna	29 grudnia 2021	16,0	2,0	142	8.400
<b>Razem</b>			<b>298,9</b>	<b>62,4</b>	<b>3.776</b>	<b>189.965</b>

(1) Część z zakupu o wartości 5,9 mln złotych dotyczy końcowej umowy nabycia gruntu.

(2) Wartość umowy wynosi 5 mln EURO i została wyceniona na wartość w złotych na dzień 31 grudnia 2021 r.

## Sprawozdanie Zarząd

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2021 (12 miesięcy)	4,567	4,454	4,721	4,599
2020 (12 miesięcy)	4,445	4,228	4,633	4,615

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

## Wybrane dane finansowe

	EUR*		PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i>			
	Za rok zakończony 31 grudnia			
	2021	2020	2021	2020
Przychody	105.299	90.268	480.899	401.233
Zysk brutto	18.546	19.395	84.700	86.210
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	12.136	11.371	55.424	50.542
Zysk netto/ (strata netto) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	8.834	9.031	40.347	40.143
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(426)	5.846	(1.948)	25.983
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2.173)	242	(9.922)	1.077
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2.235	2.800	10.205	12.447
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(364)	8.888	(1.665)	39.508
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.445.075	163.103.163	162.445.075	163.103.163
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,054	0,055	0,248	0,246

## Wybrane dane finansowe

	EUR*		PLN	
	<i>(w tysiącach)</i>			
	Na dzień 31 grudnia			
	2021	2020	2021	2020
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	144.711	153.906	665.583	710.247
Aktywa razem	210.157	203.209	966.597	937.767
Zaliczki otrzymane	43.098	48.597	198.227	224.267
Zobowiązania długoterminowe	45.888	40.204	211.057	185.534
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	72.943	80.700	335.495	372.416
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	91.326	82.304	420.045	379.817

\* 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 Grupy. Analizując powyższe dane, użytkownik powinien rozważyć zmiany kursu złotego do EURO w 2021 roku w stosunku do 2020 roku.

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone ze złotego na EURO w następujący sposób:

- Dane ze Sprawozdania z Sytuacji Finansowej zostały przeliczone przy użyciu kursu walutowego opublikowanego przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu.
- Dane ze Sprawozdania z Całkowitych Dochodów i z Przepływów Pieniężnych zostały przeliczone przy użyciu średniej arytmetycznej średnich kursów walut opublikowanych przez Narodowy Bank Polski.



## Sprawozdanie Zarząd

## Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 wyniósł 40.347 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za rok zakończony		zmiana	
	31 grudnia		nominalna	%
	2021	2020		
	PLN			
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)			
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	457.677	400.257	57.420	14,3%
Przychody ze sprzedaży gruntów	22.500	-	22.500	100,0%
Przychody ze sprzedaży usług	722	976	(254)	(26,0%)
<b>Przychody</b>	<b>480.899</b>	<b>401.233</b>	<b>79.666</b>	<b>19,9%</b>
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(371.223)	(315.023)	(56.200)	17,8%
Koszt własny sprzedaży gruntów	(24.976)	-	(24.976)	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(396.199)</b>	<b>(315.023)</b>	<b>(81.175)</b>	<b>25,8%</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>84.700</b>	<b>86.210</b>	<b>(1.510)</b>	<b>(1,8%)</b>
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości	(297)	(307)	10	3,3%
Koszty sprzedaży i marketingu	(4.760)	(5.928)	1.168	(19,7%)
Koszty ogólnego zarządu	(23.676)	(22.542)	(1.134)	5,0%
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	5.763	(803)	6.566	(817,7%)
Pozostałe koszty netto	(2.494)	(1.477)	(1.017)	68,8%
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>59.236</b>	<b>55.152</b>	<b>4.083</b>	<b>7,4%</b>
Przychody finansowe	600	558	42	7,5%
Koszty finansowe	(4.412)	(5.168)	756	(14,6%)
<b>Wynik operacji finansowych netto</b>	<b>(3.812)</b>	<b>(4.610)</b>	<b>798</b>	<b>(17,3%)</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>55.424</b>	<b>50.542</b>	<b>4.881</b>	<b>9,7%</b>
Podatek dochodowy	(15.077)	(10.399)	(4.678)	45,0%
<b>Wynik netto za rok bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>40.347</b>	<b>40.143</b>	<b>203</b>	<b>0,5%</b>
<b>Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>40.347</b>	<b>40.143</b>	<b>203</b>	<b>0,5%</b>
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>	<b>0,248</b>	<b>0,246</b>	<b>0,002</b>	<b>0,8%</b>

**Sprawozdanie Zarząd****Omówienie wyniku finansowego***Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług*

Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych i sprzedaży usług wzrosły o 57,2 mln złotych (14,2%) z 401,2 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku do 458,4 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku. Spółka wydała 885 lokali na projektach o wyższej średniej cenie jednostkowej w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku w porównaniu do 964 lokali wydanych w roku zakończonych 31 grudnia 2020 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Spółkę).

W trakcie roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku Spółka sprzedała również grunt rozpoznając z tego tytułu przychody w wysokości 22,5 mln złotych.

*Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych*

Koszt własny sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych wzrósł o 56,2 mln (17,8%) z 315,0 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku do 371,2 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku. Wzrost wynika ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności w roku zakończonych 31 grudnia 2021 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 31 grudnia 2020 roku.

Koszt własny z tytułu sprzedaży gruntu w trakcie roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku wyniósł 25,0 mln złotych.

*Marża brutto*

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych w trakcie roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku wyniosła 19,0% wobec 21,5% w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku. Zmiana w marży brutto wynika ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 31 grudnia 2020 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Miasto Moje IV, Viva Jagodno I, Vitalia III oraz Ursus Centralny Ia (odpowiednio 14,6 mln złotych, 11,0 mln złotych, 8,3 mln złotych oraz 9,8 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 31,1%, 25,1%, 18,1% oraz 17,3%), w porównaniu do roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, kiedy najbardziej rentowym projektem, który znacząco wpłynął na przychody i rentowność Grupy, był City Link III w Warszawie (udział 57,4 mln złotych w zysku brutto, marża zysku brutto 38,4%).

Negatywny wpływ na marżę brutto miała strata z tytułu sprzedaży gruntu w wysokości 2,5 mln złotych.

*Koszty sprzedaży i marketingu*

Koszty sprzedaży i marketingu spadły o 1,1 mln złotych (19,7%) z 5,9 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku do 4,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, co zasadniczo spowodowane było efektywniejszym zarządzaniem kosztami marketingu oraz skróconym procesem sprzedaży spowodowanym bardzo dużym popytem na lokale. W okresie sprawozdawczym Spółka kontynuowała nową strategię marketingową dostosowaną do sytuacji rynkowej spowodowanej pandemią COVID-19.

*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. Koszty finansowe po kapitalizacji spadły o 0,8 mln złotych (17,3%) z 4,6 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku do 3,8 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym 31 grudnia 2021 roku. Spadek jest spowodowany głównie niższymi stopami procentowymi oraz wyższym udziałem skapitalizowanych odsetek ze względu na wyższe saldo projektów w budowie w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku w porównaniu do roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku.

## Sprawozdanie Zarząd

**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 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
	w tys. złotych	
Zapasy, Grunty przeznaczone pod zabudowę i Grunty na sprzedaż	665.583	710.247
Zaliczki otrzymane	198.227	224.267
Kredyty i pożyczki	250.806	230.072
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	61.086	58.347

*Zapasy, Grunty przeznaczone pod zabudowę i Grunty na sprzedaż*

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosła 665,6 mln złotych w porównaniu do 710,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2020 roku. Spadek wynika zasadniczo z rozpoznanych kosztów własnych sprzedaży o łącznej wartości 396,2 mln złotych, który został częściowo zrównoważony przez zakupy gruntów o łącznej wartości 114,5 mln złotych w roku zakończonych 31 grudnia 2021 r. oraz ujęcie bezpośrednich kosztów prac budowlanych i kapitalizowanych kosztów finansowych o łącznej wartości 221,4 mln złotych.

*Zaliczki otrzymane*

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosło 198,2 mln złotych wobec 224,3 mln złotych na dzień 31 grudnia 2020 roku. Spadek wynika z rozpoznanych przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 458,4 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, co równoważone jest wpływami z tytułu zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w roku zakończonych 31 grudnia 2021 roku w kwocie 437,0 mln złotych.

*Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek*

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 250,8 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku wobec 230,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2020 roku. Wzrost stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika zasadniczo z otrzymanych środków z tytułu emisji obligacji serii W na łączną kwotę 100,0 mln złotych, pomniejszonych o spłaty obligacji serii U i serii R o łącznej wartości 78,0 mln złotych. Ze wspomnianych 250,8 mln złotych wartość 52,24 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 31 grudnia 2022 roku. Saldo zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji składa się z: wartości nominalnej obligacji w kwocie 250,0 mln złotych oraz naliczonych odsetek w wysokości 2,5 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (3,2 mln złotych). Saldo zobowiązań z tytułu kredytów składa się wartości nominalnej kapitału w kwocie 1,6 mln złotych. Dodatkowe informacje zawarto w nocie 23 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 2021 roku wyniosły 61,1 mln złotych oraz 58,3 mln złotych na dzień 31 grudnia 2020 roku. Wzrost spowodowany jest głównie wzrostem pozostałych zobowiązań o 2,9 mln złotych, wzrostem poziomu zabezpieczeń od generalnych wykonawców na prowadzonych inwestycjach o 1,2 mln złotych, jak również wyższe zobowiązanie w tytułu VAT o 1,0 mln złotych. Wzrost jest częściowo równoważony przez niższy poziom zobowiązań z tytułu dostaw i usług o 2,5 mln złotych.

**Sprawozdanie Zarząd****Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych**

Grupa finansuje swoją bieżącą działalność głównie środkami wygenerowanymi ze sprzedaży, jak również wpływami z kredytów i pożyczek oraz obligacji.

Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	<b>Za rok zakończony 31 grudnia</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<i>(w tysiącach złotych)</i>	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1.948)	25.983
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9.922)	1.077
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	10.205	12.447

**Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej**

Ujemne przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku wyniosły 2,0 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku w wysokości 26,0 mln złotych. Zmiana w wysokości 27,9 mln złotych wartości przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- ujemnych przepływów pieniężnych netto w wysokości 95,0 mln złotych z tytułu nabycia gruntów oraz zaliczek na zakup gruntów (w tym depozytów notarialnych ujętych w pozycji: *Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*) w wysokości 177,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku w porównaniu do roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, podczas gdy Spółka nabyła grunty (włączając zaliczki na zakup gruntów oraz depozyty notarialne wpłacone) oraz płatności za projekt Nova Królikarnia o łącznej wartości 82,8 mln złotych;
- ujemnych przepływów pieniężnych netto w wysokości 17,9 mln złotych, wynikających ze spłaty zobowiązań podatkowych w wysokości 20,0 mln złotych w okresie zakończonym 31 grudnia 2021 roku w porównaniu do spłaty zobowiązań w kwocie 2,1 mln złotych w okresie zakończonym 31 grudnia 2020 roku.

Wspomniany wcześniej negatywny wpływ na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej był częściowo zrównoważony przez:

- wzrost zaliczek zapłaconych przez klientów o 72,0 mln złotych z 364,9 mln złotych w okresie zakończonym 31 grudnia 2020 roku do 436,8 mln złotych w okresie zakończonym 31 grudnia 2021 roku.

**Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej**

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 9,9 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku w wysokości 1,1 mln złotych. Spadek ten był w głównej mierze efektem nabycia nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 19,9 mln zł, częściowo skompensowany spłatą pożyczek udzielonych spółkom joint venture w wysokości 11,8 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych w związku z udzieleniem pożyczek w spółkach joint venture w kwocie 2,0 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku.

## Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

### *Przepływy pieniężne z działalności finansowej*

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 10,2 mln złotych w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku w wysokości 12,4 mln złotych. Zmiana jest w głównej mierze efektem:

- spłaty netto pożyczek od pozostałych jednostek w wysokości 6,7 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku w porównaniu do spłaty pożyczek w kwocie 3,5 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku;
- niższymi wpływami netto z tytułu emisji obligacji na łączną kwotę 17,1 mln złotych w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 roku w porównaniu do wpływów netto z obligacji na kwotę 41,2 mln zł w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 roku.

Wspomniany wcześniej negatywny wpływ na przepływy pieniężne z działalności finansowej był częściowo zrównoważony przez:

- braku spłaty dywidendy w porównaniu do poprzedniego okresu, kiedy wypłacono dywidendę w wysokości 9,8 mln złotych;
- wpływów netto z tytułu zabezpieczonych kredytów bankowych w wysokości 0,7 mln złotych w trakcie rok 31 grudnia 2021 roku w porównaniu do spłat netto kredytów bankowych w wysokości 13,2 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku.

## Sprawozdanie Zarząd

## 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.

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2021 (12 miesięcy)	4,567	4,454	4,721	4,599
2020 (12 miesięcy)	4,445	4,228	4,633	4,615

*Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")*

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)</i>			
	Za rok zakończony dnia 31 grudnia			
	2021	2020	2021	2020
Przychody z tytułu usług doradczych	1.319	2.026	6.025	9.005
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	1.408	1.483	6.430	6.594
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji)	(2.791)	(2.194)	(12.746)	(9.753)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	8.835	9.031	40.347	40.143
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1.134)	(1.041)	(5.180)	(4.627)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3.462)	(3.973)	(15.809)	(17.661)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1.400	9.509	6.393	42.267
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3.196)	4.495	(14.596)	19.979
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.445.075	163.103.163	162.445.075	163.103.163
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,054	0,055	0,248	0,246

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach)</i>			
	Na dzień 31 grudnia			
	2021	2020	2021	2020
Inwestycje w jednostkach zależnych	99.676	94.451	458.449	435.874
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	43.447	34.746	199.828	160.347
Aktywa razem	145.986	135.910	671.447	627.199
Zobowiązania długoterminowe	42.985	40.676	197.705	187.712
Zobowiązania krótkoterminowe	11.675	12.930	53.697	59.670
Kapitał własny	91.326	82.304	420.045	379.817

## Sprawozdanie Zarząd

## Perspektywy dla roku 2022

## A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali w ramach zakończonych projektów/etapów, w ramach których Spółka prowadzić będzie proces sprzedaży i przekazania kluczy w 2022 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali <sup>(1)</sup>			Liczba lokali przewidzianych do przekazania <sup>(1)</sup>			Łączna liczba lokali
		Do 31 grudnia 2020	W ciągu roku zakozonego dnia 31 grudnia 2021	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 31 grudnia 2021	Na sprzedaż na dzień 31 grudnia 2021	Lokale do przekazania klientom	
Ursus Centralny Ia	Warszawa	-	137	137	1	-	1	138
Ursus Centralny IIa	Warszawa	-	57	57	193	1	194	251
Viva Jagodno I	Wrocław	-	120	120	-	1	1	121
Miasto Moje III	Warszawa	98	97	195	-	1	1	196
Miasto Moje IV	Warszawa	-	123	123	44	9	53	176
Vitalia III	Wrocław	-	81	81	-	-	-	81
Nowe Warzymice I	Szczecin	-	47	47	-	7	7	54
Grunwald2	Poznań	236	31	267	1	-	1	268
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	-	29	29	2	-	2	31
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	-	23	23	-	-	-	23
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	-	22	22	1	-	1	23
Panoramika V	Szczecin	95	18	113	2	-	2	115
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	7	11	18	-	-	-	18
City Link III	Warszawa	354	13	367	1	-	1	368
Marina Miasto	Wrocław	146	5	151	-	-	-	151
Verdis I-IV	Warszawa	430	6	436	3	2	5	441
Młody Grunwald I-III	Poznań	383	4	387	4	2	6	393
Panoramika IV	Szczecin	109	2	111	-	-	-	111
Panoramika VI	Szczecin	-	51	51	24	-	24	75
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	26	2	28	-	-	-	28
Sakura I-IV	Warszawa	513	1	514	-	1	1	515
Pozostałe projekty		-	5	-	1	3	4	4
<b>Razem (wylączając JV)</b>		<b>2.397</b>	<b>885</b>	<b>3.277</b>	<b>277</b>	<b>27</b>	<b>304</b>	<b>3.581</b>
Wilanów Tulip <sup>(2)</sup>		-	122	122	14	13	27	149
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>2.397</b>	<b>1.007</b>	<b>3.399</b>	<b>291</b>	<b>40</b>	<b>331</b>	<b>3.730</b>

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

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

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty”.

## Sprawozdanie Zarząd

## Perspektywy dla roku 2022

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w 2022 oraz 2023 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane i/lub proces sprzedaży.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy	Lokale sprzedane na dzień 31 grudnia 2021	Lokale na sprzedaż na dzień 31 grudnia 2021	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Planowany rok zakończenia budowy
Nowe Warzymice II	Szczecin, ul. Do Rajkowa Warszawa, Ursus, ul.	Q4 2020	63	3	66	3.492	Q2 2022
Ursus Centralny Ib	Gierdziejewskiego Warszawa, Ursus, ul.	Q4 2020	87	10	97	5.740	Q3 2022
Ursus Centralny IIb	Gierdziejewskiego	Q1 2021	124	82	206	11.758	Q4 2022
Miasto Moje V	Warszawa, Białołęka, ul. Marywilska	Q4 2020	154	16	170	8.559	Q4 2022
Nowe Warzymice III	Szczecin, ul. Do Rajkowa	Q3 2021	46	16	62	3.535	Q4 2022
Viva Jagodno IIa	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q2 2021	50	26	76	4.329	Q4 2022
Grunwaldzka	Poznań, ul. Grunwaldzka	Q2 2021	34	36	70	3.351	Q1 2023
Miasto Moje VI	Warszawa, Białołęka, ul. Marywilska Warszawa, Ursus, ul.	Q3 2021	39	188	227	11.722	Q2 2023
Ursus Centralny IIc	Gierdziejewskiego	Q4 2021	3	216	219	11.124	Q2 2023
Viva Jagodno IIb	Wrocław, Jagodno, ul. Buforowa	Q4 2021	-	152	152	8.875	Q3 2023
<b>Razem</b>			<b>600</b>	<b>745</b>	<b>1.345</b>	<b>72.485</b>	

**C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w 2022 roku**

W 2022 roku Spółka rozważa rozpoczęcie 8 kolejnych etapów w ramach realizowanych już projektów oraz 5 nowych projektów (łącznie 1.123 lokali o łącznej powierzchni 69.030 m<sup>2</sup>), które zdaniem Zarządu są odpowiednio dopasowane do obecnych potrzeb klientów, włączając w to mniejsze mieszkania za korzystną cenę.

Informacje dotyczące prac budowlanych planowanych w 2022 roku zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	3.800
Miasto Moje VII	Warszawa	243	11.610
Nova Królikarnia 3d	Warszawa	15	2.200
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	5	1.380
Nova Królikarnia 4b	Warszawa	23	5.850
Ursus Centralny IIe	Warszawa	280	16.000
Falenty I	Warszawa	42	4.150
Soboła Ia	Szczecin	110	5.200
Stuzienna	Warszawa	84	4.800
Smardzewska	Poznań	96	5.500
Siekierki I	Warszawa	92	5.440
Viva Jagodno III	Wrocław	58	3.100
<b>Razem</b>		<b>1.123</b>	<b>69.030</b>



## Sprawozdanie Zarząd

## Perspektywy na 2022 rok

**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 momencie sprzedaży, a dopiero po ostatecznym rozliczeniu umowy z nabywcą (tzn. po podpisaniu protokołu technicznego odbioru oraz przekazaniu kluczy klientowi, jak również otrzymaniu 100% płatności z lokal). Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży – zawartych przez Spółkę z klientami, dotyczących zakupu lokali i nieujętych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali sprzedanych, nie przekazanych klientom	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. złotych)	Zakończony / przewidywany rok zakończenia projektu
Ursus Centralny IIa <sup>(1)</sup>	Warszawa	193	80.911	Zakończony
Miasto Moje IV <sup>(1)</sup>	Warszawa	44	15.571	Zakończony
Panoramika VI <sup>(1)</sup>	Szczecin	24	7.464	Zakończony
Nova Królikarnia 3a <sup>(1)</sup>	Warszawa	2	3.325	Zakończony
Młody Grunwald I-III <sup>(1)</sup>	Poznań	4	2.118	Zakończony
Verdis I-IV <sup>(1)</sup>	Warszawa	3	1.372	Zakończony
Nova Królikarnia 3c <sup>(1)</sup>	Warszawa	1	1.401	Zakończony
Panoramika V <sup>(1)</sup>	Szczecin	2	1.104	Zakończony
Miasto Moje I <sup>(1)</sup>	Warszawa	1	819	Zakończony
Ursus Centralny Ia <sup>(1)</sup>	Warszawa	1	642	Zakończony
Grunwald2 <sup>(1)</sup>	Poznań	1	624	Zakończony
City Link III <sup>(1)</sup>	Warszawa	1	344	Zakończony
Pozostałe <sup>(1)</sup>		-	610	Zakończony
<b>Podsuma – projekty zakończone (wyluczając JV)</b>		<b>277</b>	<b>116.304</b>	
Wilanów Tulip <sup>(1)(3)</sup>		14	8.833	Zakończony
<b>Podsuma – projekty zakończone (włączając JV)</b>		<b>291</b>	<b>125.137</b>	
Ursus Centralny Ib <sup>(2)</sup>	Warszawa	87	41.720	2022
Miasto Moje V <sup>(2)</sup>	Warszawa	154	57.945	2022
Ursus Centralny IIb <sup>(2)</sup>	Warszawa	124	64.510	2022
Viva Jagodno IIa <sup>(2)</sup>	Wrocław	50	18.302	2022
Nowe Warzymice III <sup>(2)</sup>	Szczecin	46	18.547	2022
Nowe Warzymice II <sup>(2)</sup>	Szczecin	63	20.859	2022
Grunwaldzka <sup>(2)</sup>	Poznań	34	12.636	2023
Miasto Moje VI <sup>(2)</sup>	Warszawa	39	16.803	2023
Ursus Centralny 2c <sup>(2)</sup>	Warszawa	3	1.521	2023
<b>Podsuma – projekty w trakcie budowy</b>		<b>600</b>	<b>252.844</b>	
<b>Razem</b>		<b>891</b>	<b>377.981</b>	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku – sekcja „A. Wynik 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, jak również wpływu pandemii COVID-19, których Spółka doświadcza w trakcie ostatnich dwóch lat. Najbardziej istotne czynniki makroekonomiczne oddziałujące na Spółkę i Grupę to: stopa wzrostu gospodarczego Polski, poziom stóp procentowych w Polsce, sytuacja 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 stanowiły najbardziej istotne obszary niepewności w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2021 roku, jak również będą miały istotny wpływ na dalszą działalność Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

### *Ryzyko związane z kosztami budowlanymi*

Koszty budowy znacznie wzrosły w ciągu ostatnich dwóch lat, szczególnie wzrost natomiast został zaobserwowany w czwartym kwartale 2021 roku. Istnieje duże ryzyko, iż koszty budowy mogą nadal rosnąć w 2022 roku. Dotychczasowy wzrost był głównie związany ze wzrostem cen materiałów budowlanych oraz energii, co przełożyło się bezpośrednio i pośrednio na koszty produkcji, a ponadto sytuacją pandemii wraz z czwartą falą i brakami wśród pracowników budowlanych. Spółka i Grupa nie prowadzą działalności budowlanej, natomiast dla każdego projektu zawierana jest umowa z zewnętrznym generalnym wykonawcą, który jest odpowiedzialny za prowadzenie budowy i finalizację projektu, w tym uzyskanie wszelkich pozwoleń niezbędnych do bezpiecznego użytkowania mieszkań. W 2021 roku wystąpiły liczne zmiany w prawie budowlanym, wywierające wpływ na koszty budowlane, ponadto odnotowano gwałtowny wzrost inflacji, kosztów materiałów budowlanych oraz kosztów energii. W zakresie prawa budowlanego, największa zmiana dotyczy zwiększenia bezpieczeństwa przeciwpożarowego w przypadku zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części. Do zgłoszenia zmiany należy dołączyć ekspertyzę z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, które może znaleźć odzwierciedlenie w kosztach budowy oferowanych przez generalnego wykonawcę. Dnia 19 października 2021 roku Zarządzeniem Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy wprowadzono przepisy o udziale deweloperów w kosztach budowy dróg i infrastruktury, które obowiązują od 1 stycznia 2022 roku. Zarządzenie będzie miało zastosowanie do inwestycji o powierzchni powyżej 5.000 m<sup>2</sup> PUM. Interpretacja przepisów nie jest jeszcze jasna, jednak w rozumieniu Spółki ideą stojąca za zarządzeniem, jest usystematyzowanie zasad zawierania umów na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, poprzez umożliwienie określenia konkretnej kwoty partycypacji (zgodnie z ustalonym cennikiem opłat uzależnionych od lokalizacji inwestycji) na etapie projektowania inwestycji w zamian za przyspieszony proces zawierania umowy drogowej.

Nowe prawo budowlane wymusza wprowadzenie rozwiązań Eko w nowych budynkach, nakładając na dewelopera obowiązek zastosowania Eko rozwiązań w budynkach, w szczególności paneli słonecznych, stacji ładowania samochodów elektrycznych oraz innych rozwiązań mających wpływ na całkowite koszty budowy.

W celu ograniczenia ryzyka wzrostu kosztów budowy Spółka i Grupa podpisują ryczałtowy kontrakt z generalnym wykonawcą, który pozwoli Grupie zrealizować projekt w oparciu o planowany budżet.

### *Ryzyko niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę*

Na każdym etapie projektu, Grupa zawiera i będzie zawierać umowy na prace budowlane i realizację projektów deweloperskich z jednym generalnym wykonawcą. Występujące ryzyko z tytułu nienależytego wykonania umowy przez generalnego wykonawcę może spowodować opóźnienia w projekcie lub mieć znaczący wpływ na biznes, warunki finansowe czy wyniki Spółki i Grupy. Spółka dostrzega potencjalne źródła nienależytego wykonania zobowiązań generalnego wykonawcy w braku dostępu do wykwalifikowanej siły roboczej, wzrostu wynagrodzeń, kosztów materiałów budowlanych oraz wzrostu cen energii. 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.

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

### *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 finansowych, 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.

W celu ograniczenia ryzyka związanego z posiadaniem niewystarczających środków finansowych, Spółka stale poszukuje innych możliwości pozyskania środków finansowych, które zapewnią niezbędne finansowanie oraz korzystne ich warunki.

### *Dostępność kredytów hipotecznych*

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe w dużej mierze uzależniony jest od dostępności kredytów i pożyczek na finansowanie zakupu mieszkań i domów przez osoby fizyczne. Ewentualny wzrost stóp procentowych, pogorszenie koniunktury w Polsce, nowa sytuacja pandemiczna i wzrost bezrobocia w Polsce, a także ewentualne administracyjne ograniczenia działalności kredytowej banków mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a tym samym spadek zainteresowania ze strony potencjalnych nabywców projektami deweloperskimi Grupy, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową bądź wyniki Spółki i Grupy. W 2021 r. dostęp do kredytów hipotecznych był selektywny ze względu na wymogi narzucone przez banki w związku z wybuchem pandemii. Pandemia COVID-19 miała negatywny wpływ na pozyskiwanie finansowania od banków pod względem warunków i czasu uzyskania zgody banków. Oprocentowanie kredytów hipotecznych na początku roku pozostawało niskie na poziomie zbliżonym do historycznego minimum, niemniej jednak istotnie wzrosło na koniec roku obrotowego. Gwałtowny wzrost stóp procentowych, a w szczególności stóp wewnętrznych banków, znacząco wpłynął i będzie wpływał na dużą część kredytobiorców hipotecznych ubiegających się o finansowanie z kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe oraz mniejszą dostępność kredytów hipotecznych ze względu na niższą zdolność kredytową osób fizycznych. Spółka stale obserwuje sytuację i oferuje swoim klientom pomoc administracyjną w pozyskaniu kredytów.

### *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. Na dzień 31.12.2021 6-miesięczna stawka WIBOR wyniosła 2,84% (na dzień 31.12.2020 0,25%), która odzwierciedla 12-miesięczny wzrost o 1036%. Z tego względu zmiany stawki WIBOR będą mieć znaczący wpływ na przepływy pieniężne i rentowność 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 odwołań bez konsekwencji dla składającego odwołanie), a nawet nieuzyskania ich. Dodatkowe ryzyko w tym zakresie związane jest z działkami będącymi w użytkowaniu wieczystym. W latach 2020 i 2021 dodatkowym negatywnym czynnikiem, który wpłynął istotnie wpłynął na sposób współpracy Grupy z władzami lokalnymi, była pandemia COVID-19 ze względu na fakt, że część urzędów zostało zamkniętych dla odwiedzających lub funkcjonowały w ograniczony sposób. Opisane powyżej czynniki wpływają na możliwości przeprowadzenia realizowanych i planowanych projektów.

### *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.

**Sprawozdanie Zarząd****Główne ryzyka oraz inne czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy***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.

Poniżej przedstawiono główne zmiany w przepisach prawa, które mogą mieć wpływ na działalności Spółki:

- wejście w życie od 1 stycznia tzw. Polskiego Ładu, który to zgodnie ze swoimi założeniami zakłada rezygnację z możliwości zaliczania do kosztów podatkowych amortyzacji domów i mieszkań, która była szczególnie istotną korzyścią podatkową dla osób fizycznych oraz firm planujących zakup nieruchomości na wynajem;
- przepisy o udziale deweloperów w kosztach budowy dróg i infrastruktury w Warszawie, obowiązujące od 1 stycznia 2022 roku. Przepisy mają mieć zastosowanie do inwestycji o powierzchni powyżej 5.000 m<sup>2</sup> PUM. Interpretacja przepisów nie jest jeszcze jasna, jednak w rozumieniu Spółki ideą stojącą za zarządzeniem, jest usystematyzowanie zasad zawierania umów na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, poprzez umożliwienie określenia konkretnej kwoty partycypacji (zgodnie z ustalonym cennikiem opłat uzależnionych od lokalizacji inwestycji) na etapie projektowania inwestycji w zamian za przyspieszony proces zawierania umowy drogowej.
- Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, która obowiązywać będzie od 1 lipca 2022 roku;
- Nowe przepisy dotyczące uzyskania pozwolenia na budowę i standardów dla projektów, które mogą przyczynić się do wzrostu kosztów budowy.

*COVID-19*

W bieżącym roku obrotowym, drugim z kolei, Spółka doświadczyła skutków pandemii na polskim rynku i spodziewa się, że taka sytuacja będzie się utrzymała prawdopodobnie dłuższy czas. W okresie sprawozdawczym Spółka zaobserwowała na niektórych swoich projektach przedłużające się postępowania administracyjne w sprawach uzyskania pozwoleń, co przełożyło się na opóźnienia w rozpoczęciu realizacji projektów, a wynikało to bezpośrednio z ograniczeń COVID-19, jak również z problemów klientów w pozyskaniu finansowania na zakup mieszkań.

Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację, a w razie potrzeby podejmuje odpowiednie dalsze działania mające na celu maksymalne ograniczenie wpływu pandemii na działalność i strategię Spółki.

*Ryzyko związane z inflacją*

Inflacja w Polsce w grudniu 2021 roku wzrosła o 8,6% rok do roku. Ceny towarów konsumpcyjnych (Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych) wzrosły o 9% rok do roku, a ceny usług wzrosły o 7,6% rok do roku.

Wysoką presję inflacyjną generuje energia (energia elektryczna, gaz, ogrzewanie, benzyna, olej napędowy), która była o ok. 20% droższa niż w grudniu 2020 roku. Ten wzrost przekłada się na ceny innych towarów i usług. Po gwałtownym wzroście inflacji, Polska zmieniła swoją politykę pieniężną, podnosząc stopy procentowe z niemal zera do 3% na koniec roku obrotowego.

Wzrost inflacji, a wraz z nim wzrost oprocentowania międzybankowego wpłynie na polską gospodarkę w wielu aspektach, a sektor nieruchomości mieszkaniowych w następujący sposób:

- ryzyko wzrostu średniego oprocentowania kredytów hipotecznych, co wpłynie na zmniejszenie popytu na nieruchomości klientów indywidualnych;
- ryzyko wzrostu kosztów budowlanych, związane z problemami produkcji, energii oraz transportu;
- ryzyko opóźnienia lub wstrzymania rozpoczęcia nowych projektów ze względu na wysokie koszty.

Zarząd będzie na bieżąco monitorować sytuację, a w razie potrzeby będzie podejmował odpowiednie dalsze działania mające na celu maksymalne ograniczenie wpływu inflacji oraz wzrostu stóp procentowych na działalność i strategię Spółki.

## Sprawozdanie Zarząd

**Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy**

W 2021 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 pozyskała środki finansowe z emisji obligacji serii W w kwocie 100,0 mln złotych z przeznaczeniem na refinansowanie obligacji oraz sfinansowanie działalności operacyjnej Grupy.

Wskaźniki zadłużenia Grupy pozostały na stabilnym poziomie na dzień 31 grudnia 2021 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 25,8% na dzień 31 grudnia 2021 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.

<b>Wskaźniki zadłużenia</b>	<b>Na dzień</b>	<b>Na dzień</b>
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<b>31 grudnia 2021</b>	<b>31 grudnia 2020</b>
Kredyty i pożyczki	250.806	230.072
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	8.482
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(133.434)	(135.099)
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	(8.794)	(14.239)
<b>Dług netto</b>	<b>108.578</b>	<b>89.216</b>
Kapitał własny razem	420.045	379.817
<b>Całkowity zaangażowany kapitał</b>	<b>528.624</b>	<b>469.033</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>966.597</b>	<b>937.767</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b>		
<i>kredyty i pożyczki / kapitał własny</i>	<b>59,7%</b>	<b>60,6%</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia netto do kapitału własnego</b>		
<i>dług netto / kapitał własny</i>	<b>25,8%</b>	<b>23,5%</b>
<b>Wskaźnik kapitałowy</b>		
<i>kapitał własny / aktywa</i>	<b>43,5%</b>	<b>40,5%</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>		
<i>dług netto / zaangażowany kapitał</i>	<b>20,5%</b>	<b>19,0%</b>

## Sprawozdanie Zarząd

**Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy**

<b>Wskaźniki płynności</b> <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<b>Na dzień</b> <b>31 grudnia 2021</b>	<b>Na dzień</b> <b>31 grudnia 2020</b>
Aktywa obrotowe	907.345	856.550
Zapasy	703.995	668.461
Zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane	137.268	148.149
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	133.434	135.099
<b>Wskaźnik bieżący</b> <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane</i>	<b>6,61</b>	<b>5,78</b>
<b>Wskaźnik szybki</b> <i>aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy i zaliczki na zakup gruntu / zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane</i>	<b>1,48</b>	<b>1,27</b>
<b>Wskaźnik natychmiastowy</b> <i>środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane</i>	<b>0,97</b>	<b>0,91</b>

**Sprawozdanie Zarząd****Informacje o kredytach, obligacjach, poręczeniach i gwarancjach***Zaciągnięte zobowiązania z tytułu obligacji lub obligacje wykupione*

Dnia 1 lutego 2021 roku Spółka spłaciła 15% posiadanych obligacji serii U o wartości 4.848 tysięcy złotych. Po spłacie, nominalna jednostkowa wartość obligacji serii U wyniosła 850 złotych na obligację, a łączna wartość obligacji wyniosła 27.469 tysięcy złotych.

W dniu 15 kwietnia 2021 roku Spółka wyemitowała 100.000 obligacji serii W o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1.000 złotych oraz łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 100,0 mln złotych. Wykup obligacji serii W nastąpi poprzez zapłatę kwoty w dwóch ratach: pierwszej na koniec VII okresu odsetkowego, 15 października 2024 r. (40% wartości nominalnej obligacji) oraz drugiej 15 kwietnia 2025 roku poprzez zapłatę pozostałej części wartości nominalnej.

Jednocześnie z emisją obligacji serii W Spółka:

- nabyła w celu umorzenia obligacje Spółki serii R o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 złotych od podmiotów, które nabyły obligacje o co najmniej tej samej łącznej wartości nominalnej. Ponadto Spółka zapłaciła odsetki narosłe od tych obligacji do dnia transakcji;
- nabyła w celu umorzenia obligacje Spółki serii U o łącznej wartości nominalnej 2.247.400 złotych od podmiotów, które nabyły obligacje o co najmniej tej samej łącznej wartości nominalnej. Rozliczenie tych transakcji nastąpiło bezgotówkowo (przez potrącenie z ceną emisyjną obligacji), z wyjątkiem naliczonych odsetek od tych obligacji do dnia transakcji, które zostały zapłacone przez Spółkę.

Dnia 24 maja 2021 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 37.859 obligacji serii R o łącznej wartości nominalnej 37.859 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii R wyniosła zero.

W dniu 31 lipca 2021 roku Spółka dokonała wcześniejszego wykupu obligacji serii U poprzez zapłatę kwoty wykupu równej wartości nominalnej obligacji powiększonej o narosłe odsetki oraz dodatkowe świadczenie pieniężne w postaci premii. Wcześniejszy wykup dotyczy wszystkich obligacji serii U o łącznej wartości nominalnej 25,2 mln złotych.

Wcześniejszy wykup przeprowadzany został w związku z planami Spółki, dotyczącymi realizacji projektów deweloperskich na niektórych nieruchomościach, których hipoteki stanowią zabezpieczenie Obligacji. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii U wyniosła zero.

*Podjęte uchwały Zgromadzeń Obligatariuszy w sprawie zmiany warunków emisji obligacji*

Dnia 5 listopada 2021 roku odbyły się Zgromadzenia obligatariuszy obligacji serii T, V i W, na których podjęto uchwały w sprawie zmiany warunków emisji tych obligacji, polegających na usunięciu z katalogu Względnych Podstaw Wcześniejszego Wykupu Obligacji:

1. punktu dotyczącego *Nadmiernej inwestycji w nieruchomości gruntowe o nieuregulowanym stanie* (dla serii T, V i W). W związku z podjęciem tych uchwał Spółka zobowiązana jest do dokonania dodatkowej płatności na rzecz obligatariuszy w wysokości 0,4% wartości nominalnej obligacji. Wspomniana premia zostanie wypłacona w dniu 25 listopada 2021 roku,
2. punktu dotyczącego *Wycofania akcji Emitenta z obrotu na GPW* (wyłącznie dla serii T).

*Splacone lub zaciągnięte kredyty bankowe*

Dnia 30 marca 2021 roku Spółka podpisała umowę o kredyt inwestycyjny dla projektu Miasto Moje V w wysokości do 35,3 mln złotych oraz dla projektu Ursus Centralny Ib w wysokości do 26,7 mln złotych.

Dnia 17 sierpnia 2021 roku Spółka podpisała umowę o kredyt dla projektu Nowe Warzymice II w wysokości do 15,3 mln złotych.

Dnia 26 listopada 2021 roku Spółka podpisała umowę o kredyt dla projektu Grunwaldzka w kwocie do 20,9 mln złotych. Wszystkie kredyty bankowe są zabezpieczone.

## Sprawozdanie Zarząd

## Informacje o kredytach, obligacjach, poręczeniach i gwarancjach

## 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 2021 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa podmiotu	Wartość gwarancji w tysiącach złotych (PLN)
Danya Cebus Poland Sp. z o.o	77.057
EBUD-Przemyslowka Sp. z o.o	3.166
ERBUD S.A	5.523
GLIF Sp. z o.o	1.121
HOCHTIEF POLSKA S.A.	18.224
Kalter Sp. z o.o	2.378
KARMAR S. A.	27.990
Mostostal Warszawa S.A	9.501
OTIS SP. Z O.O	176
Bruker s.c. Przedsiębiorstwo drogowe. Malarecki J.B.	179
PG OMEGA Piotr Garlej	127
POZBUD T&R S.A	1.250
STRABAG SP. Z O.O	4.130
TOTALBUD S.A.	1.033
Pozostałe	317
<b>Razem</b>	<b>152.170</b>

Ponadto na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka otrzymała hipotekę zabezpieczającą gruntu od IŁ Capital Wysockiego Sp. z o.o. w wysokości 8,0 mln złotych przy podpisywaniu (za pośrednictwem spółki zależnej) przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Warszawie przy ul. Wysockiego w dniu 2 czerwca 2021 roku.

## Gwarancje dostarczone przez Spółkę

Poniższa tabela przedstawia gwarancje dostarczone przez jedynie przez Spółkę bankom na 31 grudnia 2021 w związku z kredytami budowlanymi zaciągniętymi przez jednostki zależne:

Nazwa podmiotu W tysiącach złotych (PLN)	Gwarancja do kwoty	Kwota na dzień 31 grudnia 2021
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	7.009	-
<b>Razem</b>	<b>7.009</b>	<b>-</b>

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji związanych z kredytami budowlanymi.



**Sprawozdanie Zarząd****Raport dotyczący wynagrodzeń****A. Wstęp**

W dniu 30 czerwca 2020 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki przyjęło nową Politykę wynagradzania członków Zarządu i Rady Nadzorczej Ronson Development SE (dalej „Polityka Wynagradzania”), spełniającą wymogi art. 90d Ustawy o ofercie. Zastąpiła ona dotychczasowe zasady wynagradzania członków Zarządu Spółki zawarte w polityce wynagrodzeń członków Zarządu uchwalonej 1 października 2007 r. przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Ronson Europe N.V. oraz system wynagrodzeń dla członków Rady Nadzorczej Spółki uchwalony przez to samo Walne Zgromadzenie.

**B. Polityka wynagradzania**

Polityka Wynagradzania została opracowana przy uwzględnieniu znaczenia biznesowego Spółki, jej sytuacji ekonomicznej, standardów rynkowych obowiązujących w porównywalnych spółkach, w szczególności z branży budowlanej, oraz zakresu obowiązków poszczególnych członków Zarządu i Rady Nadzorczej. Polityka Wynagradzania ma na celu przyczynianie się do realizacji strategii biznesowej, długoterminowych interesów oraz stabilności Spółki.

**C. Wynagrodzenie Zarządu****Boaz Haim**

Boazowi Haim jako Prezesowi Zarządu Spółki przysługuje - na mocy uchwały Rady Nadzorczej - miesięczne wynagrodzenie w kwocie 20.000 euro, pokrycie kosztów szkoły amerykańskiej w Warszawie dla jego dwojga dzieci (w kwocie około 20.000 USD rocznie na dziecko), zwrot kosztów zakwaterowania do 15.000 złotych miesięcznie, zwrot kosztów 4 przelotów poza Polskę w każdym roku kalendarzowym dla niego i jego rodziny oraz prawo zakupu lokali mieszkalnych zgodnie z wewnętrznymi procedurami Spółki oraz edukacji na koszt Spółki lub Spółek Zależnych. Ponadto Boazowi Haim przysługują dwa rodzaje premii rocznych do kwoty 81.000 euro każda.

Jedna z premii jest przyznawana pod warunkiem, że całkowity roczny skonsolidowany zysk Spółki przed opodatkowaniem, obliczony na podstawie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Spółki, opublikowanego w raporcie okresowym, ale bez uwzględnienia strat z dewaluacji gruntów zakupionych przed 1 listopada 2019 r. lub strat związanych ze sprzedażą gruntów lub projektów, których procedura zakupu rozpoczęła się przed 1 listopada 2019 r., przekracza łącznie 14,5 mln złotych.

Kolejna premia jest przyznawana pod warunkiem, że średnia cena akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w odpowiednim pełnym roku kalendarzowym przekroczyła średnią cenę jednej akcji w poprzednim roku kalendarzowym o 5% lub więcej.

Boaz Haim jest również wynagradzany jako Prezes Zarządu najistotniejszych spółek zależnych Spółki na podstawie uchwał Zgromadzeń Wspólników tych spółek w łącznej kwocie 5.000 euro miesięcznie. Dodatkowo zawarł umowę o pracę z Ronson Development Management sp. z o.o., na podstawie której otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 2.000 euro miesięcznie (wyplacane w polskich złotych) oraz zwrot kosztów ubezpieczenia medycznego oraz samochód służbowy.

**Andrzej Gutowski**

Andrzejowi Gutowskiemu jako Wiceprezesowi Zarządu Spółki ds. Sprzedaży (do 31 maja 2021 r. Wiceprezesowi Zarządu Spółki ds. Sprzedaży i Marketingu) przysługuje - na mocy uchwały Rady Nadzorczej - miesięczne wynagrodzenie w wysokości 20.000 złotych oraz premia brutto w wysokości 0,1% od wartości przedwstępnych umów sprzedaży netto, podanej w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Spółki oraz Grupy za dany rok obrotowy, publikowanego w raporcie okresowym, płatna bez zbędnej zwłoki po publikacji. Na poczet premii, Andrzej Gutowski jest uprawniony do otrzymywania bezzwrotnych kwartalnych zaliczek, obliczonych na podstawie Sprawozdań Zarządu publikowanych co kwartał w raporcie okresowym wraz ze śródrocznymi sprawozdaniami finansowymi, płatnych bez zbędnej zwłoki po ich publikacji.

Andrzej Gutowski jest również uprawniony do innych korzyści dostępnych dla członków organów lub pracowników Spółki lub jej podmiotów zależnych, takich jak opieka medyczna, prawo nabywania nieruchomości na zasadach wskazanych w wewnętrznych regulacjach, itp.

## Sprawozdanie Zarząd

### Raport dotyczący wynagrodzeń

#### C. Wynagrodzenie Zarządu

##### *Andrzej Gutowski*

Andrzej Gutowski jest również wynagradzany jako Członek Zarządu Ronson Development Management sp. z o.o. na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników tej spółki w łącznej kwocie 7.000 złotych miesięcznie.

Ponadto Andrzej Gutowski zawarł z Ronson Development Management sp. z o.o. umowę o pracę, na podstawie której otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 5.000 złotych. Ponadto przysługuje mu zwrot kosztów ubezpieczenia medycznego i samochód służbowy.

##### *Yaron Shama*

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki, od 1 stycznia 2021 roku Yaron Shama, jako Wiceprezes Spółki ds. Finansowych jest uprawniony do miesięcznego wynagrodzenia w wysokości 22.000 złotych oraz dwóch premii rocznych do kwoty 47.500 złotych brutto.

Jedna z premii jest przyznawana pod warunkiem, że całkowity roczny skonsolidowany zysk Spółki przed opodatkowaniem, obliczony na podstawie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Spółki, opublikowanego w raporcie okresowym, ale bez uwzględnienia strat z dewaluacji gruntów zakupionych przed 1 stycznia 2020 roku lub strat związanych ze sprzedażą gruntów lub projektów, których procedura zakupu rozpoczęła się przed 1 stycznia 2020 roku, przekracza łącznie 14,5 mln zł.

Kolejna premia jest przyznawana pod warunkiem, że średnia cena akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w odpowiednim pełnym roku kalendarzowym przekroczy średnią cenę jednej akcji w poprzednim roku kalendarzowym o 5% lub więcej.

Yaron Shama jest również uprawniony do innych korzyści dostępnych dla członków organów lub pracowników Spółki lub jej podmiotów zależnych, takich jak opieka medyczna, prawo nabywania nieruchomości na zasadach wskazanych w wewnętrznych regulacjach, itp.

Yaron Shama jako członek zarządu Ronson Development Management sp. z o.o. otrzymuje również, na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników tej spółki, od 1 stycznia 2021 roku wynagrodzenie miesięczne w wysokości 9.000 zł. Ponadto Yaron Shama otrzymuje zwrot kosztów ubezpieczenia medycznego.

Yaron Shama, za pośrednictwem swojej firmy konsultingowej, od 1 stycznia 2020 roku świadczy usługi na rzecz Ronson Development SE za miesięczne wynagrodzenie w wysokości 11.000 złotych oraz na rzecz Ronson Development Management sp. z o.o. za miesięczne wynagrodzenie w wysokości 5.500 złotych.

##### *Alon Haver*

Zważywszy, że Alon Haver był również członkiem zarządu w spółce będącej pośrednio głównym akcjonariuszem Spółki (A. Luzon Group), nie otrzymywał on żadnego wynagrodzenia od Ronson Development SE, ani od żadnej ze spółek zależnych Spółki. Spółka pokrywała koszty pełnienia przez niego funkcji Członka Zarządu Spółki, takie jak koszty podróży oraz zakwaterowania. Alon Haver złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2021 roku.

##### *Karolina Bronszewska*

Karolina Bronszewska pełni funkcję Członka Zarządu Spółki ds. Marketingu i Innowacji od dnia 1 czerwca 2021 roku. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, Karolina Bronszewska jest uprawniona do miesięcznego wynagrodzenia w wysokości 10.000 złotych oraz premii rocznej w wysokości do 50.000 złotych, zależnej od realizacji rocznego planu sprzedaży Spółki, płatną w kwocie 25.000 złotych - jeżeli Spółka osiągnie plan sprzedaży, oraz dodatkowo w kwocie 25.000 złotych - jeżeli Spółka przekroczy plan sprzedaży o co najmniej 50 lokali.

Ponadto Pani Karolina Bronszewska na podstawie umowy o pracę z Ronson Development Management Sp. z o.o., od 1 czerwca 2021 roku otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 15.000 złotych. Ponadto przysługuje jej zwrot kosztów ubezpieczenia medycznego i samochód służbowy.

## Sprawozdanie Zarząd

## Raport dotyczący wynagrodzeń

## C. Wynagrodzenie Zarządu

Całkowite wynagrodzenie członków Zarządu Spółki, w tym premie i korzyści związane z planem motywacyjnym powiązany z wynikami finansowymi Spółki, posiadaniem samochodu służbowego, podróżami oraz zakwaterowaniem w 2021 roku wyniosło 4.787 tysięcy złotych (2020: 4.793 tysięcy złotych).

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie w podziale na poszczególnych Członków Zarządu:

Na dzień 31 grudnia 2021	Od Spółki	Od pozostałych spółek	Razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>			
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	70	105	175
Premia dla Zarządu	50	-	50
Inne <sup>(2)</sup>	-	13	13
<b>Suma pośrednia - Pani Karolina Bronszewska</b>	<b>120</b>	<b>118</b>	<b>238</b>
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	264	88	352
Premia dla Zarządu	95	-	95
Inne <sup>(2)</sup>	132	86	218
<b>Suma pośrednia - Pan Yaron Shama</b>	<b>491</b>	<b>174</b>	<b>665</b>
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	240	144	384
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	425	-	425
Inne <sup>(1)</sup>	-	41	41
<b>Suma pośrednia - Pan Andrzej Gutowski</b>	<b>665</b>	<b>185</b>	<b>850</b>
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1.099	432	1.531
Premia dla Zarządu	754	-	754
Inne <sup>(1)</sup>	623	127	749
<b>Suma pośrednia - Pan Boaz Haim</b>	<b>2.476</b>	<b>559</b>	<b>3.034</b>
<b>Razem</b>	<b>3.752</b>	<b>1.035</b>	<b>4.787</b>

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

(2) Transakcje z jednostkami powiązanymi.

## Raport dotyczący wynagrodzeń

### *D. 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 za pośrednictwem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość). Całkowita wartość z tytułu honorarium Członków Rady Nadzorczej w roku 2021 oraz 2020 wyniosła odpowiednio 294 tysięcy złotych (64 tysiące euro) oraz 333 tysięcy złotych (75 tysięcy euro).

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

Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej za 2021 rok:

- Alon Kadouri, Członek Rady Nadzorczej – 51 tysięcy złotych;
- Ofer Kadouri, Członek Rady Nadzorczej – 64 tysiące złotych;
- Przemysław Kowalczyk, Członek Rady Nadzorczej – 64 tysiące złotych;
- Piotr Palenik, Członek Rady Nadzorczej – 51 tysięcy złotych;
- Shmuel Rofe, Członek Rady Nadzorczej – 64 tysiące złotych.

## Sprawozdanie Zarząd

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### *Sezonowość*

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego, zatem wyniki prezentowane przez Grupę nie podlegają istotnym wahaniom w trakcie roku.

#### *Wpływ wyników zaprezentowanych w raporcie na możliwość realizacji wcześniej prezentowanych prognoz*

Zarząd Ronson Development SE nie publikuje prognoz finansowych dotyczących działalności Grupy i Spółki.

#### *Transakcje z jednostkami powiązanymi*

W roku zakończonych 31 grudnia 2021 roku nie wystąpiły inne transakcje z jednostkami powiązanymi wewnątrz Grupy poza opisanymi poniżej: wynagrodzeniem Zarządu, udzieleniem pożyczek, zwrotu kosztów audytu oraz wydatków wynikających z umowy konsultingowej pomiędzy głównym udziałowcem, A.Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku Grupa sprzedała mieszkanie Panu Boazowi Haim za cenę netto (bez VAT) 369,1 tys. złotych oraz mieszkanie spółce należącej w 100% do Pana Alona Haver za cenę 378,3 tys. złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązanymi.

#### *Kwartałna sprawozdawczość Spółki*

W wyniku wymagań odnoszących się do A. Luzon Group, akcjonariusza Spółki sprawującego kontrolę nad Spółką, którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, raport półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytora Spółki. Dla samej Spółki, której siedziba znajduje się w Polsce, a której akcje notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, tylko raport półroczny podlega obowiązkowemu przeglądowi. Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółkę i jej udziałowca. Spółka jest zdania, że poddanie przeglądowi swoich raportów za pierwszy i trzeci kwartał jest korzystne dla wszystkich akcjonariuszy.

Spółka przygotowała Raport Roczny za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku w polskiej i angielskiej wersji językowej, przy czym polska wersja jest wiążąca.

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

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka i Grupa nie były stroną indywidualnych postępowań przed sądem, organem właściwym do postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań lub należności, których wartość przekraczałyby 10% kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku łączna wartość postępowań przed sądem, organem właściwym do postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań lub należności Spółki i Grupy wyniosła ok 7,1 mln złotych, z czego 2.7 mln złotych dotyczy spraw, gdzie Grupa Ronson jest pozywającym. W odniesieniu do roszczeń uznanych przez Spółkę i Grupę za zasadne, zawieszono rezerwy w wysokości 0,5 mln złotych.

#### *Pracownicy*

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 78 osób w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku w porównaniu do 74 osób w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku. Sama Spółka nie zatrudniała żadnych pracowników.

## Sprawozdanie Zarząd

### 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.

#### *Obowiązek ujawnienia informacji przez akcjonariusza sprawującego kontrolę*

Akcjonariusz sprawujący kontrolę nad Spółką, tj. A. Luzon Group, jest spółką notowaną na giełdzie w Tel Awiwie, zarejestrowaną w Raanana, Israel, 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.

#### *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.

#### *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. Poza umowami opisanymi powyżej Spółka nie zawarła innych istotnych umów o współpracy w trakcie 2021 roku.

#### *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.

#### *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.

## Dodatkowe informacje

### *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 29 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021.

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

Zarząd Spółki w dniu 29 grudnia 2021 roku podjął uchwałę, w której postanowił o podjęciu działań mających na celu rozszerzenie przedmiotu faktycznie wykonywanej działalności przez podmioty bezpośrednio i pośrednio zależne od Spółki o tzw. najem instytucjonalny (ang. PRS – Private Rented Sector). W tym zakresie Emitent podejmie działania zmierzające do osiągnięcia następujących długoterminowych celów:

- a. zabezpieczenie do końca 2025 roku banku ziemi Grupy Ronson na około 5.000 mieszkań na wynajem, przede wszystkim w Warszawie, Wrocławiu i Poznaniu;
- b. posiadanie do końca 2025 roku w ofercie Grupy Ronson około 3.000 mieszkań na wynajem, przede wszystkim w Warszawie, Wrocławiu i Poznaniu;
- c. pozyskanie do współpracy przy rozwijaniu i prowadzeniu powyższej działalności partnerów posiadających doświadczenie w tym zakresie, w tym partnerów finansowych.

Jednocześnie Emitent informuje, iż powyższa działalność będzie dodatkową i uzupełniającą do obecnie prowadzonej działalności.

### *Ustawa deweloperska*

W dniu 1 lipca 2022 roku wejdzie w życie nowelizacja Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Nowe regulacje będą miały istotny wpływ na działalność podmiotów z branży deweloperskiej. Wśród najważniejszych zmian należy wskazać wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego oraz regulacje dotyczące odbierania lokali, z towarzyszącymi szerokimi uprawnieniami dla klientów. Ustawa obejmie też umowy rezerwacyjne i wprowadzi szczegółowe regulacje w tym zakresie oraz rozbuduje wymagania dotyczące prospektu.

## 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 okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego określone w „Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016” (dalej: „Dobre Praktyki GPW 2016”) przyjętych przez Radę Giełdy w dniu 13 października 2015 roku. Począwszy od 1 lipca 2021 roku Spółka stosuje zasady ładu korporacyjnego zawarte w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021, przyjęte Uchwałą Rady Giełdy Nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 roku (dalej: „DPSN 2021”). DPSN 2021 są udostępnione na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem: <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki-2021>.

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 2021 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku Spółka nie stosowała następujących rekomendacji oraz zasad szczegółowych zawartych w Dobrych Praktykach GPW 2016:

#### Zasada I.Z.1.3.

W Spółce nie funkcjonował formalny podział zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu Spółki, który mógłby zostać odzwierciedlony w formie dokumentu możliwego do opublikowania na stronie internetowej Spółki. Jednak podział obowiązków pomiędzy pełniących funkcje operacyjne członków zarządu był odzwierciedlony brzmieniem nazw ich stanowisk (tj. Prezes Zarządu, Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych, Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży oraz Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji).

#### Zasada I.Z.1.15.

W Spółce nie funkcjonowała 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 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, co znalazło wyraz w powołaniu Karoliny Bronszewskiej na Członka Zarządu ds. Marketingu i Innowacji.

#### Zasada I.Z.1.20.

W ocenie Spółki polityka informacyjna stosowana przez Spółkę gwarantuje inwestorom dostęp do kompletnych i wyczerpujących informacji dotyczących decyzji podejmowanych na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W ocenie Spółki nie było zatem potrzeby zamieszczania na stronie internetowej zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub wideo.

#### Rekomendacja II.R.3.

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

#### Zasada II.Z.2.

Regulamin Zarządu, 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.



## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### A. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego

#### Zasada II.Z.2.

W roku 2021 Pan Boaz Haim, Pan Yaron Shama, Pan Andrzej Gutowski oraz Pani Karolina Bronszewska nie pełnili funkcji w zarządach ani radach nadzorczych jakiejkolwiek spółki spoza grupy Spółki, a Pan Alon Haver pełnił funkcje zarządcze w podmiotach głównego akcjonariusza Spółki – Luzon Group.

#### Zasady III. Z.3. oraz 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 było zgodne z rekomendacją III.R.1. Spółka zleca funkcje audytu wewnętrznego zewnętrznemu podmiotowi, który na zlecenie zarządu przeprowadzał audyt wewnętrzny w wyznaczonych obszarach oraz raportuje bezpośrednio do Rady Nadzorczej Spółki. W 2021 roku przeprowadzono audyt wewnętrzny w obszarze zgodności. Raport z audytu wewnętrznego został przyjęty i zaopiniowany przez Komitet Audytu Rady Nadzorczej Spółki. Audyt Wewnętrzny będzie również wykonywany w obszarze Wdrożenia nowego systemu informatycznego, jednak został on przesunięty, ponieważ system informatyczny nie został jeszcze w pełni wdrożony.

#### 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.

#### 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) (Dz. Urz. WE L Nr 294 z 10.11.2001) w ocenie Spółki opisują w sposób wyczerpujący sposób zwołania oraz prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia, a także podejmowania uchwał.

#### Zasada IV.Z.11.

W 2021 w Spółce obradowało jedno Walne Zgromadzenie. 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 zobowiązanym zarazem do udzielania odpowiedzi akcjonariuszowi podczas obrad walnego zgromadzenia (art. 428 Kodeksu Spółek Handlowych).

#### Zasada V.Z.5.

Procedura oceny transakcji z podmiotami powiązаныmi, 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 powiązаныmi Spółki zgodnie z definicją zawartą w MSR 24.

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### A. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego

W okresie od 30 czerwca 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku oraz według stanu na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Spółka nie stosowała oraz nie stosuje następujących zasad zawartych w DPSN 2021: 1.3.1., 1.3.2., 1.4., 1.4.1., 1.4.2., 1.5., 2.1., 2.2., 2.6., 2.7., 2.11.5., 2.11.6., 3.4., 3.5., 3.6., 4.1., 4.3., 4.4., 4.8., 4.11., 6.2. oraz 6.4.

#### Zasada 1.3.1.

Strategia biznesowa Spółki nie posiada formy jednego dokumentu - jest inkorporowana w wielu dokumentach opracowywanych przez zarząd (takich jak: roczny plan zatwierdzany przez Radę Nadzorczą, zawierający oczekiwane wyniki sprzedaży oraz oczekiwany wynik finansowy, czy też cokwartalne prezentacje inwestorskie przedstawiające plany najbliższe lata), spośród których nie wszystkie są publikowane na stronie internetowej spółki. W konsekwencji Spółka nie posiada sformalizowanego dokumentu dotyczącego tematyki ESG oraz zmian klimatu, komplementarnego wobec strategii biznesowej, co nie oznacza jednak, że kwestie związane z ochroną środowiska, odpowiedzialnością społeczną i ładem korporacyjnym nie są brane pod uwagę podczas opracowywania strategii rozwoju Spółki. Spółka realizuje obecnie strategię odpowiedzialności zakładającą holistyczne podejście do projektowanych osiedli promujące zrównoważony styl życia. Projektując inwestycje w centrum uwagi Spółka stawia klienta i jego potrzeby oraz środowisko naturalne i wpływ realizowanej inwestycji na planetę. Spółka dokłada starań, aby wdrożone rozwiązania w ramach budowanych osiedli ułatwiały przyszłym mieszkańcom zmianę nawyków na lepsze. Konsekwentnie wdrażamy rozwiązania technologiczne przyjazne środowisku stawiające na ekologię i ograniczające koszty eksploatacji naszych osiedli. W modelowym ekologicznym osiedlu szczególną rolę odgrywa zieleń, a więc rodzaj oraz ilość sadzonych roślin i drzew, które korzystnie wpływają na jakość powietrza, ale są też siedliskiem dla wielu pożytecznych owadów i zwierząt. W naszych projektach stosujemy liczne gatunki drzew, roślin, tworzymy „zielone ściany i dachy” pozwalające zredukować zanieczyszczenie powietrza i zwiększyć produkcję tlenu. Na dachach naszych inwestycji projektujemy panele fotowoltaiczne zasilające w energię części wspólne, wykorzystujemy wodę deszczową do podlewania roślinności co zapewnia prawidłową retencję deszczówki. Szerokie chodniki, ścieżki rowerowe, tereny rekreacyjne z zielenią parkową to wszystko wpływa na aktywne spędzanie czasu przez naszych mieszkańców na łonie natury. Montujemy udogodnienia zarówno dla pieszych jak i rowerzystów w tym stojaki rowerowe, czy rowerownie. Przewidując możliwość montażu ładowarek do samochodów elektrycznych przyczyniamy się do wspierania strategii eko mobilności, co jest kolejnym elementem naszej strategii zrównoważonego rozwoju.

#### Zasada 1.3.2.

W zakresie organizacji pracy Spółka wdrożyła system CRP zintegrowany z systemem CRM co pozwoliło na usprawnienie elektronicznego obiegu dokumentów, a tym samym znaczne ograniczenie drukowanych dokumentów. Ponadto w ramach polityki zatrudnienia w Grupie Spółka stara się wdrażać rozwiązania oraz stwarzać warunki mające na celu poprawę warunków pracy, zarówno w siedzibie Spółki, jak również w jej oddziałach. Jednocześnie Spółka podejmuje działania w celu motywowania pracowników do aktywnego spędzania wolnego oraz stara się angażować pracowników w różnego rodzaju drobne działania charytatywne.

#### Zasada 1.4.

Polityka Zarządu Spółki, w szczególności z uwagi na strukturę właścicielską oraz branżę, w której Spółka działa, zakłada, że na stronie internetowej Spółki publikowane są co kwartał prezentacje inwestorskie podsumowujące wyniki finansowe za dany kwartał, w tym podstawowe dane finansowe i operacyjne, osiągnięcia Spółki i istotne wydarzenia w danym okresie, podsumowanie sprzedaży i realizowanych projektów, a także perspektywy na najbliższy okres. Jednocześnie Spółka nie publikuje prognoz wyników finansowych na dany rok ani informacji na temat strategii w obszarze ESG.

#### Zasada 1.4.1.

Spółka nie publikuje informacji na temat strategii w obszarze ESG, jednocześnie wdrażając lub planując skonkretyzowane działania z obszaru ESG w poszczególnych projektach deweloperskich. W związku z realizowaną strategią odpowiedzialności biznesu Spółka projektując swoje inwestycje uwzględnia ich wpływ na obecne zmiany klimatyczne. W swoich nowoprojektowanych inwestycjach uwzględnia rozwiązania ekologiczne wykorzystujące odnawialne źródła energii oraz wtórne wykorzystanie wód opadowych czy energooszczędne oświetlenie LED. Stosując takie rozwiązania Spółka przyczynia się do ograniczenia śladu węglowego. Spółka na bieżąco śledzi trendy rynkowe i nowinki technologiczne związane z dbałością o środowisko i podnoszące komfort życia mieszkańców, a tym samym obniżające koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości.

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### A. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego

#### Zasada 1.4.2.

Spółka nie publikuje informacji na temat strategii w obszarze ESG, w szczególności również w zakresie wskaźnika równowartości wynagrodzeń, co wynika przede wszystkim z wielkości i struktury zatrudnienia.

#### Zasada 1.5.

Spółka jest świadoma swojego oddziaływania na lokalne społeczności, dlatego angażuje się w różnego rodzaju akcje charytatywne mające na celu wspieranie najbardziej potrzebujących m.in. fundacji, domów dziecka, schronisk dla zwierząt, czy domów opieki społecznej. Roczna wysokość wydatków przeznaczonych na ten cel jak dotąd nie była ujawniana ze względu na jej niską wartość w stosunku do rocznego przychodu.

#### Zasada 2.1.

Spółka nie przyjęła polityki różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej. Przy wyborze osób sprawujących funkcje w organach Spółki decydujące znaczenie mają wiedza, kompetencje oraz dotychczasowe doświadczenie.

#### Zasada 2.2.

Rada Nadzorcza Spółki jest świadoma zalet wynikających z różnorodności, zwłaszcza odnoszącej się do równowagi płci. W związku z powyższym Rada Nadzorcza, dążąc do zwiększenia różnorodności w składzie Zarządu, w dniu 27 maja 2021 roku powołała (z dniem 1 czerwca 2021 r.) do Zarządu Spółki Panią Karolinę Bronszewską - na stanowisko Członka Zarządu ds. Marketingu i Innowacji. Spółka nie posiada obecnie stanowisk w Radzie Nadzorczej obsadzonych przez kobiety.

#### Zasada 2.6.

Odstępstwo od tej zasady miało miejsce do dnia 31 grudnia 2021 roku i dotyczyło tylko jednego członka zarządu – Pana Alona Haver (złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka zarządu Spółki z dniem 31 grudnia 2021 roku), w którego przypadku pełnienie funkcji w zarządzie Spółki nie stanowiło głównego obszaru działalności zawodowej (był on również członkiem zarządu w spółce będącej pośrednio głównym akcjonariuszem Spółki (A. Luzon Group), przy czym nie wpływało to w ocenie Spółki na rzetelne wykonywanie przez niego obowiązków członka zarządu Spółki. Dodatkowo aktywności pozostałych członków zarządu nie wymagają takiego zaangażowania czasu ani nakładu pracy, aby negatywnie wpływać na właściwe wykonywanie pełnionej funkcji w Spółce.

#### Zasada 2.7.

Zasada ta nie jest stosowana w Spółce, przy czym od członków zarządu wymagane jest odpowiednie zaangażowanie czasu i nakładu pracy, a pełnienie funkcji w zarządzie, z jednym wyjątkiem opisanym w komentarzu do zasady 2.6. powyżej, powinno stanowić główny obszar działalności zawodowej członka zarządu Spółki. Jednocześnie Regulamin Zarządu, 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.

#### Zasada 2.11.5.

Roczna wysokość wydatków ponoszonych przez Spółkę i jej grupę na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych itp., nie była ujawniana ze względu na jej niską wartość w stosunku do rocznego przychodu.

#### Zasada 2.11.6.

Zasada ta nie jest stosowana, ponieważ Spółka nie posiada Polityki różnorodności.

#### Zasada 3.4.

W Spółce za zarządzanie ryzykiem i compliance odpowiedzialny jest zarząd, w ramach otrzymywanego wynagrodzenia. Natomiast funkcja audytu wewnętrznego poszczególnych obszarów działalności Spółki jest zlecana wyspecjalizowanym podmiotom zewnętrznym.

#### Zasada 3.5.

Za zarządzanie ryzykiem i compliance odpowiedzialny jest zarząd Spółki.

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### A. *Stosowanie zasad ładu korporacyjnego*

#### Zasada 3.6.

Funkcja audytu wewnętrznego poszczególnych obszarów działalności Spółki jest zlecana wyspecjalizowanym podmiotom zewnętrznym.

#### Zasada 4.1.

Akcjonariusze Spółki nie wyrazili w stosunku do Spółki oczekiwania, aby obrady Walnego Zgromadzenia odbywały się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

#### Zasada 4.3.

W ocenie Spółki zapewnienie transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym jest nieuzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu Spółki. Ponadto akcjonariusze Spółki nie wyrazili w stosunku do Spółki oczekiwania, aby Walne Zgromadzenia były transmitowane w czasie rzeczywistym.

#### Zasada 4.4.

Od czasu odbywania się walnych zgromadzeń Spółki na terytorium Polski nie mieliśmy do czynienia z przypadkiem przybycia przedstawicieli mediów na walne zgromadzenie Spółki lub zgłoszenia przez przedstawiciela mediów zamiaru obecności na obradach walnego zgromadzenia. Zasada 4.8.

Spółka w tym względzie stosuje przepis art. 401 par. 5 Kodeksu Spółek Handlowych, zgodnie z którym każdy z akcjonariuszy może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

#### Zasada 4.11.

W obradach walnego zgromadzenia Spółki uczestniczy co najmniej jeden członek Zarządu Spółki. 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 zobowiązanym do udzielania odpowiedzi akcjonariuszowi podczas obrad walnego zgromadzenia (art. 428 Kodeksu Spółek Handlowych). Z uwagi na z reguły niewielką liczbę uczestników walnych zgromadzeń Spółki zarząd nie dokonuje prezentacji wyników finansowych oraz innych istotnych informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym, lecz jedynie odpowiada na pytania akcjonariuszy lub ich pełnomocników w tym zakresie.

#### Zasada 6.2.

W Spółce obowiązują wyłącznie indywidualne programy motywacyjne dotyczące wynagrodzeń członków zarządu, rozumiane w ten sposób, że część wynagrodzenia ma charakter zmienny, związany z sytuacją ekonomiczną Spółki oraz wskaźnikami takimi jak wyniki finansowe, wyniki sprzedaży, czy kurs akcji. Kluczowi menedżerowie nie są objęci żadnymi programami motywacyjnymi.

#### Zasada 6.4.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej jest częściowo uzależnione od liczby odbytych posiedzeń. Natomiast wynagrodzenie członków komitetów (oprócz wynagrodzenia jako członka Rady Nadzorczej) uzależnione jest wyłącznie od liczby odbytych posiedzeń danego komitetu. Jednocześnie Przewodniczący Rady Nadzorczej – Pan Amos Luzon nie otrzymuje bezpośredniego wynagrodzenia zarówno od Spółki, ani od jej podmiotów zależnych.

## 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 2021 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 15 marca 2021 roku następujący akcjonariusze są uprawnieni do wykonywania ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Akcje	Na dzień 15 marca 2022		Na dzień 31 grudnia 2021		Na dzień 31 grudnia 2020	
	Liczba akcji / % akcji	Zmiana liczby akcji	Liczba akcji / % akcji	Zmiana liczby akcji	Liczba akcji / % akcji	
<b>Wyemitowane akcje:</b>	<b>164.010.813</b>	-	<b>164.010.813</b>	-	<b>164.010.813</b>	
I.T.R. Dori B.V. <sup>(1)</sup>	108.349.187 66,06%	-	108.349.187 66,06%	-	108.349.187 66,06%	
A. Luzon Group	54.093.672 32,98%	8.201.224 5,00%	45.892.448 27,98%	45.892.448 27,98%	- 0,00%	
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	-	-	-	(23.880.000) (14,56%)	23.880.000 14,56%	
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	-	-	-	N/A	n/d	
	-	-	-	N/A	Pomiędzy 5%-10%	
Głosy	Na dzień 15 marca 2022		Na dzień 31 grudnia 2021		Na dzień 31 grudnia 2019	
	Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów <sup>(2)</sup>	Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów <sup>(2)</sup>	Liczba głosów / % głosów	
<b>Liczba głosów<sup>(2)</sup>:</b>	<b>162.442.859</b>	-	<b>162.442.859</b>	<b>(78.719)</b>	<b>162.521.578</b>	
I.T.R. Dori B.V. <sup>(1)</sup>	108.349.187 66,70%	-	108.349.187 66,70%	- 0,00%	108.349.187 66,67%	
A. Luzon Group	54.093.672 33,30%	8.201.224 5,05%	45.892.448 28,25%	45.892.448 28,25%	- 0,00%	
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	-	-	-	(23.880.000) (14,69%)	23.880.000 14,69%	
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	-	-	-	N/A	N/A	
	-	-	-	N/A	Pomiędzy 5%-10%	

(1) Jednostki zależne A. Luzon Group.

(2) 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.

Łączna liczba akcji własnych posiadanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 15 marca 2022 roku wynosiła 1.567.954, które stanowiły 0,96% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę oraz praw głosu na Walnym Zgromadzeniu, przy czym zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych Spółka nie wykonuje praw udziałowych, w tym prawa głosu, z akcji własnych.

## 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) (Dz.Urz. WE. L Nr 294 z 10.11.2001), 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.

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza na zasadach określonych w Statucie Spółki lub w 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 2021 roku odbyło się jedno Zwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy Spółki.

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### *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*

Zwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy Spółki odbyło się w dniu 30 czerwca 2021 roku w Warszawie. Przedmiotem obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia było w szczególności zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020, udzielenie absolutorium członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej, jak również: podział zysku netto za rok 2020, zaopiniowanie Sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Ronson Development SE za lata 2019 i 2020, przyjęcie zmiany do Polityki Wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Ronson Development SE, podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia zawarcia umów o zwolnienie z odpowiedzialności z Karoliną Bronszewską - nowo powołanym Członkiem Zarządu Spółki. Przebieg Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy Spółki był zgodny z przepisami prawa oraz postanowieniami Statutu Spółki.

### *F. Zarząd*

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 maja 2021 roku skład Zarządu przedstawiał się następująco:

Boaz Haim, *Prezes Zarządu*  
Yaron Shama, *Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych*  
Andrzej Gutowski, *Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży i Marketingu*  
Alon Haver, *Członek Zarządu*

W okresie od dnia 1 czerwca 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku skład Zarządu przedstawiał się następująco:

Boaz Haim, *Prezes Zarządu*  
Yaron Shama, *Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych*  
Andrzej Gutowski, *Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży*  
Karolina Bronszewska, *Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji*  
Alon Haver, *Członek Zarządu*

W okresie od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia podpisania niniejszego Sprawozdania z działalności skład Zarządu przedstawiał się następująco:

Boaz Haim, *Prezes Zarządu*  
Yaron Shama, *Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych*  
Andrzej Gutowski, *Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży*  
Karolina Bronszewska, *Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji*

#### *Zmiany w składzie Zarządu*

W dniu 27 maja 2021 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała z dniem 1 czerwca 2021 roku Panią Karolinę Bronszewską na stanowisko Członka Zarządu ds. Marketingu i Innowacji na okres wspólnej pięcioletniej kadencji Zarządu Spółki, która rozpoczęła się 1 kwietnia 2019 roku. Jednocześnie w związku z powołaniem Pani Karoliny Bronszewskiej na stanowisko Członka Zarządu Spółki ds. Marketingu i Innowacji, nazwa stanowiska Pana Andrzeja Gutowskiego uległa zmianie z „Wiceprezes Zarządu ds. Marketingu i Sprzedaży” na „Wiceprezes ds. Sprzedaży”.

W dniu 23 listopada 2021 Pan Alon Haver złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2021 roku.



## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### F. Zarząd

#### *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. Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 11 marca 2019 roku obecna kadencja członków zarządu rozpoczęła się w dniu 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.

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### F. Zarząd

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

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.

W związku z realizacją programu nabywania akcji własnych zatwierdzonego uchwałą nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przyjęcia programu nabywania akcji własnych („Uchwała Upoważniająca”) Zarząd Spółki 1 lipca 2020 określił szczegółowe warunki nabycia akcji własnych Spółki („Skup Akcji”), które zostały ponadto zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółki. Nabycie akcji własnych w ramach Skupu Akcji zostanie dokonane w terminie trzech lat licząc od dnia podjęcia Uchwały Upoważniającej, na warunkach i w trybie zawierania transakcji na rynku regulowanym na zasadach możliwie zbliżonych do warunków określonych w Rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) 2016/1052 z dnia 8 marca 2016 r. uzupełniającym rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących warunków mających zastosowanie do programów odkupu i środków stabilizacji, w szczególności w zakresie określenia ceny oraz ilości akcji, które mogą być nabywane w ramach Skupu Akcji. Maksymalna kwota przeznaczona na nabycie wszystkich akcji w ramach Skupu Akcji nie może przekroczyć 1.369.761,99 złotych (jeden milion trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt jeden złotych 99/100).

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### G. Rada Nadzorcza

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

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 (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1415, z późn. zm.), a co najmniej jeden członek powinien posiadać wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Walne Zgromadzenie ustala liczbę członków Rady Nadzorczej danej kadencji.

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

Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na wspólną, pięcioletnią kadencję.

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

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

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

#### *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

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 razy 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 2021 roku w Spółce funkcjonowały w niezmiennym 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).

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### H. Komitety Rady Nadzorczej

#### 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.

Osobami spełniającymi ustawowe kryteria niezależności w Komitecie Audytu są Shmuel Rofe (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;
- 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;

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### H. Komitety Rady Nadzorczej

#### *Komitet Audytu*

- 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 2021 roku Komitet Audytu odbył cztery posiedzenia, w tym cztery 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 2021 roku Komitet ds. Wynagrodzeń nie odbył żadnego posiedzenia.

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### I. Akcje spółki w posiadaniu Członków Zarządu i Rady Nadzorczej w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

Członkowie Zarządu w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie byli w posiadaniu akcji Spółki.

Pan Piotr Palenik (Członek Rady Nadzorczej) posiadał 20.000 (dwadzieścia tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących około 0,012% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do wykonywania łącznie około 0,012% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, przy czym w dniu 22 września 2021 roku zawiadomił Spółkę o bezpośrednim zbyciu tych akcji.

Pozostali członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali w roku 2021, i nie posiadają na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania, żadnych akcji Spółki, przy czym Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („Luzon Group”), Spółka blisko związana z panem Amosem Luzonem, pełniącym funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki, panem Oferem Kadouri, pełniącym funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki oraz z panem Alonem Haver, pełniącym (do dnia 31 grudnia 2021 roku) funkcję Członka Zarządu Spółki, w okresie od dnia 13 sierpnia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku nabyła bezpośrednio łącznie 45.892.448 (słownie: czterdzieści pięć milionów osiemset dziewięćdziesiąt dwa tysiące czterysta czterdzieści osiem) akcji Spółki, co stanowiło około 27,98% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W rezultacie tych transakcji, na dzień 31 grudnia 2021 roku Luzon Group posiadała łącznie, pośrednio i bezpośrednio, 155.809.589 akcji zwykłych na okaziciela Spółki, stanowiących około 94,9996% kapitału zakładowego Spółki, w tym 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem I.T.R Dori B.V. z siedzibą w Rotterdamie, 45.892.448 akcji (ok. 27,98% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz pośrednio 1.567.954 (ok. 0,956% kapitału zakładowego Spółki) akcji własnych Spółki, przy czym zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych Spółka nie wykonuje praw udziałowych, w tym prawa głosu, z akcji własnych.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Luzon Group posiadała łącznie, pośrednio i bezpośrednio 164.010.813 akcji stanowiących 100% kapitału zakładowego Spółki (więcej informacji w Nocie 36 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki).

### J. Polityka różnorodności

Spółka 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 posiada obecnie jedno stanowisko w organach zarządzających i nadzorujących obsadzone przez kobietę – Karolinę Broszewska. 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.

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### K. Wybór firmy audytorskiej

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 30 września roku poprzedzającego rok podlegający badaniu. Zapytanie ofertowe wysyłane jest do przynajmniej 2 podmiotów uprawnionych do badania sprawozdania finansowego i wymienia wymagania, które musi spełniać podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego. Konieczność wysłania zapytania ofertowego do przynajmniej 2 podmiotów nie dotyczy przedłużenia umowy o badanie sprawozdania finansowego. Komitet Audytu, po konsultacji z Dyrektorem Finansowym, uprawniony jest do wskazania dodatkowych podmiotów uprawnionych do badania sprawozdania finansowego, do których powinno być skierowane zapytanie ofertowe.

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

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

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

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

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

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

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;



## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### K. Wybór firmy audytorskiej

- 3) Usługami zakazanym są usługi niebędące badaniem finansowym, które oznaczają:
- 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 przygotowywaniem lub kontrolowaniem informacji finansowych lub opracowywanie i wdrażanie technologicznych systemów dotyczących informacji finansowej;
  - f) usługi w zakresie wyceny, w tym wyceny dokonywane w związku z usługami aktuarialnymi lub usługami wsparcia w zakresie rozwiązywania sporów prawnych;
  - g) usługi prawne obejmujące:
    - (i) udzielanie ogólnych porad prawnych;
    - (ii) negocjowanie w imieniu badanej jednostki; oraz
    - (iii) występowanie w charakterze rzecznika w ramach 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 rzecznika w ramach rozstrzygnięcia sporu.

Procedura wyboru firmy audytorskiej na 2021 rok została przeprowadzona wraz z wyborem firmy audytorskiej na 2020 rok. Rekomendacja Komitetu Audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za rok 2020 oraz 2021 spełniała obowiązujące warunki oraz została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez Spółkę procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria.

W dniu 7 stycznia 2020 roku Spółka zawarła z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt 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 2020 roku oraz dnia 31 grudnia 2021 roku, jak również przeprowadzenia przeglądu śródrocznych Skróconych Sprawozdań Finansowych Spółki oraz Skróconych Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Grupy. Ponadto umowa obejmuje przeprowadzenie badania Sprawozdań Finansowych i przedstawienia odrębnego raportu, w uzgodnionej formie, bezpośrednio biegłym rewidentom głównego akcjonariusza Spółki.

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### K. Wybór firmy audytorskiej

Wybór firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania skonsolidowanych oraz jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy za lata zakończone dnia 31 grudnia 2020 roku oraz dnia 31 grudnia 2021 roku został dokonany przez Radę Nadzorczą Spółki uchwałą z dnia 4 grudnia 2019 roku, poprzedzonej rekomendacją Komitetu Audytu Spółki z dnia 6 listopada 2019 roku. Poza wyżej wymienionymi usługami, Spółka w 2021 roku zleciła PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. dodatkowe usługi poświadczające, związane z zamieszczeniem sprawozdań finansowych Spółki w prospekcie emisyjnym A. Luzon Group, sporządzonym w związku z dopuszczeniem obligacji emitowanych przez A. Luzon Group do obrotu na rynku regulowanym w Izraelu, jak również dodatkowe usługi poświadczające związane z zamieszczeniem sprawozdań finansowych Spółki w memorandum informacyjnym Spółki, sporządzonym w związku z ofertą obligacji emitowanych przez Spółkę.

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 34 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Spółki za rok kończący się dnia 31 grudnia 2021.

## Oświadczenie Zarządu Spółki 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 15 marca 2022 roku, Zarząd niniejszym oświadcza, że wybór PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt 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 2021 roku 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 4 grudnia 2019 roku, działając na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu Spółki z dnia 6 listopada 2019 roku;
- b) firma audytorska, jak również członkowie zespołu, który przeprowadził badanie rocznego jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku, 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;
- 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 roku.

## **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 2021 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 16 marca 2022 roku.

### **Zarząd Spółki**

---

**Boaz Haim**  
Prezes Zarządu

---

**Yaron Shama**  
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

---

**Andrzej Gutowski**  
Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży

---

**Karolina Bronszewska**  
Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji